

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 064 33 523 P0035 déposée le 31 juillet 2023 en mairie de Lescar ;
- VU** l'avis conforme favorable du Préfet des Pyrénées-Atlantiques du 2 octobre 2023 ;
- VU** les recours exercés par
- par la société « DJPASAD », enregistré le 16 novembre 2023 sous le numéro P 05125 64 23RT01 ;
 - la société « CARREFOUR HYPERMARCHES », enregistré le 23 novembre 2023 sous le numéro P 05125 64 23RT02 ;

et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Pyrénées-Atlantiques du 12 octobre 2023 concernant le projet porté par la société « BENEHARNUM », de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 4 407,73 m² composé d'un supermarché à l enseigne « LIDL » de 1 427,73 m² de surface de vente et d'un magasin à l enseigne « INTERSPORT » de 2 980 m² de surface de vente, à Lescar ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 4 mars 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 28 février 2023 ;

Après avoir entendu :

Mme Paola FONTANILLES, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

M. Stéphane FAUCONNIER, représentant la société « CARREFOUR » et Me Philippe JOURDAN, avocat ;

Mme Valérie REVEL, maire de Lescar, M. Didier LAPORTE, président de la Chambre de commerce de Pau-Béarn, M. Pierre LAHILLONNE, représentant la société « BENEHARNUM », M. Guillaume ROUZIES, représentant la société « KEOPS Toulouse », Mme Hélène VIVIEN, représentant la société « LIDL », M. Peio ROUSSARIE, représentant la société « INTERSPORT » et Me Jean-Michel GALLARDO, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 7 mars 2024 ;

CONSIDERANT que le projet s'implante au sein de la Zone d'Activités Commerciales (ZACom) « Lescar-Lons », située à 2,3 kilomètres au sud du centre-ville de Lescar ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce, « conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours

devant la Commission nationale d'intérêt commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial » ;

CONSIDERANT que le recours n° P 05125 64 23RT01 a été formé par la société « DJPASAD », propriétaire du local commercial actuellement exploité par l'enseigne « INTERSPORT », au sein de la zone de chalandise; que le requérant fait valoir que ses activités commerciales sont susceptibles d'être affectées par le projet au motif qu'il ne dispose pas de garanties quant au futur repreneur du local commercial ; qu'est joint au dossier de demande une lettre de l'enseigne « BLACKSTORE » indiquant son intention de reprendre le local au départ de l'enseigne « INTERSPORT » ; qu'ainsi, il n'est pas établi que le déplacement du magasin « INTERSPORT » est susceptible d'affecter l'activité de la société requérante de manière directe et certaine ;

CONSIDERANT que le taux d'artificialisation du site sera augmenté de 35,5 % et représentera, 72,29% de l'assiette foncière ; que le projet, dont la surface de vente demandée est comprise entre 3 000 m² et 10 000 m², répond néanmoins aux critères dérogatoires prévus par la loi en matière d'artificialisation des sols et a fait l'objet d'un avis conforme favorable du préfet en date du 2 octobre 2023 ;

CONSIDERANT que par rapport à l'existant, les surfaces de vente demandées dans le cadre du projet correspondent à une augmentation 52,7% pour l'enseigne « LIDL » et de 65,56% pour l'enseigne « INTERSPORT » ; que la démographie de Lescar tend à décroître (-4,58%) et que le taux de vacance commerciale au sein de la zone de chalandise a été estimé à 10,4% ; que plusieurs opérations de revitalisation du territoire (ORT) ont été recensées au sein du périmètre étudié ;; que l'analyse d'impact étudie bien les effets du projet sur les commerces de centralité spécialisés dans les produits alimentaires, mais omet d'analyser les commerces proposant des équipements sportifs ; qu'ainsi, en absence d'une analyse complète, les membres de la Commission ne sont pas en mesure d'apprécier précisément l'impact du projet sur l'ensemble des commerces de centre-ville ;

CONSIDERANT que le projet entraînera une diminution d'environ 20% de la surface perméable de l'assiette foncière, passant de 62,86 % à 42,06 % ; que la surface des espaces verts de pleine terre sera diminuée de 11 921 m² à 5 256 m² ; qu'ainsi des efforts sont attendus afin de limiter la consommation des sols et l'imperméabilisation de l'assiette foncière,

CONSIDERANT enfin, que bien que le projet vise à démolir une friche existante, l'architecture projetée des deux nouveaux bâtiments est de forme classique et rectangulaire ; qu'ainsi, une réflexion plus approfondie en matière d'esthétisme visant à favoriser l'insertion du projet dans son environnement proche est préconisée ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

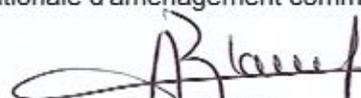
- rejette le recours n° P 05125 64 23 RT01 ;
- admet le recours n° P 05125 64 23 RT02 ;
- émet un avis défavorable au projet de la société « BENEHARNUM », avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Votes défavorables : 9

Vote favorable : 1

Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC