

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 085 288 23 S0009 enregistrée le 18 janvier 2023 en mairie de Talmont-Saint-Hilaire ;
- VU** le recours exercé par la société « JAROCÉAN », enregistré le 15 juin 2023 sous le numéro P 04830 85 23RT01
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Vendée du 12 mai 2023, relatif au projet porté par la société « LES ROGUES », de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 200 m², par création d'un magasin à l'enseigne « WELDOM » d'une surface de vente de 2 190 m² et d'un kiosque à pizzas de 10 m² de surface de vente, à Talmont-Saint-Hilaire ;
- VU** qu'une surface de vente de 60 m², non mentionnée initialement et correspondant à la surface située entre les portes d'entrée et la ligne de caisse a été intégrée à la demande du pétitionnaire suite à l'arrêt du conseil d'Etat du 16 novembre 2022, « SAS POULBRIC », n° 462720 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 octobre 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 27 septembre 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Me Thimothée FOUCHE, Me Odile MENAGE et Me Isabelle ROBERT-VEDIE, avocats ;

M. Maxence de RUGY, maire de Talmont-Saint-Hilaire et M. Pascal LOIZEAU, adjoint au maire ;

M. David GANDRIEU, porteur du projet, M. Yoann BOURDILLAT, architecte et Me Bernard CAZIN, avocat ;

Mme. Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 octobre 2023 ;

CONSIDERANT que le projet prendra place sur un terrain actuellement vierge de toute construction, au sein de la zone d'activités « Le Pâtis », en zone périphérique de Talmont-Saint-Hilaire, à 5 kilomètres et à 12 minutes de temps de trajet voiture de son centre-ville ;

CONSIDERANT que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Vendée Cœur Océan, identifie la zone d'implantation comme un « *secteur commercial isolé ayant vocation à accueillir les créations de commerces d'envergure* » ; que néanmoins, le site d'implantation est localisé en discontinuité urbaine puisqu'une rocade ainsi que d'autres terrains vierges le séparent du tissu urbain ; que de plus, le projet artificialisera 11 495 m², soit 57,6% d'un foncier actuellement vierge de toute construction ; qu'ainsi le projet ne répond pas aux mesures dérogatoires prévues par le décret d'application de la loi climat et résilience du 13 octobre 2022 relatif à l'artificialisation des sols ;

CONSIDERANT que la commune de Talmont-Saint-Hilaire est labellisée « Petite Ville de demain » et que la création de ce commerce d'envergure contribuera à accroître la séparation entre activités de services en centralité et activités commerciales en périphérie ; que malgré les demandes de complétude du service instructeur de la Commission, le recensement des friches disponibles figurant dans l'analyse d'impact demeure lacunaire ; qu'ainsi, la Commission n'a pu se prononcer sur la contribution du projet à l'animation de la vie urbaine ;

CONSIDERANT que le projet s'inscrit sur un site de 19 947 m² totalement végétalisé, que l'emprise au sol du bâtiment et de l'aire de stationnement de plain-pied représenteront respectivement 12 % et 9,8 % de l'assiette foncière ; que la surface des espaces verts de pleine terre ne représentera plus que 8 997,5 m², soit 42,6 % de l'assiette foncière ; qu'ainsi, afin de limiter l'imperméabilisation et la consommation des sols, une réflexion plus approfondie sur la compacité du projet et sur sa qualité environnementale aurait été appréciée ;

CONSIDERANT que le bâtiment projeté présente un aspect massif et de couleur sombre ; que seuls 30% de la surface de la toiture sont recouverts de panneaux photovoltaïques ; qu'il n'est prévu aucune ombrière photovoltaïque sur les 1 955 m² du parc de stationnement de plain-pied ; qu'ainsi, le recours aux énergies renouvelables est peu ambitieux et aucun effort n'est consenti pour assurer l'insertion architecturale et paysagère du bâtiment projeté dans son environnement immédiat ;


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

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours n° P 04830 85 23RT01 ;
- émet un avis défavorable au projet susvisé.

Votes défavorables : 8
Vote favorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC