



HAUTES-PYRÉNÉES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°65-2023-076

PUBLIÉ LE 17 MARS 2023

Sommaire

Préfecture des Hautes-Pyrénées /

65-2023-03-15-00002 - Avis de la CDAC du 7 mars 2023 sur la demande de création d'un hypermarché "INTERMARCHE" à Séméac (6 pages)

Page 3

Préfecture des Hautes-Pyrénées

65-2023-03-15-00002

Avis de la CDAC du 7 mars 2023 sur la demande
de création d'un hypermarché "INTERMARCHE"
à Séméac



**PRÉFET
DES HAUTES-
PYRÉNÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service de la Coordination des Politiques
Publiques et de l'Appui Territorial (SCPPAT)
Pôle Environnement et Procédures Publiques
Secrétariat de la CDAC

**AVIS CONFORME DE LA COMMISSION
DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

Réunion du 7 mars 2023

Dossier GEIDA n° P04742.65.22

**Demande de création (par transfert) d'un hypermarché « INTERMARCHÉ » à
Séméac et de son drive attenant comprenant 3 pistes pour une surface d'emprise
au sol de 197 m²**

**déposée par la SNC ADIC
représentée par M. Antoine NUNES, président de la SNC
25 rue Massey – 65000 TARBES**

La commission départementale d'aménagement commercial des Hautes-Pyrénées,

Au terme de ses délibérations du 7 mars 2023 prises sous la présidence de Mme Nathalie GUILLOT-JUIN, secrétaire générale de la préfecture des Hautes-Pyrénées, représentant le préfet ;

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de Commerce,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment son article 102

VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, notamment les articles 42 et 43,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

VU le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

VU le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Tél : 05 62 56 65 65

Courriel : prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr

Place Charles de Gaulle – CS 61350 – 65013 TARBES Cedex 9

1

VU l'arrêté préfectoral n° 2015076-0004 du 17 mars 2015, modifié portant constitution de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du département des Hautes-Pyrénées (CDAC 65),

VU l'arrêté préfectoral n° 2021-07-29-00004 du 29 juillet 2021, portant renouvellement de la CDAC 65 pour une période de trois ans allant du 29 juillet 2021 au 28 juillet 2024,

VU le dossier de demande de permis de construire (PC) valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) n° PC 065 417 22 00017, déposé le 19 septembre 2022 par la SNC ADIC, auprès de la mairie de Séméac,

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale sollicitée dans le cadre du dossier PC valant AEC précité, complétée, et enregistrée le 10 janvier 2023 par le secrétariat de la CDAC 65 sous le numéro GEIDA P04742.65.22, en vue de la création, sur la parcelle AP 528, sise avenue des Pyrénées, au lieu-dit « Hournet » à Séméac, d'un hypermarché sous enseigne « INTERMARCHÉ » de 2.578 m² de surface de vente et de son drive de 3 pistes d'une emprise totale au sol de 197m²,

VU l'arrêté préfectoral n° 65.2023.02.21.00008 du 21 février 2023, portant composition de la CDAC des Hautes-Pyrénées chargée de statuer sur le dossier GEIDA P04742.65.22,

VU le rapport d'instruction du 23 février 2023 établi par la direction départementale des territoires des Hautes-Pyrénées sur ce projet,

Après qu'en aient délibéré les 10 membres de la commission présents :

- M. Philippe BAUBAY, maire de la commune de Séméac (commune d'implantation),
- M. Pascal CLAVERIE, conseiller communautaire en charge du développement économique, à la communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CATLP), en tant que représentant du président de l'EPCI compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement et dont dépend la commune d'implantation,
- M. Patrick VIGNES, président de la commission « aménagement de l'espace et urbanisme à la CATLP, en tant que représentant de l'EPCI mentionné à l'article L143-16 du code de l'urbanisme chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation,
- Mme Geneviève ISSON, conseillère départementale du canton d'Aureilhan, représentant le président du conseil départemental des Hautes-Pyrénées,
- Mme Yolande GUINLE, conseillère régionale, représentant Mme la présidente de la région Occitanie Pyrénées-Méditerranée,
- M. Marc GARROcq, maire de la commune de Bours, en tant que représentant des maires du département des Hautes-Pyrénées,
- M. Jacques BRUNE, président de la communauté de communes de la Haute-Bigorre (CCHB) en tant que représentant des intercommunalités du département des Hautes-Pyrénées,
- M. Sylver BOUDRIE, en tant que personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs,
- Mme Cécile ARGENTIN, en tant que personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Jacques DEBIEN en tant que personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;

