



**PRÉFET
DE L'ARIÈGE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PRÉFECTURE

Direction de la citoyenneté et de la légalité

Bureau des élections et de la réglementation

Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Tél : 05 61 02 10 41

Courriel : pref-cdac09@ariefge.gouv.fr

Procès-verbal de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Ariège pour l'instruction du dossier CDAC N° P040080922

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de l'Ariège s'est tenue le mardi 22 mars 2022 à 14h30, sous la présidence de M. Stéphane DONNOT, secrétaire général de la préfecture représentant la Préfète de l'Ariège.

L'ordre du jour de la commission portait exclusivement sur l'examen de la demande déposée par la SA IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, enregistrée au secrétariat de la CDAC le 2 février 2022 sous le n° P040080922, relative au projet de création par transfert du magasin « Intermarché », sis Barreau de Peysales à Foix, pour une surface future de vente de 3 304 m².

Ont assisté à la réunion :

- Madame Elisa CLAIN, 7^e adjointe au maire de Foix, commune d'implantation,
- Madame Annie BOUBY, première vice-présidente de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes,
- Monsieur Jean-Luc ROUAN, représentant le président du Syndicat Mixte du SCOT de la vallée de l'Ariège,
- Monsieur Jean-Christophe CID, conseiller départemental représentant madame la présidente du Conseil départemental de l'Ariège,
- Madame Isabelle PIQUEMAL, conseillère régionale représentant madame la présidente du Conseil régional d'Occitanie,
- Monsieur Louis MARETTE, représentant les maires du département de l'Ariège,
- Monsieur Patrick TIMBART, représentant les EPCI du département de l'Ariège,
- Madame Lily CHIREUX, représentant les personnalités qualifiées du collège consommation,
- Madame Joëlle SABATIER, représentant les personnalités qualifiées du collège consommation,
- Monsieur Didier BORDENEUVE, représentant les personnalités qualifiées du collège développement durable,
- Monsieur Joseph PINZIO, représentant les personnalités qualifiées du collège aménagement du territoire.

Étaient également présents en qualité de services de l'État :

- Monsieur Malik AÏT-AÏSSA, directeur départemental des territoires adjoint de l'Ariège,
- Monsieur Renan LOUVEL, référent territorial à la direction départementale des territoires de l'Ariège,
- Madame Adeline RAYNAUD, directrice de la citoyenneté et de la légalité de la préfecture de l'Ariège, en sa qualité de secrétaire de la CDAC,
- Madame Pascale RIBAT, du bureau des élections et de la réglementation de la préfecture de l'Ariège.

Déclarant la séance ouverte, le Président souhaite la bienvenue aux participants avant de constater formellement que le quorum est atteint.

En propos liminaire, il rappelle à chacun des membres siégeant ayant un droit de vote, la règle d'impartialité qui prévaut, précisant qu'aucun membre ne doit avoir un intérêt personnel dans l'affaire et s'assure par conséquent de la remise à la secrétaire de la CDAC de chacune des déclarations d'intérêt dûment signées (R. 751-4 du code du commerce).

Ensuite, le Président précise que la commission siège à huis clos, ses membres étant tenus au secret des délibérations et des documents soumis (R. 752-17 du code du commerce) en séance, raison pour laquelle les membres ne peuvent se faire assister de collaborateurs.

Il en vient aux orientations de la commission qui se prononce sur un projet dont les effets doivent être respectueux des règles d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection des consommateurs et que la commission peut même prendre en considération la contribution du projet en matière sociale (L.52-6 du code du commerce).

Enfin, il insiste sur les enjeux de la lutte contre l'artificialisation des sols et ses critères liés à une gestion économe de l'espace figurant dans la loi (L.752-6 du code du commerce), ainsi que dans le préambule de la Charte de l'environnement de 2004 qui a fait l'objet d'une loi constitutionnelle en date du 1^{er} mars 2005 suivie d'une instruction du gouvernement en date du 29 juillet 2019. Il conclut en rappelant que ces objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont repris dans la circulaire du Premier ministre en date du 24 août 2020 qui, précisant le rôle des préfets en matière d'aménagement commercial, insiste sur les impacts de cet aménagement. La dernière circulaire du Premier ministre en date du 7 janvier 2022 relative à la mise en œuvre opérationnelle de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vient sanctuariser la lutte contre l'artificialisation des sols comme principe fondamental.

À défaut de déclaration préliminaire des membres siégeant, il invite la secrétaire de la commission à procéder aux auditions en faisant entrer :

Madame Sylvie MONTANDON et Monsieur Bernard LABATUT, co-présidents de l'association des commerçants de Foix, « Foix Avenir »,

Sur invitation du Président, Madame MONTANDON prend d'abord la parole et détaille la situation du tissu actuel du commerce de centre-ville de Foix qu'elle qualifie de bien achalandé. Elle insiste sur le fait qu'un agrandissement de la zone commerciale pourrait porter préjudice aux commerces de centre-ville.

Monsieur LABATUT prend en suivant la parole en indiquant qu'il s'interroge sur le devenir de l'emplacement actuel du magasin Intermarché. Il évoque le cas de l'ancien magasin Lidl qui demeure depuis son transfert il y a 3 ans, une friche industrielle.

Ne connaissant pas la nature des futures enseignes qui pourraient s'implanter sur le site, il reste vigilant sur la concurrence commerciale.

Enfin, il demande si le nouveau flux routier a été étudié dans le cadre de la création du giratoire. Il revient sur la question de la perméabilisation de la zone qui entraînerait une augmentation du nombre de zones du parking ou du magasin beaucoup plus bétonnées, à contre courant de la réglementation en vigueur.

Le Président demande si les élus de la mairie de Foix ou de la communauté d'agglomération souhaitent apporter des observations en réponse aux questions posées par Madame MONTANDON et Monsieur LABATUT.

Madame BOUBY souligne que la communauté d'agglomération a accompagné ce projet jusqu'à sa phase actuelle.

Elle confirme que la surface de vente restera identique et que la galerie marchande verra même une enseigne disparaître. Par ailleurs, elle précise que le cadre végétal, bien étudié, sera très arboré. Au niveau du flux routier, un giratoire sera créé ainsi qu'une traverse qui passera devant le magasin pour déboucher sur la rue Victor Hugo et amener des possibilités de liaison propices à fluidifier la circulation. Elle précise qu'en parallèle, l'agglomération a un projet mobilité qui viendra compléter l'existence de la navette circulant aujourd'hui à partir de Foix à savoir un deuxième système de bus devant circuler de la gare jusqu'à la Charmille avec une cadence de 6 navettes quotidiennes.

Dans le même temps, on assistera à l'émergence de liaisons douces qui permettront la cohabitation d'espaces piétons, vélos et pour la voiture.

Le Président note que le porteur de projet devra démontrer que la création d'un rond-point à proximité de la sortie d'une route à grande circulation comme la 2X2 voies n'est pas facteur d'encombrement. En effet, le projet se situant sur un axe majeur, il convient d'éviter que l'accès à ce supermarché engendre des embouteillages aux heures d'affluence depuis la RN20.

Madame BOUBY répond que chaque point a été étudié conjointement par la Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes, le Département ainsi que la mairie pour que ce projet puisse aboutir.

Sur la question des friches industrielles, une opération à tiroirs est prévue puisque :

- sur la friche laissée par le Crédit agricole, viendrait s'installer Intermarché (Mousquetaires),
- sur la friche d'Intermarché (Mousquetaires), viendrait s'installer l'enseigne But,
- sur la friche de But, viendraient s'installer 2 ou 3 porteurs de projet, par exemple Weldom ou Darty.

Madame CLAIN affirme partager l'inquiétude des représentants des commerçants sur la question du centre-ville. Elle rappelle en effet qu'en 2016, a été initiée une démarche de redynamisation du centre-ville de Foix. La mairie a créé un service économique et recruté un manager de territoire. Ainsi, le taux de vacances commerciale est passé en 6 ans de 24 % à moins de 5 %. Même si la mairie est investie dans la revitalisation du centre-ville, elle n'en est pas moins à la recherche d'un équilibre entre un centre-ville vivant et une zone périphérique dynamique visant à éviter l'évasion commerciale en basse Ariège ou métropole toulousaine.

Elle réaffirme la volonté du maire de Foix qui, pour ne pas déstabiliser le centre-ville, avait refusé le projet initial qui prévoyait une extension de surface commerciale dans la galerie marchande, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Madame MONTANDON en convient en constatant des changements de comportement d'achat, les consommateurs délaissant progressivement les grandes surfaces pour consommer davantage dans les petites enseignes ou chez les producteurs locaux, ce qui en effet ne justifie pas l'augmentation de la surface de vente.

Le Président donne ensuite la parole à **Madame Marika REPOND**, directrice du pôle développement économique à la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes et manager de centre-ville et de territoire depuis 2016, détachée à mi-temps auprès de la commune de Foix.

Elle propose d'exposer aux membres de la CDAC la situation du centre-ville de Foix et les modalités d'intégration du projet à la politique territoriale de l'agglomération.

Elle explique que la restitution du diagnostic du pôle commercial de Foix en 2016 a permis d'affirmer les deux priorités de la commune de Foix et de l'intercommunalité à savoir redynamiser le commerce de centre-ville dans le cadre de la politique de la ville et requalifier la zone commerciale de Peysales identifiée comme ZACOM par le Scot et pesant 84 millions d'euros avec une zone de chalandise incluant Foix, les communes rurales, Tarascon-sur-Ariège, Vicdessos, Ax-les-Thermes et une partie du pays d'Olmes. Les flux descendent donc naturellement sur cette zone.

Elle affirme qu'on ne peut redynamiser le centre-ville sans tenir compte de la périphérie et des zones intermédiaires. Le centre-ville étant en effet plus contraint, il a été nécessaire d'avoir une vision plus globale au niveau de ce pôle commercial et affirmer cette volonté à travers la mise en place des différents documents d'urbanisme. Par ailleurs, la concomitance de cette stratégie avec la révision du PLU a permis la mise en place d'un linéaire commercial ayant permis d'éviter le changement de destination de commerces en habitations en centre-ville ainsi que le « grignotage » des commerces en centre-ville.

En périphérie, cela s'est traduit par l'interdiction de toute surface de moins de 300 m² car toutes les petites cellules, que l'on peut voir dans les Retail Park, entrent en concurrence avec le centre-ville.

Ensuite, un gros travail réalisé conjointement par Madame CLAIN, adjointe au maire chargée du développement économique et touristique de la ville de Foix et le vice-président au développement économique de la Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, démontre une véritable volonté politique d'abaisser le taux de vacances qui est passé de 24,02 % en 2016 à 3,94 % aujourd'hui.

En ce qui concerne le centre-ville, on recensait en 2016 201 activités et 64 locaux vacants contre 254 activités et 10 locaux vacants aujourd'hui.

On assiste actuellement à l'installation de nombreux commerces dans le domaine de l'alimentaire : une boulangerie, une épicerie, une boucherie, une poissonnerie, une cave à vins et prochainement une fromagerie, une pâtisserie et un commerce de fruits et légumes.

Dans le domaine du prêt-à-porter, ont été créées 6 boutiques, une mercerie et dans le domaine de la culture, 3 librairies supplémentaires très spécialisées.

8 remembrements se sont ainsi succédés, comptabilisant près de 800 mètres carrés, ceci facilitant le maintien de l'activité.

Madame REPOND conclut en précisant que la présence de 200 porteurs de projets témoigne d'une forte dynamique sur le territoire.

Par ailleurs, elle fournit 4 arguments justifiant le travail de requalification initié sur la zone périphérique de Peysales :

- l'étude de la CCI avait montré une forte évasion en non-alimentaire de l'ordre de 45 % pour l'équipement de la personne et de la maison. Dans nos zones rurales où s'exerce une faible pression démographique et où la mixité ne fonctionne pas sur les zones périphériques, une spécialisation du commerce est nécessaire pour créer une dynamique. Il convenait donc de spécialiser cette zone sur du commerce alors qu'elle propose aujourd'hui des activités en lien avec l'habitat, le commerce mais aussi du tertiaire en second rideau avec, par le passé, Pôle Emploi et le Crédit Agricole mais également la CAF et l'URSSAF.
- sur cette zone vieillissante, la friche de 3 hectares devant accueillir le projet accueillait antérieurement le Crédit Agricole, bâtiment rempli d'amiante.
- la structure de la zone construite en « boîte à chaussures » était structurée de telle façon qu'elle ne pouvait être requalifiée,
- enfin, sur cette zone, il était également important de pallier l'absence de mobilité douce.

