

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 058 288 23 S0008 enregistrée le 18 janvier 2023 en mairie de Talmont-Saint-Hilaire ;
- VU** l'avis conforme du Préfet de la Vendée en date du 4 mai 2023 ;
- VU** le recours exercé par M. Chauvin, enregistré le 15 juin 2023 sous le numéro P 04828 85 23 RT02 ; dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Vendée du 12 mai 2023, concernant le projet de la société « SOTALDIS », de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 7 414 m², par création d'un hypermarché « SUPER U » d'une surface de vente de 6 090 m² et d'une galerie marchande composée de 8 cellules commerciales réparties sur une surface de vente de 1 324 m² ainsi que d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 8 pistes de ravitaillement et 1 154 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises à l'enseigne « U », à Talmont-Saint-Hilaire ;
- 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 GANDRIEAU, 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 ; que cette zone d'activités a fait l'objet d'une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) signée en février 2016 ; 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 l'emprise au sol du bâtiment sera de 17 720 m², soit 41,1% de l'assiette foncière ; que les réserves représenteront 55% de la surface de vente projetée ; que malgré une partie construite en sous-sol, l'aire de stationnement s'étalera sur 11 820 m², soit 27,4% du foncier ; que malgré les demandes de complétude du service instructeur de la Commission nationale, le recensement des friches disponibles figurant dans l'analyse d'impact demeure lacunaire ; que le projet imperméabilisera 31 176 m², soit 72,4% de l'assiette foncière ; que le pétitionnaire n'a pas proposé d'alternative

destinées à assurer une consommation plus économe de l'espace ; qu'ainsi, la seule circonstance que le SCoT ait prévu à l'endroit du site d'implantation du projet une zone d'aménagement commercial n'est pas de nature à justifier une consommation non économe de l'espace et une réflexion plus approfondie sur les possibilités de reprise de friche ou d'amélioration du site existant aurait été appréciée.

CONSIDERANT

que malgré une population en hausse de 14,3% à Talmont-Saint-Hilaire entre 2010 et 2020, et un déplacement de l'ensemble commercial « U » existant permettant de répondre à la demande croissante de logements et à la construction d'un écoquartier l'impact du départ du centre-ville de l'enseigne « U », considérée comme la locomotive alimentaire, n'a pas fait l'objet d'une analyse approfondie et ce d'autant plus que la surface de vente sera augmentée de 81,14% ; que, par ailleurs, Talmont-Saint-Hilaire est labellisée « Petite Ville de demain » et que le déplacement de ce commerce contribuera à accroître la séparation entre activités de services en centralité et activités commerciales en périphérie ; qu'ainsi, le projet ne participe pas à l'animation de la vie urbaine et risque de bouleverser l'équilibre commercial de la zone.

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 11 820 m² du parc de stationnement de plain-pied ; que les espaces verts de pleine terre sont diminués de 79,9%, qu'ainsi, le recours aux énergies renouvelables est peu ambitieux et malgré la plantation de 71 arbres 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 04828 85 23 RT02 ;
- 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