

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 01311022L0002 déposée le 28 janvier 2022 en mairie de Trets ;
- VU** les recours formés par :
- la société « SAS DISTRIBUTION CASINO FRANCE » enregistré le 18 novembre 2022 sous le n° P 04533 13 22RT01 ;
 - la société « CSF », enregistré le 23 novembre 2022 sous le n° P 04533 13 22RT02 et
 - la société « SAS 3B INVEST », enregistré le 23 novembre 2022 sous le n° P 04533 13 22RT03 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône en date du 7 octobre 2022 relatif au projet des sociétés « CAP INVEST 2 » et « IMMOPI », concernant l'extension d'un ensemble commercial dit « ZAC de la Burlière » par la création d'un magasin de l'enseigne « ALDI » de 889,14 m² à Trets ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré, dans la surface de vente demandée, les 37 m² correspondant au sas d'entrée du magasin ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 mars 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 27 février 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Marion GIRARD-MARGERIDON ; Me Laure MIMOUN, et Me Stéphanie ENCINAS, avocates ;

M. Pascal CHAUVIN, maire de Trets ;

M. Pierre MORANZONI, gérant « de la société « IMMOPI » ; Mme Carole FOURNILLON, responsable du développement « ALDI », Mme Emilie DUBOIS, architecte et Me Isabelle ROBERT-VEDIE, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement.

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

CONSIDÉRANT que le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial dit « ZAC de la Burlière » par la création d'un supermarché à l'enseigne « ALDI » de 889,14 m² ; que ce dernier sera situé à environ 1 kilomètre du centre-ville de Trets ; que le

pétitionnaire a confirmé que le projet pouvait être considéré comme s'intégrant dans une même opération d'aménagement foncier au regard de l'un des quatre critères alternatifs visés à l'article L. 752-3 du code de commerce ;

CONSIDÉRANT

qu'entre 2010 et 2020, l'évolution démographique de la ville de Trets est de 2,13 % ; que le taux de vacance commerciale relevé en février 2022 en centre-ville est de 13 % ; ; que depuis juin 2021, Trets adhère au programme « Petites villes de demain » (PVD); que les axes d'action identifiés dans la convention d'adhésion consistent notamment à favoriser l'implantation en centre-ville des commerces et activités de niveau 1 à 4 (quotidiens, hebdomadaires, occasionnels légers et occasionnels lourds) ; que le déploiement en cours de la « ZAC de la Burlière » a pour vocation de compléter l'offre proposée dans le centre-ville par l'installation de commerces et d'activités de production lourds. ; qu'ainsi, il n'est pas établi que le projet, qualifié par le pétitionnaire de commerce hebdomadaire, soit compatible avec les orientations de la convention PVD ;

CONSIDÉRANT

qu'il ressort de l'analyse d'impact annexée au dossier de demande, une liste de 6 friches existantes au sein de la zone de chalandise ; qu'il apparaît que tous les efforts pour s'assurer que le projet n'aurait pas pu être implanté dans l'une des friches, n'ont pas été réalisés ; qu'en outre, à ce jour, la reprise des locaux actuels du magasin « ALDI » n'est pas garantie ; qu'ainsi la réalisation du projet pourrait générer l'apparition d'une nouvelle friche commerciale sur le territoire ;

CONSIDÉRANT

que le projet prévoit le déplacement du magasin « ALDI » de 250 mètres ; qu'il entraînera l'éloignement d'un commerce de proximité du centre-ville ; qu'en outre, le site du projet ne sera accessible par des modes de déplacements doux qu'à 6 % de la clientèle ;

CONSIDÉRANT

qu'actuellement, l'emprise foncière des différents bâtiments existants est de 1 014,70 m², soit 8,53 % du terrain d'assiette ; qu'avec le projet, celle-ci représentera 22,35 % de l'assiette foncière ; qu'ainsi le projet ne fait pas preuve de compacité ; qu'en outre, le projet prendra place sur un site perméable à hauteur de 86 % ; qu'avec le projet, ce taux passera à 41,58 %, notamment par la diminution de presque la moitié de la surface des espaces verts de pleine terre ; qu'ainsi, malgré un parc de stationnement totalement perméable, le taux d'imperméabilisation du site passera de 13,19 % à 41,58 % ;

CONSIDÉRANT

enfin qu'il ressort de l'instruction que, contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier de demande, la surface réelle de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment n'est pas de 1 487 m² mais de 484,12 m² ;

CONSIDÉRANT

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 des sociétés des sociétés « CAP INVEST 2 » et « IMMOPI ».

Votes favorables : 0
Votes défavorables : 7
Abstentions : 2

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC