

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 085 128 23 F0035 déposée en mairie de Luçon le 30 juin 2023 ;
- VU** le recours exercé par le préfet de la Vendée, déposé le 13 décembre 2023 sous le numéro P 05134 85 23 R01 et dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Vendée du 17 novembre 2023 relatif au projet porté par la société « LUDIS » d'extension de 5 250 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial par création de 5 cellules commerciales, portant sa surface de vente de 12 364 m² à 17 614 m², à Luçon ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 mars 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 20 mars 2024 ;

Après avoir entendu :

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

M. Dominique BONNIN, maire de Luçon, M. Morgan DESFONTAINES, représentant la société « LUDIS », M. Kévin HAMARD, conseil, Me Anne ESPEISSE-PERON et Me Isabelle ROBERT-VEDIÉ, avocates ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 mars 2024 ;

CONSIDÉRANT que le projet est localisé au sein de la zone commerciale « La Belle Vie », à environ 3,5 kilomètres du centre-ville de Luçon ; qu'il est prévu la création de 5 cellules commerciales, dont l'une sera occupée par le magasin à l enseigne « Intersport », déjà présent au sein de l'ensemble commercial ; que la cellule laissée vacante par celui-ci-ci accueillera une enseigne spécialisée en électroménager ;

CONSIDÉRANT que la commune de Luçon est couverte par le SCoT Vendée Littoral 2023, approuvé le 11 mai 2023 ; que la zone commerciale d'implantation du projet y est identifiée comme une localisation préférentielle pour l'implantation de commerce de détail ; que par sa localisation ; le projet est compatible avec le SCoT ; que néanmoins, la Direction Départementale de Territoires relève que le SCoT s'oppose à l'installation de cellules commerciales de moins de 300 m² en périphérie et qu'au vu des lettres d'engagement, la potentielle division des cellules commerciales créées par le projet doit faire l'objet d'une attention particulière ; qu'ainsi la compatibilité du projet avec le SCoT n'est pas avérée ;

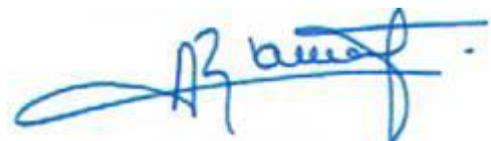
- CONSIDÉRANT** que depuis 2021, Luçon est bénéficiaire du dispositif « Petite Ville de Demain » ; que son taux de vacance commerciale s'élève à 15 % (27 / 180) et que sa démographie est baisse ; que par ailleurs, le taux de vacance commerciale moyen au sein de la commune d'implantation et des communes limitrophes est de 16,19 % ; qu'en outre, l'analyse d'impact recense 4 friches à l'échelle de l'environnement proche et que celle de Sainte-Gemme-La-Plaine, à 3,2 km du projet, est disponible pour accueillir l'une des 5 cellules commerciales créées ; qu'ainsi, il n'est pas avéré que le projet contribue à l'animation de la vie urbaine et des secteurs existants ;
- CONSIDÉRANT** que le projet, localisé en zone rurale, est principalement desservi par la route ; que néanmoins, le pétitionnaire n'a pas joint à son dossier de demande aucune étude de trafic réalisée par un cabinet spécialisé ; qu'en l'absence de celle-ci, la Commission nationale n'a pas été en mesure d'apprécier les conséquences du projet en ce qui concerne la circulation routière ; qu'en outre, le projet, n'est pas desservi par un réseau de transports en commun régulier ni en modes doux ;
- CONSIDÉRANT** que le site de 232 144 m² est actuellement perméable à hauteur de 57,2 % ; que certes, depuis son dépôt, le dossier de demande a été amélioré, notamment en termes d'augmentation des surfaces des espaces verts de pleine terre (+ 758 m²) ainsi que de diminution de 1 3 77 m² de la surface imperméable des parcs de stationnement ; que néanmoins malgré la suppression de 5 places et la perméabilisation de 22 des 1 152 places restantes, la surface perméable du parc de stationnement n'est que très faiblement augmentée et la surface perméable du site ne sera plus que de 53,2 % ; qu'ainsi le projet ne répond pas aux objectifs de développement durable ;
- CONSIDÉRANT** que bien que le projet prévoie l'installation de 420 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, les parcs de stationnement ne compteront que 13 ombrières photovoltaïques , dont 8 déjà installées et 5 prévues à horizon 2025-2026 ; qu'ainsi, le recours aux énergies renouvelables est très faiblement amélioré par le projet ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet susvisé;

Votes défavorables : 8
Vote favorable : 1
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC