

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 014 366 24 00005 déposée en mairie de Lisieux le 12 février 2024 ;
- VU les recours formés par :
- la société « LIDL FRANCE », enregistré le 14 juin 2024 sous le numéro P 05373 14 24 R01 ;
 - la société « COTILAS », enregistré le 19 juin 2024 sous le numéro P 05373 14 24 R02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Calvados du 3 mai 2024 relatif au projet porté par la société « LISIEUX DISTRIBUTION » de création 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, à l'enseigne « E. LECLERC », de 8 pistes de ravitaillement et de 272 m² d'emprise au sol affectés au retrait de marchandises, à Lisieux ;

- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 1^{er} octobre 2024 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 septembre 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Jean-André FRESNEAU, avocat ;

M. Sébastien LECLERC, maire de Lisieux, M. Johny BRIARD, adjoint au maire de Lisieux, M. Sébastien LOYSEL, représentant la société « LISIEUX DISTRIBUTION », M. Perceval FOSSEY, architecte et Me Jean COURRECH, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 3 octobre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'un point permanent de retrait (« drive ») sur un foncier situé à 1,6 km et 6 minutes au sud du centre-ville de Lisieux ; que le projet requalifie deux bâtiments occupés jusqu'en 2018 par les entreprises « DIA » et « FORUM+ » et actuellement vacants ; que le projet prend place sur une assiette foncière de 9 395 m², artificialisée à hauteur de 83,62 % ; que par ailleurs, le projet permettra de réduire ce taux à 73 % et n'engendre pas d'artificialisation des sols au sens de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

- CONSIDERANT** que la surface imperméable du site est actuellement de 7 856 m² ; qu'avec le projet, l'emprise au sol des bâtiments passera de 2 731 m² à 3 018 m² ; qu'il aurait été attendu une meilleure compacité du projet, notamment à travers une réflexion sur l'adéquation entre la surface des espaces de stockage des marchandises et le nombre de pistes de ravitaillement ; qu'ainsi, le projet ne contribue pas à une consommation économe de l'espace ;
- CONSIDERANT** qu'il est prévu la suppression de 74 des 108 places de stationnement existantes ; que néanmoins, seules 11 des 34 places restantes seront perméabilisées ; qu'en outre, les bâtiments existants qui serviront de stockage des marchandises par le froid, nécessitent une consommation électrique importante ; que, si le pétitionnaire a indiqué que les toitures existantes ne peuvent recevoir de dispositifs photovoltaïques du fait de la faible portance des bâtiments, seuls 193 m² de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture de l'auvent projeté ; qu'une réflexion sur l'installation de ces dispositifs en ombrières sur le parc de stationnement est attendue ; qu'ainsi, le projet apparaît peu vertueux en matière de développement durable ;
- CONSIDERANT** que le projet s'implante dans un quartier résidentiel ; que les espaces verts, dont la surface augmentera de 997 m², représenteront 27 % du foncier ; qu'avec la plantation de 40 arbres supplémentaires, le site comptera 43 arbres ; que 50 m² de façade seront végétalisés ; que, néanmoins, les premières habitations situées à moins de 100 mètres du site, auront une visibilité sur un bâtiment allant jusqu'à 12,04 mètres de hauteur ; que la végétalisation en façade ne permettra pas de dissimuler suffisamment les pistes de ravitaillement ; que le positionnement des arbres pourrait être revu afin de créer un écran végétal plus dense ; qu'à ce titre, les différents dispositifs mis en place au titre de l'insertion architecturale et paysagère sont insuffisants ;
- CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours P 05373 14 24 R01 et P 05373 14 24 R02 ;
- émet un avis défavorable au projet susvisé, avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce.

Votes défavorables : 6
Votes favorables : 0
Abstention : 0

Le Président de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