Après avoir auditionné M. Antoine NUNES, président de la SNC ADIC, M. David DOLCE, responsable d'agence de la SNC ADIC, M. Mathieu GRAS, gérant MGR consult, conseil de la SNC ADIC ainsi que M. Didier MOURAREAU, architecte du projet, M. Romain BOYER, président de la société LITHOX, représentant l'enseigne INTERMARCHÉ, et M. Stéphane DONATO, gérant de l'actuel INTERMARCHÉ,

Considérant que le quorum de la commission est atteint,

Considérant que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection des consommateurs, et à titre accessoire, en matière sociale, conformément aux critères d'évaluation énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce,

Considérant que le projet présenté, situé en zone AuiZ4, est cohérent avec les dispositions du PLU de la ville de Séméac, approuvé le 23 septembre 2015, qui concernent ce secteur, lui conférant un usage d'activités commerciales, artisanales et de services,

Considérant que la parcelle dédiée à ce projet est située dans la ZAC Parc de l'Adour, dans le secteur 3 de cette zone, destiné à l'accueil d'activités commerciales et artisanales, d'hébergements hôteliers et de restauration,

Considérant qu'avec une implantation sur la ZAC du parc de l'Adour, le projet va pouvoir limiter les nuisances, notamment sonores, qui créent sur le site existant des conflits d'usage et de voisinage en raison notamment des horaires de livraison,

Considérant qu'en s'installant au sein de la ZAC, l'enseigne va s'éloigner des principales zones d'habitation de la commune et du centre de Séméac et ainsi perdre son rôle de commerce de proximité qu'elle joue actuellement dans un quartier plutôt résidentiel,

Considérant cependant que l'exploitant de L'INTERMARCHÉ actuel conservant pour plusieurs années encore le bail du site existant, s'engage, en réponse à la demande de la municipalité de Séméac, à implanter, sur une partie de la surface libérée, un commerce alimentaire à destination de la clientèle de proximité qui se rend à pied sur le site existant,

Considérant les contacts pris avec d'autres enseignes du secteur 2 en vue d'une reprise du site actuel pour éviter générer une friche commerciale après le transfert de l'Intermarché,

Considérant que les enseignes de secteur 2 susceptibles de s'implanter sur le site de l'INTERMARCHE actuel, ne sont pas de nature à porter préjudice et concurrencer le commerce local, à court terme, ni menacer dans ce même temps l'emploi local direct des commerces du centre ville,

Considérant qu'en s'implantant au sein de la ZAC de l'Adour et en développant le secteur commercial de cette zone, l'enseigne va permettre le rééquilibrage « est-ouest » des pôles commerciaux de l'agglomération tarbaise et une réduction de l'évasion commerciale,

Considérant la bonne desserte du site par les infrastructures routières avec des conditions d'accès satisfaisantes pour absorber sans difficulté la fréquentation supplémentaire générée par le projet,

Considérant cependant une desserte peu satisfaisante de la ZAC de l'Adour, tant au niveau des transports en commun (un seul arrêt de bus situé à plus d'un kilomètre, du site du projet), qu'au niveau des mobilités douces,

Considérant toutefois une bonne sécurisation du site pour les piétons et les cyclistes grâce aux aménagements envisagés, notamment depuis la zone de co-voiturage située en face du lieu d'implantation de l'hypermarché,

Considérant également que la piste cyclable présente le long de l'avenue François Mitterrand devrait être prolongée, selon le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération tarbaise, jusqu'au rond-point des Garennes desservant le site du projet,

Considérant le projet de la communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CATLP) de desservir, en transports en commun, cette ZAC d'ici le premier trimestre 2025, avec deux arrêts de bus situés au niveau de la zone de co-voiturage sur la RD 92E, devant le site du projet,

Considérant que si le projet conduit à une forte artificialisation des sols, qui aurait toutefois méritée d'être réduite, il participe cependant à la requalification de l'entrée de ville de Séméac avec un bâtiment neuf, moderne, d'une conception architecturale et paysagère réfléchi pour une bonne intégration dans son environnement,

Considérant la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'aménagement de 156 places de stationnement perméables pour une surface de 860 m² ainsi que la mise en place de cheminements piétons et cyclables, également perméables, sur une surface, respectivement de 328 m² et 98 m²,

Considérant que les espaces verts représenteront 4.460 m², soit 22,39 % de la superficie de la parcelle, avec la plantation notamment de 81 arbres et le renforcement de la végétalisation de la ripisylve pour permettre une meilleure intégration,

Considérant le recours aux matériaux issus de productions locales (notamment galets de l'Adour, bois issu des départements limitrophes sous label PEFC/FSC),

Considérant l'aménagement de 2 places équipées de bornes pour la recharge des véhicules électriques, dont 1 accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), et de 32 places pré-équipées dont 3 PMR,

Considérant qu'en matière de performance énergétique, le projet respecte la réglementation en vigueur RT 2012, avec un Bbio inférieur de 46,8 points par rapport au Bbio max autorisé ;

Considérant les mesures prévues en matière d'économie d'énergie au niveau du chauffage et de la climatisation, de l'éclairage ainsi que les moyens retenus pour limiter la consommation en eau potable,

Considérant que l'installation de 1.587 m² de panneaux photovoltaïques devant recouvrir 30,71 % des toitures créées est conforme au taux de 30 % prévu par la loi « Energie Climat »,

Considérant la gestion des eaux pluviales envisagée qui devrait être complétée par la mise en place de citernes de récupération d'eau de pluie, compte-tenu de l'évolution de la pluviométrie,

Considérant qu'avec une implantation sur la ZAC du parc de l'Adour, le projet va pouvoir limiter les nuisances, notamment sonores, qui créent sur le site existant des conflits d'usage et de voisinage en raison notamment des horaires de livraison,

Considérant que le projet permettra à l'hypermarché d'agrandir sa surface de vente de 928 m² par rapport à son implantation actuelle et par conséquent, d'améliorer ainsi les conditions d'accueil et de confort d'achat des consommateurs, notamment par un meilleur agencement des

rayons dans un magasin neuf et aux normes, l'augmentation des références proposées, et la mise en place du concept « FAB MAG »,

Considérant que ce projet maintiendra les 40 emplois équivalent temps plein (ETP) existants sur le site actuel du magasin et permettra de créer 10 emplois salariés ETP en CDI tout en améliorant les conditions de travail du personnel,

Considérant qu'ainsi, ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code du commerce,

A ÉMIS

par 9 voix pour et 1 voix contre

un avis favorable à la demande présentée par la SNC ADIC en vue de la création, sur le lot 1 de la parcelle AP 528 sise à Séméac :

- d'un hypermarché sous enseigne « INTERMARCHÉ » d'une surface de vente de 2.578 m²,
- et de son service drive dont l'emprise totale au sol sera de 197 m² comportant 3 pistes de ravitaillement dont 1 accessible PMR.

Ont voté pour :

- M. Philippe BAUBAY,
- M. Pascal CLAVERIE,
- M. Patrick VIGNES,
- Mme Geneviève ISSON,
- Mme Yolande GUINLE,
- M. Marc GARROCCQ,
- M. Jacques BRUNE,
- M. Sylver BOUDRIE,
- M. Jacques DEBIEN ;

A voté contre :

- Mme Cécile ARGENTIN.

Fait à Tarbes, le 15 mars 2023

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale,
présidente de la CDAC,

Nathalie GUILLOT-JUIN

Délais et voies de recours contre l'avis de la commission départementale :

*Conformément aux dispositions des articles L 752-17 et R.752-30 du code de commerce, cet avis de la CDAC peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) à l'adresse suivante : secrétariat de la CNAC - Télédocus 121 - bâtiment Sieyes - 61, bd Vincent Auriol - 75703 Paris Cedex 13, **dans le délai d'un mois** :*

- **par le demandeur**, à compter de la date de notification de la décision de la C.D.A.C ;
- **par le Préfet et/ou les membres de la commission**, à compter de la date de la réunion de la commission ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;
- **par toute personne ayant un intérêt à agir selon l'article L. 752-17 du code du commerce**, à compter de la plus tardive des mesures de publicité, ces dernières devant intervenir dans les dix jours suivant la réunion de la commission (cf. article R 752-19 du code du commerce). Toutefois, conformément à l'article R 752-32 du code du commerce, à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, communique son recours au demandeur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.

La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article [L. 752-6](#) du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

Sous peine d'irrecevabilité, la saisine de la CNAC est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.