Afin d'avoir une vision globale de cette zone, la collectivité a décidé de mettre à jour une étude de la Cogemip établie en 2011 pour la requalification de cette zone, en prenant en compte 3 contraintes : zéro artificialisation, spécialisation sur du commerce et veiller à ce qu'il n'y ait pas de déséquilibre avec l'activité commerciale de centre-ville.

Le projet de transfert d'Intermarché a été pris en compte dès le départ dans cette étude qui a été lancée fin 2017 et restituée en mars 2018 sur plusieurs phases : court, moyen, long terme.

A court terme, le transfert d'Intermarché constitue le départ de la requalification de cette zone avec la création d'un rond-point sur le barreau de Peysales permettant de le sécuriser, car il est considéré comme dangereux. En effet, le parking du Mac'Donald étant sous-dimensionné, les gens se garent sur la friche constituée par l'ancien magasin Lidl et traversent cette voie pendant que d'autres voitures l'empruntent comme une voie d'accélération.

Ensuite, est prévue la réalisation d'une traverse sur la parcelle d'Immo Mousquetaires pour retrouver la rue Victor Hugo de manière à développer ce second rideau (friche de Pôle Emploi), difficilement commercialisable parce qu'il n'est pas visible, ceci complexifiant la venue de nouvelles enseignes.

On note deux contraintes au transfert d'Intermarché, posées par la collectivité :

- ne pas augmenter la surface alimentaire ainsi que la galerie marchande,
- travailler en partenariat sur la destination de la future friche d'Intermarché pour pouvoir choisir la nouvelle activité et ainsi redynamiser la zone requalifiée. L'objectif consiste également à modifier l'entrée de ce bâtiment en s'ouvrant sur la RN20.

Ainsi, l'enseigne BUT s'est engagée auprès des propriétaires et un travail a déjà été initié sur la requalification de cette friche en installant également une enseigne Eléphant Bleu à proximité, cette activité manquant sur la zone. Trois porteurs de projet sont d'ores et déjà intéressés par la future friche laissée par BUT mais le choix dépendra du traitement de l'actuelle friche créée au départ de l'enseigne Kiabi, dont le bâtiment est la propriété du co-

président de l'association des commerçants de Foix également propriétaire de l'enseigne Leclerc. Cette friche est actuellement en cours de négociation avec la franchise Gifi. Sur la future friche de But, on trouve 3 porteurs de projets : la Foir'Fouille, Darty et Weldom. En fonction de la destination de la friche Kiabi, si c'est Gifi, la Foir'fouille sera écartée, ce type d'activité étant déjà représenté par Action. L'enseigne Darty proposera, quant à elle de l'électroménager et du matériel informatique, offre de service n'existant pas à l'heure actuelle sur la commune de Foix.

Le Président demande à Madame REPOND si la proposition du Weldom vise à attirer la concurrence, laquelle répond que la concurrence n'est pas forcément mauvaise si l'équilibre est respecté.

Elle poursuit en précisant que l'étude de requalification globale de la zone de Peysales a été menée en partenariat avec toutes les instances. Ont ainsi été audités le Département, le SCOT, le CAUE, la DDT, la mairie de Montgailhard, la mairie de Foix, la communauté d'agglomération, de manière à avoir des avis cohérents mais également les acteurs économiques de la zone tels qu'Intermarché, Leclerc, But, Lidl, Kiabi, Mac'Donald's, Casa, King Jouet, la Foir'Fouille et enfin Peugeot, sollicité à l'époque en prévision d'un transfert éventuel. Tous ont d'ailleurs reçu en mars 2018 une restitution individuelle de cette étude, laquelle n'a pas suscité de retour négatif.

Le projet d'Immo Mousquetaires, intégrant parfaitement la stratégie du territoire, est suivi depuis 2016, au travers de 9 réunions de travail à laquelle ont assisté les partenaires et les services de l'État.

