

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 066 050 023 E 0028 déposée en mairie de Claira le 12 janvier 2024 ;
- VU** les recours exercés par :
- les sociétés « ETS GALERIES BARES », « LE CŒUR DES HOMMES », « QUATRIEME SIXIEME » et « MARLO » et par la Fédération Départementale des Associations de Commerçants des Pyrénées-Orientales, recours conjoint déposé le 20 mars 2024 sous le numéro P 05353 66 23R01 ;
 - le maire de Perpignan, recours déposé le 22 mars 2024 sous le numéro P 05353 66 23R02 ;
 - les sociétés « PARC SAINT JULIEN » et « F.L. DISTRIBUTION », recours conjoint déposé le 29 mars 2024 sous le numéro P 05353 66 23R03 ;
- et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Pyrénées-Orientales du 22 février 2024 relatif au projet porté par la société « CARMILA FRANCE » d'extension de 5 980 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial « SALANCA », passant de 29 071 m² à 35 051 m² par la création d'un magasin « PRIMARK » de 2 880 m² et de 5 moyennes surfaces non alimentaires (700 m², 300 m², 350 m², 460 m² et 1 290 m²), à Claira ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 mai 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 mai 2024 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Louis ALLIOT, maire de Perpignan, M. Stéphane CROZ, représentant de la société « PARC SAINT JULIEN », Mme Sylvie BONAFOS, représentant la « Fédération Départementale des Associations de Commerçants des Pyrénées-Orientales », Mme Nadia KHARBOUCH, représentant la société « LE CŒUR DES HOMMES », Me Emeric VIGO et Me Mathieu PONS-SERRADEIL, avocats ;

M. Marc PETIT, maire de Claira, Mme Marie CHEVAL, présidente de la société « CARMILA FRANCE », Mme Emilie FAROUIL, directrice de l'ensemble commercial « SALANCA », M. Eric LAURENGE, directeur des programmes de la société « CARMILA FRANCE », M. Maxime BAILLEUL, directeur de cabinet « ALBERT ET ASSOCIES », M. Vincent COMBET, directeur immobilier de la société « PRIMARK FRANCE » ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 30 mai 2024 ;

- CONSIDÉRANT** qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce « *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* » ; que le maire de Perpignan n'était pas membre de la commission départementale d'aménagement commercial du 22 février 2024 ; qu'ainsi, le maire de Perpignan n'avait pas qualité à former un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial et que son recours est par conséquent irrecevable ;
- CONSIDERANT** que le projet s'implante à 4,9 kilomètres du centre-ville de Clairà, à 6,2 kilomètres du centre-ville de la commune limitrophe de Pia et à 7,5 kilomètres du centre-ville d'une autre commune limitrophe, Rivesaltes, soit moins de 10 minutes en voiture de chaque centre-ville ; que le projet s'inscrit au sein de l'ensemble commercial « SALANCA » situé dans une zone commerciale « Espace Roussillon Est » ; qu'il prévoit la construction d'un bâtiment d'une emprise au sol de 7 344 m², soit 37,80 % de la parcelle en friche affectée par le projet ; qu'il est implanté sur une emprise foncière de 197 625 m² et porte le taux d'imperméabilisation de 77,49 % à 84,31 % ; qu'ainsi, le projet n'engendre pas d'artificialisation des sols au sens de l'article L.752-6 du code de commerce mais consomme une nouvelle parcelle qui pourrait être valorisée pour développer un espace naturel ;
- CONSIDERANT** que la commune de Clairà n'est actuellement pas située dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable ; que les services de la Direction Départementale des Territoires et la Mer (DDTM) des Pyrénées-Orientales relèvent que faute de SCoT opposable, l'aménagement du territoire sur la commune de Clairà se réalise par le biais d'opérations successives sans réflexion d'ensemble ; que la Commission nationale d'aménagement commercial ne peut apprécier la compatibilité du projet avec les orientations d'un document d'urbanisme intercommunal ; qu'ainsi, le projet ne s'inscrit pas dans une véritable stratégie de développement urbain coordonnée et maîtrisée ;
- CONSIDERANT** que la ville de Perpignan, située dans la zone de chalandise, a été retenue dans le programme « Action Cœur de Ville » ; que son centre-ville connaît un taux de vacance commerciale de près de 15 % ; que 7 communes de la zone de chalandise, dont Rivesaltes et Saint-Laurent-de-la-Salanque, communes limitrophes à Clairà, sont labellisées « Petite Ville de Demain » ; que les taux de vacance commerciale de ces deux communes sont respectivement de 10,6 % et 12,7 % ; qu'entre 2007 et 2015, la commune de Rivesaltes a bénéficié d'une subvention au titre du FISAC visant notamment à développer un dispositif de maintien des commerces locaux ; qu'ainsi, en s'implantant en périphérie des centres-villes, le projet contribuera à renforcer les fragilités de l'équilibre commercial et ne participera pas à la revitalisation du tissu commercial de proximité ;
- CONSIDERANT** qu'il est estimé que 90% de la clientèle se déplace en voiture pour accéder au point de vente ; qu'il ressort de l'étude de trafic que le projet engendre 7% de flux automobiles supplémentaires ; que les difficultés de circulation ponctuelles identifiées aux heures de pointe sur le boulevard Georges Frêche et sur la bretelle de la RD 83 seront accentuées ; que les services de la DDTM estiment que l'implantation future d'un nouvel établissement scolaire à proximité de l'ensemble commercial ne manquera pas d'aggraver ces difficultés ; qu'ainsi, les aménagements routiers actuels ne sont pas adaptés au projet ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit la création d'un nouveau bâtiment de type « retail park » ainsi que la création de 308 places de stationnement s'ajoutant aux 1 951 existantes ; qu'ainsi, le projet ne permet pas de répondre à l'objectif de compacité et de consommation économe des sols ; que le projet ne prévoit aucune installation photovoltaïque en ombrières sur l'aire de stationnement ; que, si le projet permet l'installation de 5 180 m² de panneaux photovoltaïques en toiture du nouveau bâtiment, la toiture du bâtiment existant est inchangée et conserve un taux de couverture faible de 1% ; que, de plus,

bien que le projet surpasse les exigences de la RT 2012, celles de la RE 2020 ne sont pas satisfaites ; que, malgré la plantation de 194 arbres, l'insertion paysagère du bâtiment pourrait être améliorée afin d'atténuer son impact visuel et de faciliter la transition avec les espaces naturels de proximité ; qu'ainsi, le projet présente une qualité environnementale insuffisante ;


CONSIDÉRANT qu'au regard de ce qui précède, ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- déclare irrecevable le recours P 05353 66 23R02 ;
- admet les recours numéro P 05353 66 23R01 et P 05353 66 23R03 ;
- émet un avis défavorable au projet présenté par la société « CARMILA FRANCE ».

Votes défavorables : 9
Vote favorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC

