

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE

D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** les demandes de permis de construire n° PC 064 109 21N0042 et n° PC 064 386 21N0010, enregistrées le 27 décembre 2021 en mairie de Bénéjacq et de Mirepeix ;
- VU** le recours N° P 04043 64 22RT01 formé par la société « CHAMVYLE, enregistré le 27 avril 2022 ;
et dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Pyrénées-Atlantiques en date du 31 mars 2022, au projet de la société « SUNAY », portant sur l'extension d'un ensemble commercial passant de 3 585 m² à 4 536 m² par : extension de 951 m² d'un supermarché à l'enseigne « SUPER U » dont la surface de vente passera de 2 600 m² à 3 551 m², et extension d'un point permanent de retrait (« drive ») par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à l'enseigne « U DRIVE », par création d'une piste de ravitaillement supplémentaire portant l'emprise au sol affectée au retrait des marchandises de 120 m² à 240 m² pour un total de 5 pistes, à Bénéjacq et Mirepeix ;
- VU** l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 13 juillet 2022, autorisant le pétitionnaire à la saisir directement conformément aux dispositions de l'article L.752-21 du code de commerce ;
- VU** les demandes de permis de construire n° PC 064 109 22N0016, déposée auprès de la mairie de Bénéjacq le 02 décembre 2022 et n° PC 064 386 22N0010, déposée auprès de la mairie de Mirepeix le 05 décembre 2022 et dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 mai 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 mai 2023 ;

Après avoir entendu :

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

Mme Marie-Ange CAZALA-CROUTZET, Maire de la commune de Bénéjacq, M. William CAVAILHES associé de la société U, M. DESPRE, architecte et Me Rémy DEMARET, avocat,

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 4 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante au sein de l'ensemble commercial « L'ESPACE COMMERCIAL DES PYRENNEES », situé à 1,6km du centre-ville de la commune de Bénéjacq et à 2,4 km de la commune de Mirepeix ;

CONSIDÉRANT qu' à l'occasion du projet initial, présenté le 27 avril 2022, la Commission nationale d'aménagement commercial observait qu'au sein de la zone de chalandise, la commune de Nay est signataire d'une convention d'Opération de Revitalisation de

Territoire (ORT) depuis le 20 juillet 2020 ; que la commune de Pontacq et la commune de Nay, situées au sein de la zone de chalandise, bénéficient du dispositif « Petites Villes de Demain » depuis le 15 décembre 2020 ; que la Commission nationale d'aménagement commercial avait émis, au regard de ces dispositifs institutionnels de soutien aux centralites, un avis défavorable au projet le 13 juillet 2022 ; que désormais, la Communauté de Communes du Pays de Nay émet un avis favorable au projet qui n'engendrera pas d'impacts sur le centre-ville de la commune de Nay et qui en complémentarité avec les commerces de proximité situés dans le périmètre de l'ORT ;

CONSIDÉRANT

que le projet initial, prévoyait la création de places perméable sur une surface de 363,5 m² et la suppression de 330 m² d'espaces verts ; que la perméabilisation du tènement foncier passait de 23,55 % à 24, 81 % ; que désormais, le projet prévoit la perméabilisation de 309 emplacements du parc de stationnement (contre 162 initialement) au moyen d'un revêtement de type « Evergreen » portant ainsi la surface perméable à 9 050 m² soit 31,47% de la superficie de l'unité foncière ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer la perméabilisation envisagée du tènement foncier ;

CONSIDÉRANT

que le projet initial prévoyait l'installation de 2 726 m² de panneaux photovoltaïques ; que désormais, le projet prévoit de porter la surface dédiée aux panneaux photovoltaïques à 2 946 m² soit 220 m² de panneaux photovoltaïque supplémentaires sur des ombrières ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer la qualité environnementale du site ;

CONSIDÉRANT

que la commission nationale reprochait au projet initial de ne pas prévoir une amélioration significative de son aspect insertion architecturale et son intégration vis-à-vis des terrains agricoles et de son environnement pyrénéen ; que le nouveau parti pris architectural du projet assure désormais la cohérence avec les bâtiments environnants situés au sein de l'ensemble commercial et avec l'environnement Pyrénéen du projet et d'inspiration locale ; qu'ainsi, le projet permet dorénavant de rendre le bâtiment, en cohérence avec l'insertion architecturale de son environnement ;

CONSIDÉRANT

qu'ainsi le présent projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « SUNAY ».

Votes favorables : 6

Vote défavorable : 1

Abstention : 0

Le 1^{er} Vice-Président de la Commission nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04775 64 22N
DU 04/05/2023

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL
(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		28 775 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section ZB	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)	5 187 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	9 050 m ² soit 31,47 % de la superficie de l'unité foncière par la perméabilisation de 309 places du parc de stationnement notamment par le revêtement de type « Evergreen »	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	2 946 m ² sur des ombrières	
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

<p>Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6)</p> <p>Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</p>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		3 585 m ²							
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		2						
			SV/magasin ³		958 m ² « LIDL »		2 600 m ² « SUPER U »				
	Secteur (1 ou 2)										
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6 064 m ² (dont projet de création d'un magasin à l'enseigne « INTERSPORT » porté par la société « SUVADIS » autorisé par la CDAC le 31 mars 2022)							
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		2						
SV/magasin ⁴			958 m ² « LIDL »		3 551 m ²						
Secteur (1 ou 2)											
<p>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</p>	Avant projet	Nombre de places	Total		386						
			Electriques/hybrides								
			Co-voiturage								
			Auto-partage								
			Perméables		0						
	Après projet	Nombre de places	Total		323						
			Electriques/hybrides								
			Co-voiturage								
			Auto-partage								
			Perméables		309						

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	4				
	Après projet	5				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	120 m ²				
	Après projet	240 m ²				

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)