

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 15 février 2016

02/2016

L'an deux mille seize, le 15 février 2016 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. Christian PORTET,
M. J-François PAGES,
M. Guy BONDOUY,
M. Jean-Marie PETIT,
M. Etienne THIBAUT,
M. Jacques DANJOU,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Robert LIGNERES,
M. J-Pierre QUAGLIERI,
M. Michel GALANT,
M. Bertrand GELI,
M. Bernard BARJOU,
M. Louis PALOSSE.

En exercice : 24

Présents : 14

Procuration : 0

Nombre de votants : 14

Objet : Avis général relatif au projet d'implantation d'un Intermarché à Villefranche de Lauragais – Bassin de vie de Villefranche de Lauragais

La Préfecture de la Haute-Garonne a transmis en date du 20 janvier 2016, le dossier de projet d'implantation d'un Intermarché à Villefranche de Lauragais pour passage en CDAC

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet d'implantation d'un Intermarché sur la commune de Villefranche de Lauragais dans le cadre de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

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.

* * *

Description du projet :

Le projet consistera à créer un supermarché alimentaire à l'enseigne INTERMARCHÉ de 2 650 m² de surface de vente avec un nouveau concept de magasin d'Intermarché « Mag 3.e » et avec un Drive accolé de 3 pistes sur 60 m² et des réserves dédiées de 85 m².

Le projet se situe à l'adresse suivante : 22 chemin de la Camave – 31290 VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS. Le site du projet se situe sur une partie de la ZA Camave 1 en friche (aucune utilité agricole) sur le secteur de Bordes Blanche. Le projet sera en continuité architecturale des bâtiments existants voisins.

Le futur Intermarché constituera une PME indépendante et emploiera une cinquantaine de salariés. Ces emplois bénéficieront en priorité aux habitants du bassin d'emplois de Villefranche de Lauragais qui pourront ainsi travailler à proximité de leurs lieux de résidence.

Le projet s'insère dans le cadre d'une zone de chalandise connaissant un fort développement démographique et donc une très forte croissance de la demande et des besoins de la population.

Le projet qui ne comporte aucune boutique restera complémentaire à l'offre des commerces de proximité au profit d'une meilleure attractivité de l'ensemble de l'appareil commercial de Villefranche de Lauragais. Il s'insère au sein d'une zone d'activités comportant déjà un supermarché Super U.

Dans le cadre du projet, un **service Drive** sera proposé pour répondre à une demande croissante de la clientèle actuelle et notamment de la clientèle de jeunes actifs (Service Drive : commande par Internet, choix d'un créneau horaire, préparation de la commande par le personnel de l'Intermarché et « picking » dans le magasin et places réservées pour l'enlèvement des marchandises sans que le client descende de voiture).

En complément, le nouveau magasin proposera :

- La livraison gratuite à domicile sur la commune de « Villefranche de Lauragais »,
- La location de véhicules (utilitaires et véhicules légers).

Le nouveau concept « Mag 3.e » permet par ailleurs de proposer un réel confort d'achat avec notamment :

- Une offre alimentaire de qualité,
- Une offre « non alimentaire » significative,
- Des espaces dédiés aux producteurs locaux et aux produits bio.

Le projet est accessible depuis le centre bourg de Villefranche de Lauragais par l'avenue François Mitterrand et le chemin de Camave qui dessert le site grâce à la présence de trottoirs sécurisés.

Le projet est également accessible :

- En vélos / 2 roues par le même itinéraire mais aussi par l'avenue de Toulouse et la D 626A le long de laquelle se situe le projet,
- En transports en commun par la navette 909 avec l'arrêt « Zone Industrielle » situé à 400 mètres du projet et la ligne 86 avec l'arrêt « La Plaine » situé à 500 mètres du projet.

Le parking clients de l'Intermarché sera composé de 216 places de stationnement. Parmi ces places de stationnements :

- **6 places** réservées aux personnes à mobilité réduite,
- **2 places** avec bornes pour véhicules électriques dont 1 PMR,
- **2 places** dédiées à l'auto partage et au covoiturage compte tenu de la proximité immédiate d'un accès autoroutier dont 1 PMR,
- Un parc vélos / 2 roues se situe à côté de l'entrée du magasin afin de favoriser le recours à ce mode de transport.

En complément, il est proposé un parking de 21 places en « evergreen » pour le personnel dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite.

Une circulation piétonne sera matérialisée au sol dans le parking afin de sécuriser le parcours des clients.

Un espace sera prévu avec des containers pour la récupération du verre et des vêtements.

Les voies auront une largeur de 6 m et seront à double sens. La sortie du parking sera équipée d'un « stop ».

L'ensemble du parking sera équipé de mobilier urbain tel que poubelles, cendriers extérieurs aux abords des entrées et bancs le long de la façade principale.

L'éclairage sera réalisé par des mats d'éclairage 4 branches de 7 m de haut et des bornes lumineuses pour les allées piétonnes. La façade principale sera protégée par des sphères en béton faisant office de plots anti-effraction.

Les espaces végétalisés représenteront 3 900 m², soit 19,3 % de l'emprise foncière du projet et 80 arbres seront plantés en complément des 12 déjà existants ce qui portera à 92 le nombre d'arbres sur le site. Les espaces libres recevront un gazon rustique sans grand besoin d'eau. Un arrosage automatique sera prévu le soir. Ils seront également largement plantés d'arbres de hautes tiges.

Le parking sera largement planté afin d'atténuer la présence d'enrobé.

