

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** le permis de construire n° PC n° 011 379 21 00050, déposé le 10 décembre 2021 en mairie de Sigean ;
- VU** l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Aude du 17 mars 2022, concernant le projet, porté par la SCI « FONCIERE DE SIGEAN » de création d'un ensemble commercial de 7 522,75 m² à Sigean par :
- déplacement-extension d'un supermarché « CARREFOUR MARKET », dont la surface de vente passera de 855 m² à 3 500 m², devenant un hypermarché,
 - création d'une galerie marchande composée de 3 boutiques pour une surface de vente totale de 360 m² (un coiffeur de 70 m², un magasin d'optique de 140 m², une boutique de cadeaux souvenirs de 150 m²),
 - création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, d'une emprise au sol de 70 m² et de 2 pistes de ravitaillement,
- ainsi que, demande déposée concomitamment par la SCI « DE LA TRAMONTANE », création d'un magasin bio de 400 m², d'une boulangerie de 107 m², d'un magasin à l enseigne « MARCHE AUX AFFAIRES » de 855 m² et intégration du magasin de bricolage existant à l'enseigne « WELDOM » de 2 300,75 m² ;
- VU** le recours présentés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial susvisé, par :
- la SAS « ALEXANIE », enregistré le 20 avril 2022 sous le numéro P040991122R01 ;
 - la SA « ROCASUD », enregistré le 20 avril 2022 sous le numéro P040991122R02 ;
 - la SAS « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 22 avril 2022 sous le numéro P040991122R03 ;
 - l'association « EN TOUTE FRANCHISE DU DÉPARTEMENT DE L'AUDE », enregistré le 26 avril 2022 sous le numéro P040991122R04 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 27 juillet 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date 12 juillet 2022 ;

Après avoir entendu :

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

M. David ROLOT, SA « ROCASUD », Mme Martine DONNETTE, association « En toute franchise », M. Claude DIOT, association « En toute franchise », M. Jean Luc GOSSE, association « En toute franchise », Me Philippe TOSI, avocat, Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate et Me Rémy DEMARET, avocat ;

M. Michel JAMMES, maire de Sigean, Mme Carole ROQUE, conseil, cabinet « RMD », M. Thierry PLANES, (SCI) « FONCIERE DE SIGEAN » et Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 juillet 2022 ;

CONSIDERANT que le projet est situé à proximité de zones d'habitations situées à 200 mètres, dans la continuité du tissu urbain et à proximité des autres activités artisanales et industrielles de la zone d'activité des Aspres ; qu'il s'inscrit au sein d'un lotissement viabilisé qui est venu réhabiliter une ancienne carrière et accueille déjà plusieurs activités ; que les voies de circulation pour les voitures, les poids lourds, les cycles et les piétons sont déjà réalisées ; que la zone d'activité a été autorisée par permis d'aménager en 2010 et est purgée de tout recours depuis 2016 ; que le supermarché a été créé en 2002 sur le terrain d'assiette et s'est agrandi plusieurs fois depuis, sous d'autres enseignes ;

CONSIDERANT que la population de la zone de chalandise a augmenté de 7,5 % et celle de la commune d'implantation de 3,9 % entre 2009 et 2019 ; que le projet est compatible avec le DOG et avec le SCoT ; que le projet permet de conserver les habitudes de consommation de la clientèle tout en apportant une offre plus complète aux habitants de la zone de chalandise qui connaît une demande accrue en période estivale ; qu'aucune friche susceptible d'accueillir le projet n'a été identifiée et que le taux de vacance commerciale est estimé à 8 % à Sigean, à 4,8 % à Peyriac-sur-Mer, à 18 % à Port-la-Nouvelle ;

CONSIDERANT que l'accès au projet, depuis les axes desservant les centres-villes de Sigean et de Port-la-Nouvelle, se fait par un giratoire et via 2 entrées et sorties dissociées pour les véhicules légers et de livraison ; que l'impact sur les flux de circulation sera limité selon l'étude de flux réalisée par la cabinet « EMTIS » en novembre 2021, qu'aucune dégradation n'est à prévoir sur le carrefour giratoire et ce, même en période estivale ; que la desserte par les modes doux est satisfaisante ;

CONSIDERANT que les communes de Sigean et de Port-la-Nouvelle se sont engagées dans le dispositif « Petites Villes de demain » ; que les conventions valant ORT prévoient cependant essentiellement la rénovation de bâtiments et le réaménagement des espaces publics et de la voirie ; que le projet s'implante sur une ancienne carrière ; que la surface foncière est non plantée et que les terrains ne sont pas naturels ni agricoles ; que la DREAL a délivré deux décisions dispensant d'étude d'impact les deux terrains d'assiette après examen au cas par cas, reconnaissant le caractère anthropisé de la zone ; que par ailleurs 305 places sur 391 seront perméables ; que la toiture du bâtiment accueillant le « CARREFOUR MARKET » sera équipée de 3 912 m² de panneaux photovoltaïques, soit 61 % de l'emprise au sol de la toiture ; que celle du bâtiment accueillant les 2 cellules projetées proposera 1 236 m² de panneaux photovoltaïques ; qu'enfin, 717 m² de panneaux photovoltaïques en ombrières seront également installés

CONSIDERANT que l'insertion architecturale et paysagère comprend l'utilisation dominante de pierres locales sur la façade du bâtiment « CARREFOUR MARKET » ; que le projet intègre le réaménagement du parking du futur « MARCHE AUX AFFAIRES » ainsi qu'un réaménagement de la façade qui permettra de proposer une cohérence et continuité architecturale avec le reste des bâtiments du futur ensemble commercial ; que le projet comprend également un nouvel aménagement paysager de la parcelle, au niveau du rond-point, au droit de l'entrée, que cette parcelle n'est pas intégrée au projet mais que pour une meilleure cohérence et une harmonisation du site, elle sera paysagée et plantée de 79 arbres ; que le projet permettra de mettre le bâtiment aux normes environnementales et de proposer aux consommateurs un point de vente plus spacieux ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours P040991122R01-02-03-04 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la SCI « FONCIERE DE SIGEAN ».

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'AVIS ¹ DE LA CNAC² N° N° P040991122R01-02-03-
04 DU 28 / 07 / 2022

(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)		16 324 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AW 351 à 356	
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	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
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)	2 695 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		193 places de stationnement perméables
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		,3 912 m ² en toiture et 717 m ² en ombrières
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	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			

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)

<p>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)</p>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale						
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ³					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		Projet total ensemble commercial 7 522,75 m ² y compris projet P040981122R01-02-03				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre					
			SV/magasin ⁴					
			Secteur (1 ou 2)					
		Avant projet	Nombre de places	Total				
				Electriques/hybrides				
Co-voiturage								
Auto-partage								
Perméables								
Après projet	Nombre de places	Total	208					
		Electriques/hybrides	2 + 40 pré-câblées					
		Co-voiturage						
		Auto-partage						
		Perméables	193					

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		
	Après projet	2	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet	70	

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)