

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 031 118 22 S0045 déposée le 19 octobre 2022, auprès de la mairie de Castelnau-d'Estrétefonds ;
- VU** le recours formé par la société « DECKDIS », enregistré le 15 février 2023 sous le numéro P 04638 31 22RT01 ;
- et le recours formé par la société « IROLY », enregistré le 23 février 2023 sous le numéro P 04638 31 22RT02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Haute-Garonne rendu le 11 janvier 2023, concernant le projet porté par la société « LIDL » d'extension, à Castelnau-d'Estrétefonds, de 666 m² d'un supermarché à l'enseigne « LIDL » dont la surface de vente passera de 981 m² à 1 647 m² ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'État du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré la surface correspondant au sas d'entrée dans la surface de vente, soit 96,95 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 mai 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Philippe JOURDAN, avocat ;

Mme Sandrine SIGAL, maire de Castelnau-d'Estrétefonds ;

Mme Hélène VIVIEN, représentant la société « LIDL »,

Mme Hélène GUALINO, représentant la société « LIDL » ;

Me David BOZZI, avocat ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 4 mai 2023 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet est situé chemin de Lagarrigue à Castelnau-d'Estrétefonds, à 700 mètres soit 2 minutes en voiture et 11 minutes à pied du centre-ville ; que la surface des parcelles où doit prendre place le projet a évolué depuis le passage en commission départementale d'aménagement commercial ; qu'initialement de 10 442,3 m², le pétitionnaire énonce dorénavant une surface totale de 10 118 m² ; que ce faible changement, représentant 3,1% du foncier initial et établi suite à la réalisation d'un plan de bornage par un géomètre, ne vient que marginalement changer la demande et permet au pétitionnaire de présenter une analyse plus sincère du dossier ;
- CONSIDÉRANT** que le supermarché « LIDL » est d'ores-et-déjà implanté au sein d'un secteur destiné à l'accueil et au développement des commerces de plus de 1000 m² de surface de plancher, tel que préconisé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Nord-Toulousain » ; qu'il pérennisera son activité sur le même site, sans bouleverser les équilibres commerciaux existants ; que le projet est ainsi compatible avec les objectifs portés par le SCoT ;
- CONSIDÉRANT** que le projet « LIDL » est situé face à la zone du projet « Camp Del Rey », au Nord-Est, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la création d'environ 150 logements dans le prolongement d'une zone d'activité économique ; qu'en reconstruisant un bâtiment plus moderne et plus qualitatif sur le plan architectural, le projet ne remet pas en cause l'objectif de l'OAP de créer une façade urbaine qualitative le long de la RD 820 ;
- CONSIDÉRANT** que la vacance commerciale de Castelnau-d'Estrétefonds est relativement faible et s'établit à 8,7 % ; que le principal centre-ville commerçant est celui de Fronton, commune ne connaissant pas de vacance commerciale et qui a intégré une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ; que le projet se faisant sur son site actuel, à nombre de références constant, et dans un contexte de forte attractivité globale du territoire, n'entre pas en contradiction avec cette ORT ;
- CONSIDÉRANT** qu'outre l'accès existant réservé aux véhicules clients, deux autres accès seront créés sur l'avenue de l'Europe et réservés aux poids lourds pour accéder à la zone de livraison et afin de permettre de distinguer et sécuriser les flux des livraisons et de la clientèle ; que le pétitionnaire, qui financera et réalisera les travaux, a remis un avis favorable du gestionnaire de la voirie communale, un avis favorable du gestionnaire de la voirie départementale et une autorisation d'accès de la part du Syndicat Mixte « Eurocentre » ;
- CONSIDÉRANT** que le projet propose un parc de stationnement de 121 places en pavés drainants totalement perméable et se développe sans créer aucune artificialisation supplémentaire des sols ; qu'il se réalise sur un site existant déjà artificialisé et comportant 2 177,60 m² d'espaces verts ; que le projet portera cette surface à 2 896,98 m² et permettra de diminuer l'imperméabilisation du sol notamment grâce aux places de stationnement ; que la surface perméable sera portée de 2 177,6 m², soit 21,5% du site, avant-projet à 5 312,01 m², soit 52,5% du site ;
- CONSIDÉRANT** que la conception du projet est pensée pour une performance énergétique fortement améliorée au regard de ce qu'impose la RT 2012 avec des gains de 71,9% sur la consommation d'énergie primaire et de 18,02% sur les besoins bioclimatiques ; qu'il prévoit de développer sur le bâtiment une toiture photovoltaïque de 1 540 m², soit 58% de la toiture, ainsi que 495,5 m² sur des ombrières soit un total de 2 035,5 m², permettant de couvrir environ 40% des besoins du magasin ;
- CONSIDÉRANT** que la trame arborée existante sera renforcée passant de 61 à 89 arbres, soit 28 arbres supplémentaires ; que le nouveau bâti commercial opte pour une toiture monolithique continue à double pente et des codes colorimétriques assortis à des matériaux traditionnels avec notamment un enduit teinté en brun et des briques de parement ;
- 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 et des conditions de travail optimisées ;
- CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours n° P 04638 31 22RT01 et P 04638 31 22RT02 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « LIDL » d'extension, à Castelnau-d'Estrétefonds (Haute-Garonne), de 666 m² de la surface de vente d'un supermarché à l enseigne « LIDL » de 981 m² pour atteindre 1 743,95 m² (dont 96,95 m² de sas d'entrée).

Votes favorables : 6
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

Le 1^{er} vice-président de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU




TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04638 31

22R DU 04/05/2023

(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)		10 118 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	1	
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	3	
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)		2 896,98 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)			
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		1 719,53 m ² de places de stationnement	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		toiture photovoltaïque de 1 540 m ² (58% de la toiture) ainsi que 495,5 m ² sur des ombrières soit un total de 2 035,5 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	89 arbres au total prévus sur le site			

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		981		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre			
			SV/magasin ³			
	Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 743,95		
		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	121		
			Electriques/hybrides	6 places équipées et 24 pré- câblées		
			Co-voiturage			
			Auto-partage			
			Perméables	121		
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)