

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 enregistrée le 25 août 2022, sous le numéro PC 404031222D0043, à la mairie de Tarnos ;

VU le recours présenté par la société (SAS) « MONTESPAL », enregistré le 2 novembre 2022 sous le numéro P 04481 40 22 RT01 ;

le recours présenté par la société « HYPERADOUR », enregistré le 21 novembre 2022 sous le numéro P 04481 40 22 RT02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Landes rendu le 12 octobre 2022, concernant le projet porté par la « SNC LIDL » de création, à Tarnos, d'un supermarché à l enseigne « LIDL » de 1 396,24 m² de surface de vente ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 février 2023 ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 21 février 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Jean-Marc LESPADE, maire de Tarnos, M. Christophe SELVES, responsable immobilier, « SNC LIDL » et Me David BOZZI, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 février 2023 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Tarnos est incluse dans le périmètre du SCoT de Bayonne et du sud des Landes et est identifiée comme centralité urbaine ; que le secteur commercial de l'avenue Salvador Allende fait partie des localisations préférentielles des commerces comme énoncé au DOO du SCoT ; que les commerces répondant à des besoins hebdomadaires alimentaires et non alimentaires sont à développer en priorité ; que le projet est ainsi compatible avec les objectifs portés par le SCoT ;

CONSIDÉRANT que la zone de chalandise s'étend sur quatre communes landaises et une commune des Pyrénées-Atlantiques avec un dynamisme démographique élevé de 14,6 % de croissance entre 2010 et 2020 ; qu'une analyse d'impact a été réalisée par le cabinet « LINEAMENTA » en août 2022 ; que de par sa localisation et par la reprise d'une friche, le projet participe au renouvellement urbain d'une centralité commerciale laissée en friche ; que la commune de Tarnos connaît un taux de vacance commerciale de 5,34%, la commune d'Ondres de 11,1% et la commune de Saint-Martin-de-Seignanx de 2,1% ; que seule la commune de Boucau présente une vacance commerciale structurelle élevée de 15,7% au niveau communal et de 29,7 % au centre-ville ; que

celle-ci serait liée à la vétusté des locaux et représente 11 locaux, tous situés en centre-ville ; qu'il ressort de l'analyse d'impact que les communes de l'environnement proche présentent un dynamisme commercial dans les centres-villes et le long des axes routiers ;

CONSIDÉRANT qu'il n'est recensée aucune opération de revitalisation de territoire ou de « Petites villes de demain » sein de la zone de chalandise ; que le rapport d'instruction relevait la situation du centre-ville de Boucau qui a nécessité la mise en œuvre d'une opération globale de renouvellement urbain comportant 700 m² de locaux commerciaux en pied d'immeubles de logements nouvellement créés ; que le projet de « LIDL » se développant sur la commune voisine de Tarnos ne serait pas, au regard des éléments disponibles, incompatible avec le projet de Boucau ; qu'en effet ce dernier vise à proposer une offre commerciale de proximité qui accompagnera les logements construits sur le territoire communal de Tarnos ;

CONSIDÉRANT que le projet a fait l'objet d'une analyse des flux de circulation sur la base des données de comptages effectuées par le bureau d'études « EMTIS » ; que les comptages ont été opérés en août 2022, en période de haute affluence touristique ; que l'étude conclut que la création du magasin reste maîtrisée et peut être absorbée par la réserve en capacité constatée sur la D 181 menant au projet à partir du centre-ville ;

CONSIDÉRANT que l'emprise foncière totale des parcelles est de 9 747,93 m² ; que le projet se développe dans l'emprise d'un site commercial en état de friche sans créer aucune artificialisation supplémentaire des sols ; qu'il se réalise sur un site existant déjà artificialisé et comportant 1 802,24 m² d'espaces verts, soit 18,5% du site, représentant les seuls espaces perméables actuels ; que dans le cadre du projet, la surface perméable sera portée à 3 598,79 m², soit 36,9% du site, notamment grâce aux 123 places de parking perméables représentant 1 725,37 m² ;

CONSIDÉRANT que la conception du projet est pensée pour une performance énergétique améliorée au regard de ce qu'impose la RT 2012 avec des gains de 64,9% sur la consommation d'énergie primaire et de 23% sur les besoins bioclimatiques ; que des panneaux photovoltaïques sur toiture sont prévus au projet avec un total de 800 m² ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'utilisation de bois local en bardage ; que la toiture sera à double pente et reprend les coloris des maisons proches de manière à atténuer l'impact visuel du projet ; que la recherche d'une architecture qualitative reprenant certains codes du bâti pavillonnaire local, avec notamment une toiture rouge à deux pentes, peut ainsi être notée ;

CONSIDÉRANT que le projet s'intègre dans la stratégie de développement du groupe « LIDL » qui vise à offrir un magasin de proximité offrant un confort d'achat optimisé ;

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 :

- rejette les recours n° P 04481 40 22 RT01 et n° P 04481 40 22 RT02 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société (SNC) « LIDL » de création, à Tarnos (Landes), d'un supermarché à l'enseigne « LIDL » de 1 396,24 m² de surface de vente.

Votes favorables : 7
Votes défavorables : 2
Abstention : 0

La Présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Anne BLANC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a stylized, cursive script.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P044814022 DU 23/02/2023

(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)		9747,93 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
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)	1873,42 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	1725,37 m ² de stationnement perméables	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	Des panneaux photovoltaïques sur toiture sont prévus au projet avec un total de 800 m ²	
	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)

Surface de vente <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i> Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	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		1 396,24 m ²				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre					
SV/magasin ⁴								
Secteur (1 ou 2)								
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	123 places de parking seront toutes perméables				
			Electriques/hybrides	8				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	123				

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)