

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire N° PC 06 335 223 V0011 déposée le 29 juin 2023 en mairie de Saint-Germain-Lembron ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** les recours exercés par :
 - la société « BAUVAL », enregistré le 27 octobre 2023 sous le numéro P05062 63 23R01 ;
 - la société « YSIODIS » enregistré le 31 octobre 2023 sous le numéro P 05062 63 23R02 ;
 - et la société « LIDL » enregistré le 2 novembre 2023 sous le numéro P 05062 63 23R03 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Puy-de-Dôme du 26 septembre 2023 concernant la demande de la société « IMMO LEMBRON » concernant l'extension de 996 m² de la surface de vente d'un magasin à l'enseigne « SUPER U », portant sa surface de vente à 2 496 m²,

et extension d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, de produits commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, composé de deux pistes de ravitaillement d'une emprise au sol de 187 m² affectée au retrait des marchandises de l'enseigne « SUPER U », à Saint-Germain-Lembron.

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 30 janvier 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me David DEBAUSSART et Me Elise DANZE, avocats ;

Mme Graziella BRUNETTI, maire de Saint-Germain-Lembron, M. Stéphane GILBERT, représentant la société « SCI IMMO LEMBRON » et Me François LERAISNABLE, avocat ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 1^{er} février 2024 ;

- CONSIDERANT** que l'article L. 752-17 du code de commerce indique que : « conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial » ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire a retenu un périmètre de chalandise comprenant les communes situées dans un rayon maximal de 23 minutes autour du projet ; que cette zone de chalandise n'intègre pas la commune d'Issoire, pourtant située à 11 km et moins de 15 minutes en voiture ; que le requérant, la société « YSIODIS » fait valoir notamment qu'elle exploite un hypermarché à l'enseigne « CARREFOUR » à Issoire ; que la société « LIDL » fait valoir qu'elle exploite un supermarché à Issoire ; qu'en écartant cette commune de la zone de chalandise, malgré l'importance de l'extension envisagée, le pétitionnaire a réduit la zone de chalandise sans justification réelle ; qu'il convient dès lors d'intégrer la commune d'Issoire dans la zone de chalandise et de déclarer recevables les recours présentés par la sociétés « YSIODIS » et « LIDL » ;
- CONSIDERANT** que le projet s'implante au sein de la ZAC des « Coustilles » ; à 1,3 km, soit 4 minutes de temps de trajet en voiture du centre-ville de Saint-Germain-Lembron et à 11 kilomètres, soit 13 minutes de temps de trajet en voiture du centre-ville d'Issoire ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire produit une analyse d'impact qui permet de quantifier l'effet du projet en matière d'artificialisation des sols et qu'il sollicite une dérogation au principe d'interdiction d'octroi d'autorisation d'exploitation commerciale pour tout projet emportant artificialisation des sols ; que par ailleurs, le pétitionnaire indique dans sa demande de dérogation que le projet s'insère dans l'urbanisation environnante de Saint Germain-Lembron et répond aux besoins du territoire ; que par ailleurs, il s'insère dans une ZAC et au sein d'une centralité identifiée comme « site de pôles structurants » dans le DAAC du SCoT du pays d'Issoire. ; qu'ainsi, le projet satisfait à l'ensemble des conditions nécessaires à l'obtention d'une dérogation ;
- CONSIDERANT** que l'extension de 66 % de la surface de vente vise à élargir certaines offres existantes en centre-ville ; que, depuis 2021, Saint Germain-Lembron bénéficie du dispositif « Petite Ville de Demain » ; que le projet se développe en contradiction son objectif visant à affirmer le centre-ville comme pôle privilégié face à la ZAC, ; qu'en outre, le taux de vacance est de 9,3 % ; que l'impact du projet tant sur les commerces de Saint Germain-Lembron que sur ceux de la zone de chalandise n'est pas suffisamment établi ; qu'ainsi, il n'est pas démontré que le projet contribuera à l'animation des principaux secteurs existants notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ;
- CONSIDERANT** que sur une assiette foncière de 25 062 m², la surface perméable sera augmentée de 564 m² ; que l'extension se réalise sur des espaces verts de pleine terre, qui, au vu des pièces substitutives au permis de construire, passeront de 12 474 m² à 12 426m² ; que, 5 des 198 places de stationnement sont supprimées ; que néanmoins, le taux de perméabilisation du parc de stationnement ne sera que de 7% (566 m² sur 8164 m²) et que par ailleurs, seuls 888 m² d'ombrières photovoltaïques y seront installés ; enfin, qu'il n'est prévu ni panneau photovoltaïque en toiture de l'extension; ni même une végétalisation de celle-ci ; qu'ainsi, des efforts supplémentaires sont attendus tant en matière de perméabilisation du site, et notamment du nombre de places de stationnements perméables qu'en termes de recours aux énergies renouvelables ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit la conservation des 30 arbres existants et la plantation de 30 nouveaux ; que néanmoins, afin de limiter l'impact visuel du bâtiment situé en promontoire et en entrée de ville, l'insertion tant architecturale que paysagère du projet pourrait être améliorée, notamment par la végétalisation de certaines façades ou la densification et la diversification des strates de végétaux ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas suffisamment aux critères énoncés par l'article L.752-6 du Code de commerce ;

EN CONSÉQUENCE:

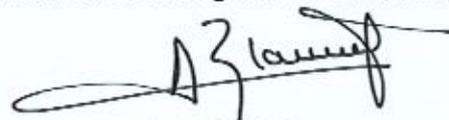
- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « IMMO LEMBRON » avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L.752-21 du Code de commerce.

Votes défavorables : 7

Vote favorable : 1

Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Blanc', with a long horizontal flourish extending to the left.

Anne BLANC

