

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 n° PC 08207921S0016 déposée le 1^{er} juillet 2021 à la mairie de Labastide-Saint-Pierre ;
- VU** le recours exercé par la société « NETMAX », représentée par le cabinet « CAROLINE JAUFFRET », enregistré le 28 septembre 2021 sous le n° P 03584 82 21R01 ;
- le recours exercé par la société « FRONTAL », représentée par le cabinet « CAROLINE JAUFFRET », enregistré le 6 octobre 2021 sous le n° P 03584 82 21R02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Tarn-et-Garonne du 7 septembre 2021 concernant le projet, porté par la SAS « FRADIS », d'extension de 741 m² de la surface de vente d'un supermarché à l enseigne « SUPER U », portant sa surface de vente de 1 257 m² à 1 998 m², à Labastide-Saint-Pierre ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 13 janvier 2022, avec la faculté de saisir directement la Commission conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n° PC0820 7922 S0017 déposée le 29 septembre 2022 à la mairie de Labastide-Saint-Pierre, dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial et enregistré sous le n° P 04538 82 21 R01-02 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 19 décembre 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 5 janvier 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Patrice MARCHI, président SAS « FRADIS », M. Thomas BRASSAT, architecte et M. Frédéric PREVAUTEL, chargé de développement, « SYSTEME U » ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 19 janvier 2023 ;

CONSIDERANT que pour tenir compte des remarques formulées le 13 janvier 2022 par la Commission Nationale lors de l'examen du projet initial, visant à redéfinir la zone de chalandise et à y inclure la commune de Fronton, le pétitionnaire a, en septembre 2022, procédé à la mise à jour de l'analyse d'impact initiale, réalisée par le cabinet « RMD » en juin 2021; que sur la commune d'implantation du

projet, la vacance commerciale a diminué de 8,33% à 4,16% ; qu'ainsi, le projet n'est pas de nature à déstabiliser les équilibres commerciaux en place et à impacter les commerces du centre-ville ;

CONSIDERANT

que le pétitionnaire entend désormais procéder à une augmentation du total des surfaces perméables : que celles-ci passeront de 5 818 m² (dont 5 348 m² d'espaces verts et 470 m² de surface de parking perméable) à 6 845 m² (dont 5 470 m² d'espaces verts et 1 375 m² de surface de parking perméable), représentant respectivement 37 % et 43,4% de l'assiette foncière ; que le parc de stationnement est reconfiguré et que le nombre de places de perméables passe de 8 à 70 ; qu'il est prévu, outre les 470 m² de places actuelles en gravillonné, 880 m² de places de parking en evergreen pour les véhicules légers (soit 62 places) et 25 m² pour le stationnement vélo perméable ; qu'ainsi le stationnement perméable du site représente désormais 1 375 m² et que 82% des places de parking sont rendues perméables (70 places sur 85) ;

CONSIDERANT

que le pétitionnaire entend désormais compenser la diminution des espaces verts à la fois par la toiture végétalisée de 230 m² prévue au précédent projet, mais également par une augmentation de 17 à 37 du nombre d'arbres plantés, portant le nombre total d'arbres à 50 ;

CONSIDERANT

que l'insertion architecturale du projet a été améliorée afin de s'intégrer à son environnement immédiat ; que les nouveaux arbres seront positionnés au nord-est du site de manière à légèrement atténuer l'impact du projet sur les habitations proches ; qu'un effort a été fait dans le choix des teintes plus harmonieuses avec l'environnement direct et la présence d'une ossature en bois et d'un parement brique de couleur rouge orangé, plus proche de la couleur du centre historique de Labastide-Saint-Pierre ;

CONSIDERANT

qu'afin de démontrer l'intérêt écologique de la mise en place d'une serre hydroponique de 365 m² pour la production de fruits et légumes, le pétitionnaire a missionné le cabinet « AQUACOSY DEVELOPPEMENT » afin de mener une étude relative au bilan environnemental de la serre ; que cette étude conclut à son impact positif pour une production de végétaux avec une moindre consommation d'eau ; que par ailleurs, il est prévu la vente du miel produit sur la toiture végétalisée du point de vente, le renforcement des gammes de produits biologiques (notamment en épicerie) ; qu'enfin, la mise en place de laboratoires dédiés permettra de renforcer le « fait maison » et la vente des fruits et légumes produits sur site au sein de la serre hydroponique ;

CONSIDÉRANT

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

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet de la société « FRADIS ».

Votes favorables : 7
Vote défavorable : 0
Abstention : 1

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 04538 82 21
N DU 19/01/2023

(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)		15 715 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		parcelles AD 132, 133 et 249	
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)	5 470 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	/	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	1 375 m ² de surface de parking perméable dont 880 m ² de places de parking en evergreen et 470 m ² en gravillonnés	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	25 m ² pour le stationnement vélo perméable ; toiture végétalisée de 230 m ² ; augmentation de 17 à 37 du nombre d'arbres plantés, portant le nombre total d'arbres à 50	
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)						
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		1 257 m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre			
			SV/magasin ³			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 998 m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre			
			SV/magasin ⁴			
Secteur (1 ou 2)						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total			
			Electriques/hybrides			
			Co-voiturage			
			Auto-partage			
			Perméables			
	Après projet	Nombre de places	Total	85		
			Electriques/hybrides			
			Co-voiturage			
			Auto-partage			
			Perméables	70		
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					
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet					
	Après projet					

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)