



HAUTES-PYRÉNÉES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°65-2024-090

PUBLIÉ LE 9 AVRIL 2024

Sommaire

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

65-2024-04-05-00006 - Avis de la CDAC du 25-03-2024 sur la demande de création d'un magasin sous enseigne ZEEMAN de 299 m² de surface de vente entraînant la création d'un ensemble commercial de 6.140 m² de surface de vente, sur la zone Peyrehicade à Capvern (5 pages)

Page 3

Préfecture des Hautes-Pyrénées

65-2024-04-05-00006

Avis de la CDAC du 25-03-2024 sur la demande de création d un magasin sous enseigne ZEEMAN de 299 m² de surface de vente entraînant la création d un ensemble commercial de 6.140 m² de surface de vente, sur la zone Peyrehicade à Capvern



**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**

**DÉCISION DE LA COMMISSION
DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

Réunion du 25 mars 2024

Dossier GEIDA n° D05326.65.24

Demande de création d'un magasin sous enseigne ZEEMAN de 299 m² de surface de vente entraînant la création d'un ensemble commercial de 6.140 m² de surface de vente, sur la zone Peyrehicade à Capvern »

**déposée par la SARL PEYRE HICADE
représentée par son gérant, M. Olivier CAGLIERIS,
Magasin INTERMARCHÉ – 3150 RD 817 - 65130 CAPVERN**

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

Aux termes de ses délibérations du 25 mars 2024 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,

Tel : 05 62 86 83 85

Courriel : prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr

15, rue de la République - 65000 MONT-DE-MARSAC Cedex 1

1/5

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 ;

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 la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la Sarl PEYRE HICADE, en sa qualité de propriétaire immobilier, et enregistrée le 1^{er} février 2024 par le secrétariat de la CDAC 65 sous le numéro GEIDA D05326.65.24, en vue de l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un magasin sous enseigne ZEEMAN de 299 m² de surface de vente, entraînant la création d'un ensemble commercial de 6.140 m² de surface de vente, sur la zone « Peyrehicade » à Capvern. ;

VU l'arrêté préfectoral 65-2024-03-13-00005 du 13 mars 2024 portant composition de la CDAC des Hautes-Pyrénées chargée de statuer sur le dossier D05326.65.24 ;

VU le rapport d'instruction du 14 mars 2024 établi par la direction départementale des territoires des Hautes-Pyrénées sur ce projet,

Après qu'en aient délibéré ses membres présents,

- M. Jean-Paul LARAN, maire de la commune de Capvern (commune d'implantation) ,
- M. Bernard PLANO, président de la communauté de communes du plateau de Lannemezan, en tant que représentant de l'EPCI compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement dont dépend la commune d'implantation,
- M. Eric DUPUY, adjoint au maire de la commune de Bagnères de Bigorre, en tant qu'élu de la commune la plus peuplée de l'arrondissement concerné par l'implantation du projet,
- Mme Evelyne LABORDE, conseillère départementale du canton « Lourdes 1 » représentant le président du Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées,
- M. Philippe BAUBAY, conseiller régional, représentant la présidente de la Région Occitanie,
- M. Richard CAPEL, maire de la commune de Boulou, en tant que représentant des maires du département des Hautes-Pyrénées,
- M. Jacques BRUNE, président de la communauté de communes de la Haute Bigorre 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,
- M. Laurent HÈCHES, en tant que personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs,
- Mme Valérie DESCAZEAUX en tant que personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Christian FOURCADE, désigné par la Chambre d'Agriculture des Hautes-Pyrénées. en tant que personnalité qualifiée représentant le tissu économique,
- M. Jacques GARCIA, en tant que personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs, pour le département de la Haute-Garonne.

Après avoir auditionné :

- pour le demandeur : M. Olivier CAGLIERIS, gérant de la Sarl PEYRE HICADE et M. Vincent BONETTO, architecte,
- M. Jean Bernard COLOMES, élu de Capvern, en charge de l'animation du commerce de centre ville

Considérant que le quorum de la commission a été atteint,

Considérant que le projet présenté, implanté sur la parcelle AL 460 située en zone AU16a, affectée principalement à un usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, est compatible avec les dispositions du PLU de la commune de Capvern, approuvé en 2007 ;

Considérant que le projet est implanté sur le lot 2 d'une zone d'activités en comprenant 6, et bénéficiant d'un permis d'aménager depuis 2016 ;

Considérant cependant que le projet relève du principe d'urbanisation limitée, au titre de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, mais qu'il a cependant obtenu une dérogation en application de l'article L 142-5 du code précité par arrêté préfectoral du 26 décembre 2023 après avis favorable de la CDPENAF en date du 21 novembre 2023 ;