Madame REPOND souligne que la communauté d'agglomération ayant pris la compétence mobilité, a intégré la mobilité dans la requalification de cette zone commerciale, sur le plan tout d'abord des mobilités douces. En effet, la communauté d'agglomération a budgété l'enlèvement de tout stationnement en bordure de la rue Victor Hugo car sur une zone commerciale, le stationnement se fait sur la parcelle et non en bordure, de manière à pouvoir passer cette voie à double sens et traiter les mobilités. Enfin, la route départementale va ainsi passer en zone agglomérée, les panneaux d'agglomération devant être modifiés intégrant le plan vélo, avec une voie de circulation séparée pour les vélos.

Elle rajoute que la communauté d'agglomération a également récupéré la compétence transports en commun et que la nouvelle délégation de service public va démarrer en septembre 2022 avec un nombre de lignes multiplié pour couvrir le territoire surtout sur la vallée de l'Ariège. Une ligne sera créée sur la zone de Peysales, avec une augmentation du cadencement (6 cadencements). Ainsi, une ligne partira du Capitany, passant par la gare multimodale, le centre-ville, Peysales (un arrêt entre Lidl et Action ainsi qu'un arrêt devant Leclerc puisqu'il était important de respecter l'équilibre entre Intermarché et Leclerc, pour ensuite partir vers le rond-point de la Charmille). Il y a également 2 lignes régionales avec un arrêt sur Montgailhard très proche de Leclerc, avec 11 cadencements.

Elle termine enfin son propos en disant que la redynamisation du commerce de centre-ville et même de centre bourg en milieu rural, ainsi que la requalification de la zone de Peysales, dans le cadre du projet de territoire de l'agglomération, font l'objet de 2 fiches action conformément à la stratégie politique de la gouvernance.

Le Président relève, en tant qu'utilisateur, que l'aménagement de cette zone manque de cohérence, à savoir que lorsqu'on vient de Foix, on trouve une route qui mène à la RN 20 puis une autre route menant à Roquefixade et enfin une dernière à Gamm Vert sans toutefois pouvoir revenir sur la zone commerciale. En termes d'aménagement, on a l'impression que Gamm Vert est isolé sans liaison dans les sens de circulation commerciale.

Madame REPOND en convient en précisant qu'un travail, en cours sur la zone Sud-Ouest, sera ensuite mené sur la partie Nord-Est de la zone commerciale. La communauté d'agglomération devrait récupérer la voie menant à la station service d'Intermarché, ce qui permettra d'ouvrir la zone à l'arrière et rejoindre l'enseigne Gamm Vert.

Le Président remercie Madame REPOND pour son intervention et donne ensuite la parole à **Monsieur Renan LOUVEL, référent territorial de la DDT, qui présente son rapport.**

En synthèse, le projet permettra le traitement d'une friche et la remise en état d'un site aujourd'hui abandonné, ce qui constitue une politique forte portée par l'État.

La desserte via les transports en commun et les mobilités douces sont pour le moment limitées, mais la communauté d'agglomération travaille sur ces deux volets et proposera des stratégies spécifiques pour le traitement de la zone à court et moyen terme.

Enfin, en raison de l'absence d'augmentation de la surface de vente et de la présence de l'enseigne au sein de la ZACom depuis près de 40 ans, son déplacement aura un impact négligeable sur l'armature commerciale du territoire.

Il est proposé aux membres de la commission d'émettre un avis favorable au projet tel que déposé et présenté en séance.

Monsieur ROUAN demande si l'avis qui sera donné par la CDAC vaudra transfert de l'autorisation d'exploitation commerciale et annulera de fait l'ancienne.

Monsieur LOUVEL répond par la négative et précise que l'autorisation d'exploitation commerciale étant dépendante du bâtiment, elle restera sur le bâtiment actuel. Il s'agit donc ici de la création d'une nouvelle autorisation liée au nouveau bâtiment.

Ainsi, si l'enseigne BUT s'installe dans le local actuellement occupé par Intermarché, il devra demander une nouvelle AEC car une AEC est bien liée à un type d'activité. Si une nouvelle AEC était délivrée à BUT, elle annulerait de fait l'AEC qui avait été délivrée à Intermarché.

Ensuite, le Président invite la secrétaire à faire entrer les pétitionnaires, M. Didier ROQUES et Mme Nadège ROQUES, son épouse, gérants du magasin « Intermarché », accompagnés de Madame Nathalie DORGAN, développeur pour le groupement Immo Mousquetaires et de l'architecte du projet, Mme Sophie ZAVARONI.