Chaque rangée de parking sera séparée par un espace de pleine terre permettant une plantation aisée de ces arbres. Un paillage sera mis en place sur ces terrepleins pour éviter au maximum l'évaporation de l'eau d'arrosage.

Le recours à l'éclairage zénithal, la mise en œuvre d'une isolation renforcée, la récupération des calories produites par les compresseurs pour le froid alimentaire afin de contribuer au chauffage des locaux et la production d'eau chaude contribueront à réduire la consommation énergétique du bâtiment.

Une cuve enterrée permettra de récupérer les eaux de pluie provenant uniquement des toitures pour l'arrosage des plantations, l'alimentation des chasses d'eaux et le lavage des sols.

Activités annexes ne rentrant pas dans le champ d'application de la loi :

- Location de véhicules (utilitaires et véhicules de tourisme).
- Création d'une station-service de 6 pompes et d'une station de lavage HP + Rouleau.

Tableau des surfaces :

Surface de vente	2 650 m²
Autres surfaces clés	
▪ Emprise foncière	20 184 m²
▪ Surface plancher	4 660 m² (1)
▪ Parking	5 925 m²
▪ Voirie	5 359 m²
▪ Espaces végétalisés	3 900 m² (2)
▪ Nombre d'arbres	92 (3)

(1) Rdc : 4 490 m²
Étage : 170 m²

(2) Soit 19,3 % de l'emprise foncière
(3) 12 arbres existants + 80 arbres à planter

Energies renouvelables :

Il n'est pas prévu le recours à des énergies renouvelables dans le cadre du projet : le bilan thermique effectué met en évidence l'absence de pertinence d'un tel recours.

Eau potable :

Tous les robinets d'eau potable recevront des « mousseurs aérateurs » afin d'économiser jusqu'à 50 % de la consommation habituelle.

Récupération des eaux de pluie :

Le projet sera équipé d'une cuve enterrée afin de récupérer les eaux de pluie provenant uniquement des toitures. Ces eaux seront filtrées par un collecteur évacuant au réseau EP, les différentes impuretés des toits (feuilles, brindilles, etc...) mais également les poussières et la pollution atmosphérique.

L'eau récupérée sera utilisée pour :

- L'arrosage des plantations et espaces verts du site,
- L'alimentation des chasses d'eau des sanitaires du bâtiment,
- L'alimentation des points d'eau pour le lavage des sols.

Traitement des eaux pluviales rejetées dans le réseau :

Les eaux de ruissellement provenant des parkings seront stockées dans un bassin de rétention avant rejet dans le réseau municipal avec un débit maximum correspondant aux exigences prévues.

Avant stockage les eaux du parking, de la station-service et de la station de lavage seront traitées par des séparateurs déboueurs d'hydrocarbures. Utilisation de savon biodégradable pour la station de lavage.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées des laboratoires, des chambres froides seront traitées avant rejet dans le réseau tout à l'égout municipal par des bacs de dégraissage.

PETR DU PAYS LAURAGAIS :

1) Cohérence entre les activités en centre bourg et en périphérie

L'Intermarché viendrait renforcer une offre déjà bien présente et en développement dans la commune de Villefranche de Lauragais.

Parmi les activités présentes dans la Zone d'Activités de Borde Blanche / La Camave :

- Le Super U qui a prévu une extension de 2 000m², est non réalisée à ce jour (Délibération 16/2013 du PETR en date du 4 juillet 2013). De plus, cette enseigne possède déjà un Drive, une station essence et un rouleau de nettoyage pour les voitures.
- Présence d'un Aldi.

Dans le centre bourg :

- De nombreux commerces de proximité et notamment la présence d'un SPAR.

On peut ainsi noter que : Le projet d'Intermarché **ne permettrait pas de varier l'offre existante** et que **les effets de son implantation pourraient être négatifs sur l'animation commerciale de la vie urbaine avec un déséquilibre possible des commerces du centre-bourg au profit de la périphérie.** Cf. Prescription n°49 du DOG du SCOT du Pays Lauragais.

2) L'accès au site

Les accès en transports en commun ne sont pas pris en compte dans le projet. Aucun cheminement doux sécurisé n'est prévu depuis les arrêts de bus jusqu'à l'Intermarché.

3) Un projet à préciser (manques ou absences)

Des précisions sont à apporter sur les aménagements doux à créer du chemin de la Camave (juste avant le rond-point) jusqu'à l'Intermarché.

La localisation du bassin de rétention n'apparaît pas dans les cartographies du projet.

La non utilisation d'énergies renouvelables est regrettable.

La proximité des maisons d'habitation doit être prise en compte : nuisances visuelles, sonores, risques liés à la station-service,...

Enfin, le SCOT reste attentif à l'insertion du projet dans son environnement paysager notamment en se référant à la charte qualité des zones d'Activités. La Zone d'Activités de Villefranche de Lauragais en possède une déclinaison locale or le projet ne précise pas la manière dont elle est prise en compte.

- **Vu les orientations du SCOT qui précisent de maintenir l'équilibre entre les commerces du centre bourg et les grandes surfaces,**
- **Vu les remarques et questionnements ci-dessus,**

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

1°) – **de RENDRE** *un avis général défavorable.*

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

3°) – **de NOTIFIER** *la présente délibération à Madame le Maire de Villefranche de Lanauragais, Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cap' Lauragais et à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne.*

Fait à Montferrand, le 15 février 2016 à 17h30.

Le Président,



Georges MERIC.