

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

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 081 271 23 A0022, déposée à la mairie de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe le 14 avril 2023 ;

VU les recours formés par :

- la société « TEDALI » enregistré le 27 juillet 2023 sous le n° P 04910 81 23RT01;
- la société « SEYNET » enregistré le 8 août 2023 sous le numéro 04910 81 23RT02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Tarn en date du 27 juin 2023 relatif au projet de la société « B.M.H. », concernant l'extension d'un supermarché à l enseigne « E. LECLERC » d'une surface de vente de 980 m², par démolition-reconstruction sur site et extension de surface de vente de 1 348 m² à 2 328 m², à Saint-Sulpice-la-Pointe ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 24 octobre 2023 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 16 octobre 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Teddy MALLET directeur de la société « TEDALI », Me Anne ESPEISSE-PERON et Me Philippe JOURDAN, avocats ;

M. Nicolas PILON, gérant de la société « B.M.H. » et Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 26 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet présenté consiste à reconfigurer l'organisation de l'équipement commercial au sein du même tènement foncier, par destruction et reconstruction du supermarché existant ; que selon l'analyse d'impact, ces opérations entraîneront la destruction de 735 m² d'espaces verts sur le site, engendrant ainsi une artificialisation ; que le projet est ainsi soumis à l'obtention d'une dérogation prévue aux termes au V) de l'article L. 752-6 du code de commerce ; que l'analyse d'impact fournie fait valoir que le projet remplit les deux critères obligatoires et au moins un critère alternatif prévu par l'article susmentionné ; qu'il est soutenu que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire, qu'il s'insère dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé et qu'il s'insère au sein d'un secteur d'implantation

périphérique ou d'une centralité urbaine, identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, entrés en vigueur avant le 23 août 2021 ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de l'instruction que le projet se trouve au sein de la zone d'activités des Terres Noires dont l'urbanisation a débuté dans les années soixante-dix et qui présente une forte mixité fonctionnelle dont le projet participera au renforcement en proposant une amélioration de l'offre alimentaire ; que la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe est identifiée par le SCoT du Vaurais exécutoire depuis le 2 avril 2017, comme pôle urbain central ; que cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation du PLU pour le renouvellement urbain ; qu'entre 2010 et 2020, la zone de chalandise présente une évolution de la population démographique en hausse de 18 % tandis que la commune d'implantation bénéficie de la même tendance avec une hausse de 17 % ; que selon l'analyse d'impact 2 locaux sont vacants sur 94 dans la commune d'implantation ; que bien que la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe bénéficie d'une opération de revitalisation du territoire, il ressort que le projet ne développe pas une offre supplémentaire susceptible de concurrencer les commerces de bouches des centres-villes ; qu'ainsi le projet s'implante bien en continuité de l'urbanisation existante, répond au besoin du territoire et s'insère dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé ; qu'ainsi il participe à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ;

CONSIDÉRANT qu'alors que le site actuel est imperméabilisé à hauteur de 77 % du tènement foncier, le projet permettra d'abaisser ce taux à 57 %, notamment en perméabilisant les 84 places de stationnement aux abords du magasin et mutualisées dans le cadre de l'ensemble commercial d'appartenance ; qu'une démarche de réduction des déchets de chantiers sera mise en place dans une optique d'économie circulaire ; qu'afin de garantir la préservation du biotope qui peuple la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I qui jouxte immédiatement le projet et dans laquelle coule la rivière La Tanche, le projet prendra des mesures d'étanchéisation du chantier et se mettra en lien avec l'Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Haut-Doubs tout au long du chantier ; que deux bassins de rétention des eaux pluviales enterrés avec un volume utile de 164 m³ chacun seront installés sous les extérieurs des espaces jardins et bâti ; qu'une cuve de récupération des eaux pluviales de toiture d'une capacité de 20 m³ sera mise en place et servira à l'arrosage des espaces verts ; qu'ainsi le projet développe des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à limiter les pollutions associées à l'activité ;

CONSIDÉRANT que les nouveaux bâtiments reconstruits seront conformes à la RT 2012 ; que la toiture de 3 115 m² sera recouverte de 1 545 m² de panneaux photovoltaïques soit 49,6 % de sa surface ; que l'insertion architecturale sera améliorée par rapport à l'existant en apportant des façades aux tons clairs ; que 14 arbres de haute tige viendront s'ajouter aux 37 arbres existants ; que le projet entraînera la perméabilisation d'une surface supplémentaire de 1 370 m² soit 13 % du tènement foncier ; que 84 places de stationnement seront perméabilisées soit 97 % ; que 34,90 % de l'emprise sera perméable contre 28,80 % aujourd'hui ; qu'ainsi le projet est vertueux en matière environnementale ;

CONSIDÉRANT que le projet se trouve en zone bleue du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) ; que le pétitionnaire déclare avoir pris en compte ce risque dans la conception du projet en assurant la transparence hydraulique en cas d'inondations et en s'abstenant d'aggraver les risques existants ; que ; que Le supermarché observera une fermeture au public de un mois afin d'effectuer les travaux ne pouvant être réalisés en présence des clients ; que les flux de livraisons et de clients seront

séparé dans le cadre du projet ; que le projet n'aggrave pas les risques d'accident en direction des élèves de l'école primaire mitoyenne mais les réduit du fait de la réorientation du flux des livraisons vers une impasse dédiée et éloignées de l'équipement scolaire ; que le pétitionnaire est ainsi réputé avoir pris toutes les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs ;

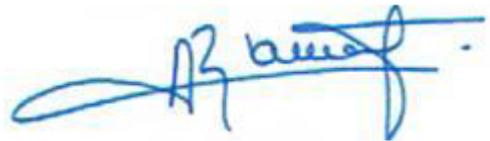
CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la société « B.M.H. » en vue de l'extension d'un supermarché à l'enseigne « E. LECLERC » d'une surface de vente de 980 m², par démolition-reconstruction sur site et extension de surface de vente de 1 348 m² à 2 328 m², à Saint-Sulpice-la-Pointe (Tarn).

Votes favorables : 9
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04910 81 23RT01-02

DU 26/10/2023

(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)		10 401 m²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Parcelles B n° 2621-2623-2624-2626-2633-2770-2771-3598-3663		
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	1	
		Nombre de A/S	3	
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	2	
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)	2260 m ²		
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	Ecran végétal sur treilles métalliques en façade sur 32 mètres linéaires		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	1 370 m ² / sol composite ou minéraux et pavés drainants		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 545 m ² en toiture des bâtiments		
	Eoliennes (nombre et localisation)	0		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	Sans objet		
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 (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		980 m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1		
			SV/magasin ³	980 m ²		
			Secteur (1 ou 2)	1		
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 328 m ²		
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1		
SV/magasin ⁴			2 328 m ²			
		Secteur (1 ou 2)	1			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total	74		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	0		
	Après projet	Nombre de places	Total	99		
			Electriques/hybrides	20		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	96		
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	0				
	Après projet	0				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0				
	Après projet	0				

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)