Audition du pétitionnaire

Monsieur le président leur demande s'ils souhaitent apporter des précisions au rapport de la DDT qui leur a été communiqué en amont et s'ils ont des observations à formuler avant de répondre aux questions des membres de la CDAC.

Madame DORGAN précise que le groupe a signé une promesse de vente sous condition suspensive, incluant une clause de non-concurrence alimentaire.

Elle rappelle qu'un partenariat avait été établi avec Madame REPOND pour chercher le meilleur repreneur et la meilleure activité commerciale.

Elle indique que la question du choix du pourcentage de panneaux photovoltaïques en toiture avait été évoquée, la réglementation imposant un taux de 30 % de pose de panneaux. Elle informe les membres de la CDAC que ce taux a été respecté. Toutefois, l'orientation géographique ainsi que la création de zones zénithales visant à faire entrer de la lumière naturelle dans le bâtiment, favorisant un éclairage moins consommateur d'énergie, n'ont pas rendu possible la pose de panneaux sur la totalité de la toiture.

Par ailleurs, compte tenu de la forte probabilité de chutes de neige et le risque de surpoids sur la toiture, le cabinet a invité le groupe des Mousquetaires à réfléchir sur le pourcentage de panneaux à retenir.

Le Président indique ensuite que plusieurs points posent question, le premier concernant le positionnement du rond-point très proche de la bretelle de sortie de la RN20 qui, à certaines heures, concentre des flux importants.

Il demande si les pétitionnaires ont la garantie que le positionnement du rond-point ne va créer un surplus d'embouteillages sur cette route qui est très régulièrement fréquentée.

Par ailleurs, l'étude réalisée fait ressortir l'absence d'alternative routière en cas de fermeture du tunnel de Foix.

Il reprend la deuxième observation de la DDT concernant l'insertion paysagère. En effet, le rapport laisse apparaître qu'un effort supplémentaire en termes d'intégration par rapport au contexte ariégeois aurait été apprécié.

Madame DORGAN précise que la façade extérieure devrait être réalisée en bardage imitation bois avec des couleurs plutôt sombres (marron/noir).

Elle revient sur l'étude de flux réalisée traitant de la question d'une hypothétique fermeture du tunnel évoquée lors de réunions préparatoires pour mettre en place le giratoire et les modes doux de déplacement. Avait également été évoqué le sujet du stockage des camions dans ce contexte mais aussi en cas de grosses chutes de neige. Elle ajoute que concernant le diamètre du giratoire ainsi que son positionnement, le choix du groupe les Mousquetaires se serait plutôt porté idéalement sur un emplacement plus proche de Mac Donald's.

Ceci explique que le magasin est placé à l'envers de la route. Il est possible d'y entrer, mais on ne peut pas sortir sans repasser par le rond-point direction centre-ville.

Le Président s'exprime alors en sa qualité de sous-préfet, porteur du développement économique aux côtés des chefs d'entreprise, et déclare vouloir éviter que les aménagements aient pour conséquence d'amoinrir la fluidité de la circulation sur la RN20. Il prend note de l'intervention de la DIRSO mais souhaite toutefois être vigilant sur ce sujet.

Enfin, il reprend le sujet de la création de 14 à 20 emplois pour une surface commerciale identique. Il s'enquiert de savoir quelle sera la nature des nouveaux emplois créés par rapport à l'équipe actuelle.

Monsieur ROQUES prend la parole pour préciser que le développement du drive avait récemment conduit au recrutement de deux personnes. Le projet prévoit que l'accès au drive amènera la création de 4 emplois supplémentaires. Est également prévue l'embauche de 3

personnes en caisse, de 2 à 3 personnes pour la mise en rayon épicerie et frais - même si la surface reste identique – le nouveau concept FAB MAG prévoyant de fabriquer beaucoup plus de produits en magasin plutôt que de proposer des produits industriels.

Il s'agit par exemple de plats préparés à l'aide de fiches-recette issues du nouveau concept, applicable notamment en boulangerie, secteur ciblé pour développer la fabrication.

Par ailleurs, deux cuisiniers seront recrutés. Une emballeuse devrait être acquise pour réaliser l'emballage du frais sur le point de vente. Un point fumaison devrait également voir le jour pour la vente de saumon fumé à la période de Noël.

Madame DORGAN rajoute que le groupement a la volonté de développer ce concept de fabrication « maison » afin de vendre des produits de meilleure qualité, d'augmenter les référencements des produits français à travers les circuits courts. Il s'agit également de faire monter en compétences les collaborateurs des magasins.

Le Président demande si les gérants du magasin rencontrent des difficultés de recrutement pour l'ouverture du dimanche matin.

Madame ROQUES répond que leur souhait a toujours été de faire appel à des étudiants prompts à travailler le dimanche matin, en caisse ou en rayon traiteur. Quant aux responsables de magasin, ils travaillent sur la base du volontariat. Un tour de rôle est ainsi établi.

Monsieur ROQUES poursuit en disant que les recrutements les plus difficiles concernent les métiers de bouche, à savoir rayon boucherie, poissonnerie. Pour y remédier, Intermarché a ainsi créé des écoles spécialisées favorisant le recrutement et la formation.

Madame ROQUES intervient à nouveau en précisant que 4 apprentis avaient été embauchés le groupe affichant la volonté de miser sur l'avenir et de professionnaliser des jeunes ayant l'ambition et la volonté de travailler dans des métiers peu prisés, pour lesquels existe pourtant un vrai besoin de recrutement.

Le Président donne alors la parole aux membres de la commission.

Madame CHIREUX intervient alors en qualité de représentante des consommateurs. Elle évoque en premier lieu le sujet du drive « réservé » aux personnes à mobilité réduite. Elle souhaiterait savoir si cette piste drive sera vraiment dédiée à ce public ou bien si elle pourra être empruntée par n'importe quel client.

Monsieur ROQUES rappelle que leur objectif est d'ouvrir 4 pistes au lieu des 2 existantes. La quatrième devrait être réservée exclusivement aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Madame CHIREUX souhaiterait dans un deuxième temps obtenir des précisions sur le nouveau concept FAB MAG ainsi que sur la diversification de l'offre. Elle s'interroge sur son volume, la représentativité des produits et sur l'organisation retenue en terme d'accueil des consommateurs.

Monsieur ROQUES explique que le concept FAB MAG procède d'échanges engagés depuis deux ans avec les adhérents concernant l'évolution du concept Intermarché. Leur objectif consiste en effet à privilégier autant que possible la production en lien avec les circuits courts. Depuis un an environ, l'enseigne souhaite également développer la fabrication « maison » et notamment le « vrac ». Pour ce faire, elle prend des photos présentant des producteurs locaux pour les faire connaître et mettre en avant leurs produits.

Il répète qu'il est important de faire travailler les producteurs locaux en insistant sur le rapport qualité/prix et sur la notion de produits qualitatifs. Il insiste sur le fait que l'enseigne n'est peut-être pas la moins chère mais qu'elle a choisi de privilégier la qualité vérifiée au moyen de contrôles qualité.

L'objectif est de travailler avec 20 % de fournisseurs directs contre 10 à 15 % aujourd'hui. Il est également prévu de développer le concept des produits biologiques.

Concernant l'accueil, il précise que la mise en place des caisses libre-service permettra de libérer des caissières pour pouvoir répondre aux questions posées par les clients sollicitant un prix ou un conseil.

Sur un autre thème, Monsieur PINZIO demande comment il est prévu de traiter les 2,50 mètres de dénivelé côté voie ferrée. Madame ZAVARONI répond que le talus existant sera conservé.

Il ressort des échanges entre membres de la CDAC et DDT que cette question technique relève du permis de construire, les plans concernés n'ayant pas à figurer dans le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Monsieur BORDENEUVE aborde ensuite la question du choix de l'éclairage extérieur. Madame DORGAN indique qu'il est prévu de placer des candélabres en photovoltaïque, déjà testés sur d'autres sites.

Monsieur BORDENEUVE s'interroge également sur le recours à du photovoltaïque sur une zone couverte par le réseau.

Madame DORGAN répond que ce type d'éclairage est en phase test depuis un an et demi sur un des sites. Il n'y a pas encore de retour sur les économies générées par ce système.

Les questions aux pétitionnaires étant désormais épuisées, le Président remercie les intervenants qui quittent ensuite la séance.

