

direction
départementale
de l'Équipement
Var



service
de l'urbanisme
et de
l'aménagement
cellule
Atelier
d'urbanisme

Toulon, le 03 FEV. 2006

Le directeur départemental de
l'équipement du Var
à
Monsieur le préfet du Var
Secrétariat de la C.D.E.C.
B.P. 1209

83070 TOULON CEDEX

Objet : Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC)
Commune de SALERNES – Dossier n° 06-399

Référence : votre courrier du 12/12/2005

Affaire suivie par : Concetta Scotto – SUA/AU/05/D. 4117

tél. 04 94 46 82 22, fax 04 94 46 80 06

mél. Concetta.Scotto@equipement.gouv.fr

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions issues de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, une demande d'autorisation citée en objet déposée par la SNC LIDL, représentée par M. Pascal TROMP, co-gérant, agissant en qualité de futur propriétaire exploitant.

Le projet consiste à créer un magasin de commerce de détail, à l enseigne «LIDL», représentant une surface de vente de 655 m², sur un terrain situé sur la commune de SALERNES -291, Route de Draguignan-.

Au regard des règles d'urbanisme :

Le terrain servant d'assiette au projet est situé en zone UE au plan d'occupation des sols en vigueur sur la commune, dont le règlement autorise notamment les constructions à usage de commerces. Il est concerné par l'emplacement réservé n° 2 destiné à l'aménagement de la RD 560, dont le gestionnaire est le conseil général. Le projet de permis de construire devra être compatible avec l'emprise de cet emplacement réservé.

75 places de parking sont prévues pour ce magasin, ce qui apparaît suffisant au regard des dispositions de l'article UE 12 du règlement du POS, qui a défini les normes suivantes pour les commerces :

1 place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre , soit dans le cas présent **28 places** pour une SHON d'environ 1 120 m².

.../...

Le projet fait apparaître une SHON estimée à environ 1 120 m² pour une superficie de terrain annoncée de 4 000 m², soit un coefficient d'occupation des sols de 0,28 alors qu'aux termes des dispositions de l'article UC 14 du règlement, le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,15.

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'étant admis que dans le cas de restauration, reconstruction et extension des bâtiments existant antérieurement à la date de publication du plan d'occupation des sols, soit avant le 14/12/1988) et pour la réalisation des hôtels. En l'état actuel, le projet qui présente un dépassement de ce coefficient de près de 50 %, ne pourrait être autorisé.

Au regard des conditions d'accès et de circulation :

Le projet, tel qu'il est présenté, ne satisfait pas aux conditions d'accès sur la RD 560. En effet, une activité de cette nature nécessitera certainement la réalisation d'une voie de stockage centrale sur la RD 560 et un éloignement des stationnements par rapport à la voie d'entrée (afin d'éviter les risques de remontées de queue sur la RD). Le porteur de projet devra faire réaliser une étude sommaire de trafic.

Au regard des contraintes environnementales et des risques :

Par ailleurs, la réalisation du projet induisant la démolition du garage automobile et de la station-service attenante, il conviendra que le porteur de projet respecte strictement les textes en vigueur concernant la dépollution du site.

Le terrain servant d'assiette au projet n'est pas concerné par les crues répertoriées de cours d'eau. Toutefois, afin de ne pas provoquer de débordements en aval du projet, il sera nécessaire de mettre en place une rétention permettant de stocker les eaux générées par l'imperméabilisation projetée des sols.

Je ne peux qu'émettre un **avis défavorable** sur le projet, qui, tel qu'il est présenté, ne peut être autorisé en l'état actuel du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

En tout état de cause, le projet définitif devra d'une part comporter une étude sommaire de trafic et d'autre part être soumis à l'avis de l'architecte-conseil de la DDE, compte tenu de son impact prévisible sur l'environnement naturel et bâti d'un secteur de la commune essentiellement occupé par des activités nobles et visité par une clientèle aussi touristique (visite de fabrique de carreaux de terre cuite).

Le Directeur Départemental
Adjoint


ALBERT GRUNIER