

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** la demande de permis de construire PC N° 031 254 22 O0036 déposée le 24 novembre 2022, auprès de la mairie de Labège ;
- VU** la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial du 17 mai 2023 de s'autosaisir s'agissant de l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Haute-Garonne du 22 mars 2023, concernant un projet d'extension de 3 343 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial de 31 155 m<sup>2</sup> pour atteindre 34 498 m<sup>2</sup> par restructuration des surfaces de vente existantes ainsi que l'extension 2 055 m<sup>2</sup> d'un magasin « ZARA » passant de 830 m<sup>2</sup> à 2 885 m<sup>2</sup>, la création d'une moyenne surface non-alimentaire de 400 m<sup>2</sup> et d'une boutique non-alimentaire de 182 m<sup>2</sup>, à Labège ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 juillet 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 juillet 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Laurent CHERUBIN, maire de Labège ; M. Jacques OBERTI, président de la communauté d'agglomération du SICOVAL ;

Mme Marie CHEVAL, représentant la société « Carmila » ; M. François TRASSART, représentant l'enseigne « CARREFOUR » ; M. Cyril BERNABE-LUX, conseil ; Me Delphine OLLIVIER, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 juillet 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet sera localisé au sein de l'ensemble commercial « Labège 2 », situé au Nord-Est du département de la Haute-Garonne, à 4,4 km, soit 8 minutes de temps de trajet du centre-ville de Labège et à 15 km, soit 25 minutes de temps de trajet du centre-ville de Toulouse ;

**CONSIDÉRANT** que le projet a pour objet de transférer le magasin « ZARA » existant, d'une surface de vente de 830 m<sup>2</sup>, au sein du même ensemble commercial, pour créer un nouveau point de vente dont la surface de vente sera de 2 055 m<sup>2</sup> supplémentaires, créer une nouvelle moyenne surface non alimentaire d'une surface de vente de 400 m<sup>2</sup> et créer une cellule commerciale de 182 m<sup>2</sup> de surface de vente ; que le pétitionnaire n'a pas fourni de garanties suffisantes concernant les futurs preneurs de ces deux dernières cellules commerciales ; qu'en l'absence d'engagement ferme du preneur du

magasin « ZARA » existant, le projet est susceptible de créer une friche commerciale de 830 m<sup>2</sup> de surface de vente ; qu'en outre, le projet prévoit d'augmenter le nombre de références vendues en magasin ; qu'ainsi, le projet est susceptible d'impacter les commerces du centre-ville 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 Labège et des communes limitrophes ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implante sur un site bien desservi par les transports en commun qui bénéficiera d'une desserte future renforcée par l'arrivée de deux lignes de métro et d'une piste cyclable nationale ; que, toutefois, le projet localisé au sein d'un ensemble commercial disposant de 2 945 places de stationnement ne tient pas compte des nouvelles mobilités douces mises à disposition par la commune et le département ; qu'en outre, le pétitionnaire indique que 90 % de la clientèle se déplacera en voiture pour accéder au site ; qu'ainsi le projet, qui réserve 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 s'inscrit enfin au sein d'un terrain imperméabilisé à hauteur de 91% de l'assiette foncière ; que le projet ne prévoit aucun traitement en revêtement perméable de tout ou partie du parc de stationnement de 2 945 emplacements ; qu'ainsi, la perméabilisation du tènement foncier et des places de stationnement demeure insatisfaisante ; que le projet ne prévoit pas la plantation de nouveaux arbres ; que par ailleurs, le projet prévoit l'installation de 500 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur seulement 0,9% de la surface totale de la toiture de l'ensemble commercial ; qu'en matière d'installation de panneaux photovoltaïques, le projet prévoit l'installation de 480 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur seulement 0,89 % de la surface totale de la toiture de l'ensemble commercial ; qu'ainsi, le projet n'est pas vertueux sur le plan du développement durable en ce qu'il ne permet une amélioration globale de l'ensemble commercial au sein duquel le projet a vocation à s'implanter ;

**CONSIDERANT** 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 :**

- émet un avis défavorable au projet porté par la société « CARMILA LABEGE ».

**Vote favorable : 0**  
**Votes défavorables : 6**  
**Abstention : 0**

La présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial



Anne BLANC