Considérant que ce projet de création du magasin ZEEMAN n'induit pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puisque l'implantation se fait sur une surface déjà artificialisée, sans extension de la surface plancher du bâtiment existant mais par occupation d'une des deux cellules vides, et sur un terrain déjà imperméabilisé (places de stationnement et voirie) ;

Considérant toutefois que l'artificialisation du site représente 72 % (3.690 m² sur une surface de 5.120 m²) ;

Considérant cependant que le projet ne prévoit pas de réduire l'artificialisation du site existant avec seulement 34 m² d'espaces verts supplémentaires créés, en retravaillant le parking actuel (2 bandes végétales sur les 2 peignes centraux) ;

Considérant que si le projet ne prévoit pas la création de places de parking supplémentaires, le stationnement n'a pas été mutualisé à l'échelle de la zone d'activités mais pensé à l'échelle des lots et non du lotissement ;

Considérant que l'emprise au sol du stationnement, représentant environ 1.700 m², est supérieure à la surface plancher du bâtiment de 1.500 m², et donc plus de 3 fois supérieure à la surface plancher de la cellule visée par le projet (500 m²) ;

Considérant cependant que si la loi Alur plafonne la superficie des aires de stationnement à maximum 3/4 de la surface de plancher d'un bâtiment affecté à un commerce soumis à AEC, ce qui n'est pas le cas pour le présent dossier, ce projet n'est pas concerné par la loi Alur puisque l'aire de stationnement existe depuis 2018 ;

Considérant la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture, représentant 30 % de la surface de la toiture du bâtiment ainsi que l'équipement de 4 places de stationnement pour les véhicules électriques dont 2 pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant l'absence d'effort pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère du bâtiment, notamment en renaturant et en désimperméabilisant plus largement le site ;

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

Considérant que l'implantation du projet à distance des zones d'habitation ne favorise pas la fréquentation de l'ensemble commercial par les piétons et les cyclistes même si un parking de 8 places sera aménagé pour l'accueil des 2 roues ;

Considérant la présence d'un arrêt de bus à proximité de la zone commerciale permettant le recours aux transports en commun ;

Considérant que le projet augmentera la densité commerciale du secteur de la mode/habillement dans la zone de chalandise de 89,8 m²/1000 habitants à 100,7 m²/1000 habitants alors que la moyenne départementale est de 42,5 m²/1000 habitants et celle de la région de 43,3 m²/1000 habitants et que la population de cette zone de chalandise stagne (+ 0,30 % entre 2011 et 2021) ;

Considérant que l'implantation du point de vente ZEEMAN permettra d'apporter aux habitants de la zone de chalandise une offre plus complète, venant en complément des autres activités commerciales ;

Considérant que l'implantation de cette enseigne en zone rurale évitera l'évasion commerciale sur l'agglomération tarbaise où Zeeman est déjà implanté ;

Considérant que le projet créera 4 emplois en CDI représentant 3,4 ETP ;

Considérant que, selon l'analyse d'impact, le projet n'impactera pas les commerces existants des centralités environnantes ;

Considérant le taux élevé de la vacance commerciale de la zone de chalandise (14,8%) dont 13,7 % pour la ville de Lannemezan ;

Considérant cependant qu'aucune friche capable d'accueillir le projet n'a été recensée par l'analyse d'impact ;

A DÉCIDÉ

par 10 votes favorables, 1 abstention,

d'accorder à la SARL PEYRE HICADE l'autorisation de créer un magasin, sous enseigne « ZEEMAN » de 299 m² de surface de vente, emportant la création d'un ensemble commercial de 6.140 m², sur la zone de Peyrehicade à Capvern .

Ont voté pour :

- M. Jean-Paul LARAN,
- M. Bernard PLANO,
- M. Eric DUPUY,
- Mme Evelyne LABORDE,
- M. Philippe BAUBAY,
- M. Richard CAPEL,

Tel : 05 62 61 95 45
Courriel : prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr

Préfecture des Hautes-Pyrénées - 39, rue de la République - 65000 LANNEMEZAN

- M. Jacques BRUNE,
- M. Sylvér BOUDRIE,
- M. Laurent HÈCHES,
- M. Jacques GARCIA

S'est abstenue :

- Mme Valérie DESCAZEUX,

Fait à Tarbes, le 5 avril 2024

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


Nathalie GUILLOT-JUIN

Délais et voies de recours contre la décision de la commission départementale :

Conformément aux dispositions des articles L 752-17 et R.752-30 du Code de Commerce, cette décision 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 - Télédock 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.