

En application d'une délégation du Comité Syndical



Séance du : 27 mars 2017

L'an deux mille dix-sept, le 27 mars 2017 à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Syndicat Mixte, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

Etaient présents :

M. Georges MERIC,
M. Bernard BARJOU,
M. Gilbert HEBRARD,
M. Christian PORTET,
M. Etienne THIBAUT,
M. Robert LIGNERES,
M. Olivier GUERRA,
M. Jean-François PAGES,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Pierre POUNT BISET,
M. Bernard VALETTE,
M. Michel BROUSSE,
M. Jacques DANJOU,
M. Bertrand GELI,
Mme Marie-Françoise GAUBERT,
M. Jean-Marie PETIT.

En exercice : 26

Présents : 16

Procuration : 0

Nombre de votants : 16

Objet : Avis général dans le cadre de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Revel – Bassin de vie de Revel

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de la CDAC pour la commune de Revel.

Ce dossier doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Demande d'autorisation d'exploitation commerciale portant sur la création d'un ensemble commercial

Description du projet

Surface de vente totale demandée : 3 618,52 m² dont 132 m² en extérieur

Commune de REVEL

Rue Clémence Isaure

Permis de construire déposé par : CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES CRESPIY

L'ensemble commercial de 3 618,52 m² de surface de vente (surface de vente intérieure de 3 486,52 m² et surface de vente extérieure de 132 m²) comprendra trois points de vente, exploités en équipement de la maison et de la personne, auxquels s'ajouteront un commerce alimentaire spécialisé (magasin bio, surgelés, etc.) et une boutique non alimentaire.

Deux enseignes sont d'ores-et-déjà identifiées : Centrakor, magasin spécialisé dans l'équipement du foyer (décoration, articles pour la cuisine et la salle de bain, saisonnier) et DistriCenter, spécialisé en habillement et chaussures.

Parallèlement, un espace dédié aux services à la personne ainsi que des locaux alloués à des activités médicales, facilitant et encourageant les implantations de médecins spécialistes, seront également aménagés sur site.

Bâtiment A :

- 5 locaux non soumis à CDAC alloués à des activités médicales : kinésithérapeute, médecins généralistes et spécialistes, laboratoire et radiologie.

Bâtiment B :

| Composition des locaux | Activité | Répartition des surfaces de vente |
|---------------------------|---|-----------------------------------|
| Local B-1 – NC | Alimentaire spécialisé (magasin bio, surgelés, etc.) | 617 m ² * |
| Local B-2 – NC | Boutique non alimentaire | 102 m ² * |
| Local B-3 – NC | Cellule dédiée à une activité de service à la personne (non soumise à CDAC) | 612 m ² (Hors CDAC) |
| Surface de vente demandée | | 719 m ² |

Bâtiment C :

| Composition des locaux | Activité | Répartition des surfaces de vente |
|---------------------------|---|--|
| Local C-1 – CENTRAKOR | Équipement de la maison | 1 102,08 m ² int. + 132 m ² ext. = 1 234,08 m ² |
| Local C-2 – DISTRI CENTER | Équipement de la personne (habillement, chaussures) | 1 225,44 m ² |
| Local C-3 | Équipement de la maison | 440 m ² * |
| Surface de vente demandée | | 2 899,52 m ² |

Le projet aux activités mixtes et complémentaires, s'affirme comme un équipement structurant pour Revel, situé dans le principal secteur commercial de la commune, à proximité des quartiers d'habitat à l'Ouest de Revel et face à la zone industrielle de 1300 emplois.

L'ensemble commercial vient s'insérer dans le tissu urbain de Revel en utilisant un foncier s'insérant dans des zones urbanisées ou en passe de l'être dans le cadre du PLU. Autour du site du projet, de nombreux logements sont présents ce qui renforce sa proximité avec des potentiels futurs usagers. Enfin, la voie douce située au Sud du projet, l'arrêt de bus situé au Nord, ainsi que la proximité avec le centre-ville de Revel, permettent à de nombreux habitants de limiter leurs déplacements polluants.



