



HAUTES-PYRÉNÉES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°65-2023-222

PUBLIÉ LE 31 JUILLET 2023

Sommaire

Préfecture des Hautes-Pyrénées / Secrétariat Général - Service de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

65-2023-07-25-00005 - Avis motivé de la CNAC sur le recours exercé contre le projet de la SNC ADIC pour la création d'un Intermarché à Séméac et de son service drive (3 pages)

Page 3

Préfecture des Hautes-Pyrénées

65-2023-07-25-00005

Avis motivé de la CNAC sur le recours exercé
contre le projet de la SNC ADIC pour la création
d'un Intermarché à Séméac et de son service
drive

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

**COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 065 417 22 00017 déposée le 19 septembre 2022, auprès de la mairie de Séméac ;
- VU** les recours formés par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré sous le numéro P 04742 65 23R01, et la société « AUCHAN HYPERMARCHÉ », enregistré sous le numéro P 04742 65 23R02 ;
- et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Hautes-Pyrénées du 7 mars 2023, concernant un projet de création d'un hypermarché à l enseigne « INTERMARCHÉ » d'une surface de vente de 2 631 m² et d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, d'une emprise au sol totale de 197 m² affectée au retrait des marchandises et 3 pistes de ravitaillement, à Séméac ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 juin 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M. Philippe BAUBAY, maire de Séméac ;

MM. Antoine NUNES et M. David DOLCE, représentant la société « ADIC » ;

M. Stéphane DONATO, représentant la société « CHRISTMY » ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juin 2023 ;

CONSIDÉRANT que la zone de chalandise du projet a été définie, selon le dossier de demande, sur la base d'un temps de déplacement voiture maximum d'environ 20 minutes ; qu'elle possède une desserte routière de qualité qui permet aux résidents des différentes communes limitrophes ou à proximité de se rendre aisément sur le site d'implantation du projet ; que la totalité du territoire de la commune de Tarbes a été exclue de manière non justifiée de la zone de chalandise en raison de l'attraction de ses équipements commerciaux ; que cependant l'hypermarché « GEANT CASINO » est situé à Tarbes à seulement 5 km et 9 minutes de distance, et que le point permanent de retrait « AUCHAN DRIVE » est également situé à Tarbes à seulement 8 km et 15 minutes de distance, en-deçà de la limite maximale fixée par le pétitionnaire ; que les trois établissements sont facilement desservis par des axes structurants, reliant directement les différents sites ; qu'ils opèrent sur un marché quasiment identique, d'autant que le projet en litige vise une extension de 981 m² de la surface de vente et la création d'une piste de drive supplémentaire par rapport à l'actuel magasin « INTERMARCHE », pour répondre aux besoins de la clientèle ; que si l'on ne peut exclure que certains pôles commerciaux présents sur le territoire de Tarbes sont susceptibles de constituer une barrière, en raison de leur taille, de leur nature ou de leur éloignement, tel n'est pas le cas de l'hypermarché « GEANT CASINO » et du point permanent de retraits « AUCHAN DRIVE », qui se situent respectivement au Sud et à l'Ouest de Tarbes, le long d'axes conduisant à Séméac ; que le pétitionnaire n'a pas justifié sérieusement de l'existence de barrières géographiques ou psychologiques fondant l'exclusion totale de la commune de Tarbes de la zone de chalandise ; qu'ainsi, la zone de chalandise doit être redéfinie pour inclure la commune de Tarbes ; que, par conséquent, les requérants, situés dans la zone de chalandise ainsi redéfinie, ont intérêt à agir conformément aux dispositions de l'article L. 752-17 du code de commerce ;

CONSIDÉRANT que le projet a pour objet de transférer le supermarché existant, d'une surface de 1 650 m² et un point permanent de retrait de 2 pistes de drive, vers un site localisé en périphérie de Séméac, à 2,3 km du centre-ville de la commune d'implantation, dans la Zone d'Aménagement Concerté du Parc de l'Adour, pour créer un hypermarché, en augmentant sa surface de vente de 981 m² et en créant une piste de drive supplémentaire ; que la commune d'implantation ainsi que l'environnement proche du projet connaissent un taux de vacance commerciale respectif de 17,5 % (soit 11 locaux sur 63 au total) et 19,5% (112 locaux sur 580 au total) ; que le taux de vacance commerciale à Tarbes est de 19,6% (94 locaux sur 479 au total) ; que, de plus, Tarbes bénéficie du programme Action Cœur de Ville, avec un périmètre ORT signé en juillet 2019 ; qu'aussi, deux communes limitrophes bénéficient d'un contrat « Bourg-Centre » de la région Occitanie, depuis 2019 pour Aureilhan et 2021 pour Tournay ; qu'en outre, le projet prévoit d'augmenter le nombre de références vendues en magasin ; qu'ainsi, en s'éloignant du centre-ville, le projet est susceptible d'impacter les commerces qui s'y trouvent et de fixer la clientèle en périphérie ; qu'il ne contribuera pas à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Séméac et des communes limitrophes ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante en périphérie de Séméac, éloigné des lieux d'habitation ; que l'arrêt le plus proche du site d'implantation du projet se situe à 1,1 km ; que par conséquent, le site d'implantation du projet n'est pas correctement desservi par les transports en commun ; que, malgré des aménagements cyclo-piétons prévus au sein du site d'implantation du projet, celui-ci ne bénéficie pas d'une bonne desserte en modes doux ; qu'en outre, le pétitionnaire indique que 95 % de la clientèle se déplacera en voiture pour accéder au point de vente ; qu'ainsi, que de telles conditions d'accès, qui réservent très largement la fréquentation du site aux véhicules motorisés, ne répond pas aux objectifs de promotion des déplacements les plus économes en émission de gaz à effet de serre ;

CONSIDÉRANT que le projet engendre une forte imperméabilisation des sols ; qu'en effet, le projet s'implante sur un terrain à l'état majoritairement naturel, dont l'assiette foncière est de 19 922 m² et l'emprise au sol des deux bâtiments existants sur la parcelle concernée par le projet est de 741 m² ; qu'après réalisation du projet, la surface

perméable sera fortement réduite, passant de 19 181 m² à 6 878 m² ; que le projet va entraîner la suppression de 14 421 m² d'espaces verts sans proposition de compensation du pétitionnaire ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la création d'un nouveau bâtiment, celui-ci se contenterait de respecter la RT 2012 sans prévoir d'éléments relatifs à la RE 2020 ; que, de plus, le taux de couverture de panneaux photovoltaïques n'est que de 40,1% de la surface de la toiture, soit 2 011 m² et que le projet ne prévoit pas l'installation d'ombrières sur le parc de stationnement ; qu'ainsi, bien que la couverture de la surface de la toiture en panneaux photovoltaïques soit supérieure à 30%, le projet présente une qualité environnementale insuffisante ;

CONSIDÉRANT qu'au regard de ce qui précède, le projet n'est pas compatible avec les dispositions l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société « ADOUR DEVELOPPEMENT INDUSTRIES ET COMMERCES ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 6
Abstention : 0

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Anne BLANC

