

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** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 34 299 22 Z0073 déposée à la mairie de Sérignan le 30 septembre 2022 ;
- VU** le recours exercé par l'association « En Toute Franchise-Département de l'Hérault », formé le 17 janvier 2023 sous le n° P 04569 34 22R01 et dirigé contre l'avis favorable rendu le 8 décembre 2022 par la commission départementale d'aménagement commercial de l'Hérault, concernant le projet présenté par la SCCV « BELLEGARDE DEVELOPPEMENT » et portant la création d'un ensemble commercial de 5 cellules non alimentaires pour un total de 3 700 m² de surface de vente à Sérignan ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 19 avril 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 17 avril 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Mme Martine DONNETTE, représentant l'association « En Toute Franchise-Département de l'Hérault » ;

M. Claude DIOT, représentant l'association « En Toute Franchise-Département de l'Hérault » ;

Me Joseph ANDREANI, avocat ;

M. Jacques DUPIN, adjoint du maire de Sérignan ;

M. Mickael MONSSARAT, responsable du service aménagement à la mairie de Sérignan ;

M. Benoît FOUTELET, représentant la SCCV « BELLEGARDE DEVELOPPEMENT » ;

M. Vincent BLACHOT, représentant la société « OBAZYNE » ;

Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 20 avril 2023 ;

CONSIDERANT que le projet initial, présenté le 7 janvier 2022, consistait en la création d'un ensemble commercial de 9 cellules de secteur 1 et 2, pour un total de 4 050 m² de surface de vente au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Bellegarde, à 2,6 km du centre-ville de Sérignan ; qu'il permettait de réhabiliter une friche anciennement occupée par l'enseigne « Point P », un garage automobile et deux habitations ; que la Commission nationale d'aménagement commercial avait émis un avis défavorable au projet le 30 juin 2022 ; que désormais, le nouveau projet consiste à créer un ensemble commercial de 5 cellules non alimentaires pour un total de 3 700 m² de surface de vente ; qu'il s'implante sur la même parcelle, au sein de la ZAC de Bellegarde, qui est une zone de « localisation préférentielle de périphérie » où sont permis les installations de nouvelles surfaces commerciales de plus de 300 m² ; qu'ainsi, le projet est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

CONSIDERANT que le projet initial prévoyait 4 cellules commerciales de moins de 300 m², dont un opticien et un caviste ; que désormais le projet ne prévoit aucune surface de vente inférieure à 300 m² afin de ne pas entrer en concurrence avec les commerces présents dans le centre-ville de Sérignan et des communes limitrophes ; que le projet s'intègre au sein d'un territoire dont la population démographique est en forte hausse, de 16,8 % sur la commune de Sérignan et de 10,5 % sur la zone de chalandise entre 2010 et 2020 ; qu'il ressort de l'analyse d'impact que la vacance commerciale est de 12,2% (9 locaux sur 74 au total) dans la commune de Sérignan et de 27,9% (122/437) dans l'environnement proche en période de basse saison et de 5,5% (24/437) en période de haute saison ; que les communes de Béziers et Agde, bénéficiaires d'une Opération de Revitalisation du Territoire, situées à moins de 20 km, constituent les principaux pôles commerciaux situés en dehors de la zone de chalandise ; qu'il ressort de l'analyse d'impact que le projet ne devrait pas modifier les équilibres existants au sein de la zone de chalandise et permettra de limiter l'évasion commerciale vers les pôles de Béziers et Agde ; qu'ainsi, le projet aura un impact limité sur les commerces à proximité ;

CONSIDERANT que dans le cadre du projet initial, qui prévoyait la création de 9 cellules commerciales réparties en 3 bâtiments, l'emprise au sol du bâtiment était de 5 380 m² (soit 26,38% de la surface du foncier), sur une parcelle de 20 393 m² ; que le projet actuel améliore la compacité du bâtiment via le regroupement des 5 cellules commerciales au sein d'un bâtiment unique, la réduction des voies de dessertes et de distribution des places de stationnement de 129 m² (passant de 195 places à 177) ainsi que la réduction de la surface des espaces de livraison, passant de 1 800 m² à 208 m² ; qu'ainsi, l'emprise au sol du projet passera à 4 755 m² (soit 23,31% de la surface du foncier) ; qu'en outre, le projet actuel améliore aussi la surface des espaces verts, via notamment la plantation de 182 arbres (contre 129 avant) et la conservation de la pinède à l'Ouest du tènement foncier ; qu'ainsi, la surface des espaces verts est de 45,9% (contre 34,4% avant) ; que la surface perméable passera de 45,6% à 56,5% tandis que la surface imperméable passera de 54,3% à 43,4% dans le cadre du projet ; que par conséquent, l'insertion du projet dans son environnement sera améliorée ;

CONSIDERANT que le projet prévoit d'installer des panneaux photovoltaïques sur une surface de 2 403 m², couvrant 54,60% de la surface de la toiture ; que le projet respectera la RT 2012 ; que l'isolation prévue dans le cadre du projet permettra un gain de 100,72% sur la consommation d'énergie primaire (CEP) et de 37,5% sur les besoins bioclimatiques (Bbio) ; qu'ainsi, le projet, qui aura recours aux énergies renouvelables, présentera une bonne performance énergétique ;

CONSIDERANT qu'enfin, le projet actuel prend en compte le risque d'inondation ; qu'en effet, 4 636 m² du site d'implantation du projet sont concernés par un périmètre « très haut risque inondation » (TRI) ; que 210 m², soit 2,5% de la surface concernée par ce risque, est actuellement perméable ; que le projet prévoit de porter cette surface à 1 931 m², soit 41,7% de la surface concernée par le risque inondation, via l'installation de 1 233 m² d'espaces verts de pleine terre et 698 m² de places de stationnement perméables ; qu'en outre, une note attestant de la conformité du projet avec les prescriptions du PPRI a été fourni en cours d'instruction ; qu'ainsi, le présent projet prévoit des aménagements qui permettront de garantir la sécurité des biens et des personnes, conformément aux prescriptions du PPRI ;

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

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la SCCV « BELLEGARDE DEVELOPPEMENT » en vue de la création d'un ensemble commercial de 5 cellules non alimentaires, d'une surface totale de 3 700 m² de surface de vente à Sérignan (Hérault).

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 L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°P 04569 34 22R01 DU
20 / 04 / 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)		3 700 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Parcelles AY n° 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52	
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	2
		Nombre de S	2
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	2
		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)	9 361 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	0 m ²	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	177 m ² d'arbustes plantés pour les haies, 2 108 m ² de massifs plantés et 7 076 m ² de surface ensemencée	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	2 403 m ² sur la toiture,	
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
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		m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ³		m ²				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		3 700 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		5				
			SV/magasin ⁴		1 500 m ²		1 000 m ²	400 m ²	400 m ²
Secteur (1 ou 2)		2		2	2	2	2		
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	8					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	177					
			Electriques/hybrides	6 (dont 2 PMR) et 30 pré- équipées					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	171					

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		
	Après projet		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet		

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)