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais

Siège du PETR : Mairie d'Avignonet Lauragais

Siège Administratif : 3 chemin de l'Obélisque. 11320 Montferrand - Tél. : 04.68.60.56.54

Courriel : scot.lauragais@orange.fr

Une étude sur les comportements d'achat menée par la CCI montre que le pôle commercial revélois connaît une importante évasion commerciale dans les secteurs d'activités non alimentaires, notamment en équipement de la maison et de la personne (évasion oscillant entre

54% et 75%). Ainsi, le présent projet vient doter le pôle d'un complément d'offre dans ces domaines en aménageant un ensemble commercial moderne, spacieux et confortable, tout en respectant l'environnement naturel et urbanistique du site.

Le projet est réalisé en prenant conscience des critères de densification, de multimodalité et de multifonctionnalité :

- le parking sera composé de 139 places de stationnement mutualisées avec les différentes activités et services proposés sur le site du projet. Le multi-usage du parking nécessite moins d'imperméabilisation des sols pour son aménagement et une meilleure utilisation des aires de stationnement.
- le parc de stationnement respectera la loi ALUR avec notamment la création de 6 places électriques. 91 % du parking sera traité en « evergreen », c'est-à-dire en revêtement perméable.

Au total, le projet bénéficiera de 3 438 m² d'espaces verts agrémentés de 186 arbres de hautes tiges et 226 arbustes.

| Type | Prise en compte Loi ALUR | Nombre de places | Surface en m ² |
|--|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| Stationnement PMR enrobé | 100% | 12 | 198 |
| Stationnement Evergreen classique | 50% | 105 | 1 312 |
| Stationnement électrique Evergreen | 0% | 6 | 82 |
| Stationnement « électrifiable » Evergreen | 50% | 16 | 220 |
| Voirie d'accès enrobé | 100% | - | 1 737,5 |

Par ailleurs, le projet fera office de transition urbaine entre les maisons individuelles situées au Sud du site du projet et la zone commerciale au Nord.

L'ensemble commercial respectera les réglementations du PLU de Revel et ira au-delà des exigences de la RT 2012 avec un gain supérieur de 25 % sur chaque bâtiment par rapport au Bbio (Besoin Bioclimatique conventionnel) maximal autorisé.



Gestion de l'eau

- Traitement des eaux usées :

Les 3 bâtiments seront raccordés au réseau communal.

- Traitement des eaux pluviales :

Un bassin filtrant de rétention des eaux pluviales sera implanté sous voirie afin de limiter et de réguler le rejet au réseau public. Enterré le bassin permet également d'économiser du foncier et donc d'optimiser les surfaces du projet. Les eaux de ruissellement sur les voiries seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avant rejet au réseau.

Traitement des déchets classiques liés à l'ensemble commercial

Trois zones conteneurs à déchets, équipées pour le tri sélectif, seront implantées sur le tènement du projet en accord avec le centre de traitement du SIPOM de Revel, le syndicat mixte qui a pour compétence la collecte des déchets. Les déchets liés à l'exploitation des magasins seront essentiellement des cartons à hauteur de 80%, du plastique à hauteur de 10% et 10% de déchets divers. Ces déchets seront ensuite gérés par le SIPOM. Les zones conteneurs seront traitées en habillage bardage bois afin de les intégrer au mieux sans dénaturer l'esthétique du projet.

**Après débats, le Bureau Syndical, Oui l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** *un avis général favorable.*

2°) – **DONNER** *mandat à Monsieur le Président pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.*

3°) – **NOTIFIER** *la présente délibération à Monsieur le Maire de Revel, Monsieur le Président de la Communauté de Communes Lauragais Revel Sorezois et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Montferrand, le 27 mars 2017 à 17h30.

Le Président,



Georges MERIC.