Le Président remercie chacun de s'être librement exprimé et invite désormais chaque membre à voter.

Le vote

Monsieur le Président rappelle à chaque membre que seuls les avis favorables sont pris en compte et qu'une abstention vaut avis défavorable.

Aucune question supplémentaire n'étant soulevée, il est ensuite procédé au vote puis à leur dépouillement : sur les onze votes totalisés, un avis favorable est exprimé à l'unanimité du nombre de votants.

11 votes favorables :

- Mme Elisa CLAIN, 7^e adjointe au maire de Foix (commune d'implantation),
- Madame Annie BOUBY, première vice-présidente de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes,
- Monsieur Jean-Luc ROUAN, représentant le président du Syndicat Mixte du SCOT de la vallée de l'Ariège,
- Monsieur Jean-Christophe CID, conseiller départemental de l'Ariège,
- Madame Isabelle PIQUEMAL, conseillère régionale, représentant Madame la présidente du conseil régional de l'Occitanie,
- Monsieur Louis MARETTE, représentant les maires du département de l'Ariège,

- M. Patrick TIMBART, représentant les EPCI au niveau départemental,
- Madame Lily CHIREUX, personnalité qualifiée du collège consommation,
- Mme Joëlle SABATIER, personnalité qualifiée du collège consommation,
- Monsieur Didier BORDENEUVE, personnalité qualifiée du collège développement durable,
- Monsieur Joseph PINZIO, personnalité qualifiée du collège aménagement du territoire.

Le président déclare que l'avis de la CDAC est favorable à l'unanimité (11/11) et qu'il convient désormais de le motiver collectivement.

Motivation de l'avis favorable

Le Président présente la motivation suivante : le projet tel que déposé complet le 19 janvier 2022, présente les garanties suffisantes énoncés à l'article L. 752-6 du code du commerce, notamment au regard de l'aménagement du territoire.

D'une part, au regard de l'aménagement du territoire : l'implantation du projet sur une friche existante, le respect de l'équilibre économique et commercial territorial par maintien de la surface de vente ainsi que de l'existence de l'enseigne au sein de la Zacom depuis près de 40 ans, l'adéquation du projet avec l'étude réalisée par la Communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes relative à la restructuration de la zone de Peysales prévoyant notamment la création d'un giratoire qui permettra de désenclaver l'arrière de la zone de Peysales, la réflexion en cours sur la desserte du site par des infrastructures spécifiques promouvant les déplacements doux : liaison piétonne et plan vélo permettant de relier la Zacom de manière continue depuis Foix et Montgailhard ainsi que la création d'emplois nouveaux.

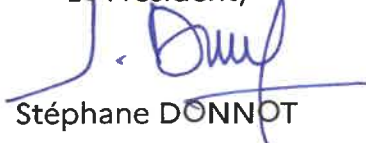
D'autre part, au regard du développement durable : le traitement de la friche ainsi créée par transfert de site et notamment l'amélioration qualitative paysagère prévue sur les futurs espaces extérieurs comparé à l'existant, l'absence de nuisances ou d'impacts résiduels importants sur le voisinage, la mise en place de systèmes alternatifs sur la partie eau et chauffage, la création de stationnements perméables, l'emploi de matériaux biodégradables, la mise en place de partenariats avec des producteurs locaux et des associations locales.

Sans objection, la motivation sera retranscrite fidèlement dans l'avis de la CDAC à notifier sous 10 jours au pétitionnaire et au maire.

Le Président attire l'attention des membres de la CDAC sur le fait de ne pas communiquer le sens de l'avis à l'extérieur tant que la décision n'a pas été notifiée au pétitionnaire notamment, ainsi que sur la nouvelle obligation procédurale de procéder à la désignation d'un membre de la CDAC parmi les membres votants qui devra, le cas échéant, présenter le dossier en commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en cas de recours. Il sollicite les volontaires. **Sans objection des membres, Madame BOUBY, première vice-présidente de la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes, est désignée.**

Le Président remercie l'ensemble des participants et, l'ordre du jour étant désormais épuisé, lève la séance à 16h45.

Le Président,


Stéphane DONNOT

La secrétaire de séance,


Adeline RAYNAUD

