

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire PC n° 034 301 23 V009 déposée le 21 décembre 2023 et les pièces complémentaires au PC déposée le 17 juin 2024 à la mairie de Sète ;
- VU** le recours formé par la société « MLM DISTRI », enregistré le 5 avril 2024 sous le n° P 05358 34 24 RT01 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Hérault en date du 29 février 2024 relatif au projet porté par les sociétés « DEVAL » et « SDIM 22 » de création d'un ensemble commercial de 5 193 m² de surface de vente à Sète, par :

- création d'un supermarché à l enseigne « INTERMARCHE » de 1 450 m²,
- création d'un magasin à l enseigne « DECATHLON » de 1 460 m²,

et création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile à l enseigne « INTERMARCHE », comprenant 2 pistes de ravitaillement pour un total de 47 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 26 juin 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 18 juin 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Stéphane CHICO, représentant les sociétés « DEVAL » et « SDIM 22 », M. Bruno FILIPPI et Madame Mélissa FLECHAIRE, représentants la société « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » et Me David DEBAUSSARD, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 juin 2024 ;

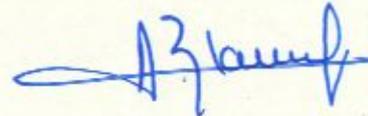
- CONSIDERANT** que le projet prendra place à 1 km à l'Est du centre-ville de Sète au sein d'une zone à dominante économique qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain opéré par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau et la ville de Sète ; que le site, en friche depuis 2017, est destiné à accueillir des fonctions d'habitat, commerces, bureau et activités mixtes ; que le projet une fois réalisé n'a pas vocation à être transféré sur un autre site et qu'ainsi, il répond à des besoins de proximité et participe à la mixité des fonctions urbaines ;
- CONSIDERANT** que l'analyse d'impact relève qu'une partie de la population de la zone de chalandise doit se déplacer vers d'autres pôles commerciaux, notamment à Montpellier, pour trouver une offre complète en sport généraliste; que le projet permettra de pallier ce manque et de mieux répondre aux besoins des habitants ; qu'il permettra d'anticiper les besoins de la future ZAC dans laquelle s'insère le projet et qui a vocation à accueillir 2 500 logements à échéance 2030 ; qu'ainsi le projet répond à un besoin des consommateurs établi ;
- CONSIDERANT** que les rues adjacentes au site d'implantation disposent d'aménagement cyclables et que la desserte en transport en commun est suffisante ; qu'ainsi, dès à présent et de manière amplifiée après réalisation de la ZAC, le projet est de nature à réduire l'usage de la voiture individuelle et renforcer le recours aux mobilités douces ;
- CONSIDERANT** que si la commune de Sète est bénéficiaire du dispositif Action Cœur de Ville et d'une Opération de Revitalisation du Territoire, il ressort de l'analyse d'impact que le projet a pour objectif de répondre aux besoins des résidents et des touristes en proposant une offre en sport généraliste et alimentaire complémentaire à celle du centre-ville de Sète ; que le projet s'inscrit dans un contexte démographique dynamique avec une évolution de la population de la zone de chalandise en hausse de 2,8% entre 2011 et 2021 tandis que la population de Sète observe une progression de 3 % sur la même période ; qu'ainsi le projet est compatible avec la démarche de revitalisation de territoire engagée et participe à la consolidation des équilibres territoriaux ;
- CONSIDERANT** que le projet engendre une désartificialisation de 126 m² imputable à la création d'espaces verts pleine terre ; que sur les 165 places de stationnement existantes, 25 seront supprimées dans le cadre du projet et 69 seront perméabilisées ; qu'ainsi le projet présente des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à la compacité du site ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit d'installer 1 356 m² de panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que 240 m² d'ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement alors que le site en est actuellement dépourvu ; que le taux de couverture de la toiture représentera 32,18 % de la toiture du bâtiment objet du projet ; que la structure sera renforcée pour supporter cet équipement ; que les bâtiments rénovés seront conformes à la RT 2012 ; qu'en plus des 15 arbres existants sur site, il sera procédé à la plantation de 32 arbres de haute tige et 55 plantes aromatiques ; que l'insertion paysagère a fait l'objet d'une étude approfondie par un cabinet spécialisé ; qu'ainsi le projet améliore les performances énergétiques et la qualité environnementale du site ;
- CONSIDERANT** que l'insertion architecturale du projet a été étudiée en lien avec les services de l'architecte des bâtiments de France et qu'il reviendra au guichet instructeur du permis de construire de s'assurer de sa conformité aux prescriptions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet présenté par les sociétés « DEVAL » et « SDIM 22 » en vue de la création, à Sète (Hérault) :
- d'un ensemble commercial de 5 193 m² de surface de vente par création d'un supermarché à l enseigne « INTERMARCHE » de 1 450 m² et d'un magasin à l'enseigne « DECATHLON » de 1 460 m²,
- d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile à l'enseigne « INTERMARCHE », comprenant 2 pistes de ravitaillement pour un total de 47 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises.

Votes favorables : 5
Votes défavorables : 2
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 05358 34 24RT01 DU 27/06/2024

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		12 668 m²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section AI n° 242, 367, 368, 391, 392, 393	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)	369 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	Stationnement perméable : 915 m ² / sol composite	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 356 m ² en toiture du bâtiment accueillant les enseignes « DECATHLON » et « INTERMARCHE » ; et 240 m ² en ombrière sur le parc de stationnement	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le bâtiment « INTERMARCHE » et « DECATHLON » sont conformes à la RT 2012 et locaux du personnel de ce bâtiment sont conformes à la RE 2020.		
	Présence de 47 arbres de haute tige et 11 arbustes.		

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		2 283 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1				
			SV/magasin ³	2 283 m ²				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		5 193 m ²				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	3				
			SV/magasin ⁴	2 283 m ²	1 460 m ²	1 450 m ²		
		Secteur (1 ou 2)	2	2	1			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	165				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	140				
			Electriques/hybrides	8				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	69				

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0	
	Après projet	2	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0 m ²	
	Après projet	47 m ²	

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)