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 081 099 22 T 0071 déposée en mairie de Gaillac le 4 août 2022 ;

VU les recours exercés par la société « GAILLAC DISTRIBUTION » représentée par Me MORISSEAU, enregistré le 24 octobre 2022 sous le numéro P 04449 81 22RT01 et par le Préfet du Tarn enregistré le 25 octobre 2022 sous le numéro P 04449 81 22RP02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Tarn du 29 septembre 2022, concernant le projet présenté par la société (SCI) « BCLP » » et portant sur l'extension, à Gaillac, de 8 295 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial « Les Espaces de Piquerouge » passant de 7 071 à 15 366 m², par création d'un bâtiment composé de 8 cellules commerciales comprenant un « Vins et Bières » de 380 m², un « BUT » de 1 950 m², un « SPORT 2000 » de 1 248 m², un « WE ARE SELECT » de 577 m², un « S2 SNEAKERS SPECIALIST », un « CENTRAKOR » de 2 940 m² ainsi que deux autres cellules de 850 m² et 300 m² ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 février 2023 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me. Fanny MORISSEAU, avocate ;

Mme. Martine SOUQUET, maire de la commune de Gaillac ; M. Sylvain LACAU, gérant de la société (SCI) « BCLP » ; Me. Céline CAMUS, avocate ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 9 février 2023 ;

CONSIDERANT que le projet prendra place au sein de l'ensemble commercial existant « Les Espaces de Piquerouge », situé sur la Route de Saurs, à Gaillac ; que le terrain se trouve en entrée sud-ouest de la commune de Gaillac, à 1,8 km à vol d'oiseau du centre-ville ;

CONSIDERANT que le projet participe au renforcement d'un pôle commercial périphérique situé à 1,8 km à l'Ouest du centre-ville de Gaillac et risque de nuire aux actions du programme Petite Ville de Demain en matière de revitalisation du commerce de centre-ville ; que la manager de centre-ville de Gaillac fait part de la « vigilance [de la commune] sur le type d'activité proposée pour éviter la concurrence avec des commerces présents ou souhaités en centre-ville » ;

CONSIDERANT que l'offre de l'enseigne « V & B », caviste souhaitant s'installer au sein du site créé par le projet, est présente dans 7 commerces dans la zone de chalandise, dont 5 dans la commune de Gaillac ; qu'aussi, alors que le pétitionnaire présente l'offre en matière d'équipement de la maison et de la personne comme « limitée » dans le secteur du projet, il est dénombré respectivement 10 et 23 commerces de centre-ville proposant les mêmes gammes ; que la présence relativement importante de l'offre commerciale proposée par les enseignes inclues dans le projet ne va pas dans le sens de la complémentarité concurrentielle avancée par le porteur de projet ;

CONSIDERANT que dans le cadre du projet, les trois enseignes « SPORT 2000 », « WAS » et « S2 », logées dans le centre commercial « Les Espaces de Piquerouge », vont faire l'objet d'un transfert vers les cellules nouvellement créées ; que le pétitionnaire indique que les cellules actuellement occupées par les enseignes feront l'objet de travaux de désamiantage pour l'une d'elle et qu'elles seront remises en commercialisation ; que le pétitionnaire ajoute que des preneurs ont été identifiés pour la reprise des locaux laissés vacants par le transfert des enseignes concernées ; qu'aucun élément n'a été fourni par le pétitionnaire permettant de garantir l'effectivité de la reprise de ces locaux ;

CONSIDERANT que le projet entraîne une importante augmentation des flux routiers : un flux supplémentaire quotidien de 300 à 329 nouveaux véhicules selon le pétitionnaire et jusqu'à 860 nouveaux véhicules par jour et par sens selon l'étude de trafic du bureau « EMTIS » missionné par le porteur de projet ; qu'il ressort notamment du procès-verbal de CDAC, que cette augmentation est de nature à entrainer un risque d'insécurité routière et ne favorise pas les déplacements alternatifs à la voiture, avec 95 % de la clientèle du site qui y accède en voiture ; que malgré une demande du service instructeur de la CNAC, le pétitionnaire indique qu'il n'y aura pas de travaux sur cet axe routier ;

CONSIDERANT qu'avec une surface de vente quasiment doublée, le projet emporte une consommation excessive d'espace ;

CONSIDERANT que le projet entraîne une diminution de la surface des espaces verts de pleine terre ; que ceux-ci passent de 26 758 m² à 11 748 m², soit une baisse 41 % à 18 % d'occupation de l'assiette foncière ; que la diminution des espaces verts a été revue positivement depuis le passage initial en CDAC, mais ladite diminution reste toutefois trop importante ; qu'ainsi le projet n'est pas vertueux en matière de lutte contre le phénomène d'imperméabilisation des sols ;

CONSIDERANT enfin que le projet prévoit le passage de véhicules poids lourds destinés à la livraison à l'arrière de la zone d'activités, le long de la zone d'habitation se trouvant à proximité, ce qui entraînera des nuisances ;

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

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société (SCI) « BCLP » s'agissant d'une extension, à Gaillac (Tarn), de 8 295 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial « Les Espaces de Piquerouge » passant de 7 071 à 15 366 m², par création d'un bâtiment composé de 8 cellules commerciales comprenant un « Vins et Bières » de 380 m², un « BUT » de 1 950 m², un « SPORT 2000 » de 1 248 m², un « WE ARE SELECT » de 577 m², un « S2 SNEAKERS SPECIALIST », un « CENTRAKOR » de 2 940 m² ainsi que deux autres cellules de 850 m² et 300 m².

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,

Anne BLANC