

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° 031 175 23 G0016 déposée le 20 décembre 2023, en mairie d'Estancarbon ;
- VU** le recours formé par la société « SODEXO », formé le 12 mars 2024 et enregistré sous le numéro P 05248 31 23RT01 ;  
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Haute-Garonne du 21 février 2024, concernant un projet, porté par la société « FIDOLIS 2019 », d'extension de 700 m<sup>2</sup> de surface de vente d'un magasin à l enseigne « BRICOMARCHE », passant d'une surface de vente total de 3 622 m<sup>2</sup> à 4 322 m<sup>2</sup>, à Estancarbon ;
- VU** qu'une surface de vente de 107 m<sup>2</sup>, non mentionnée initialement et correspondant à la surface située entre les portes d'entrée et de sortie a été intégrée à la demande du pétitionnaire suite à l'arrêt du conseil d'Etat du 16 novembre 2022, « SAS POULBRIC », n° 462720 ;
- VU** l'avis conforme favorable du préfet du 16 février 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 mai 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 mai 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Rym CHERIFI, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Daniel SOUPENE, maire d'Estancarbon, et Mme Nathalie DORGAN, représentant la société « IMMO MOUSQUETAIRES » ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 30 mai 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implante au sein d'un ensemble immobilier de 23 190 m<sup>2</sup> situé à 3,4 km, soit 5 minutes de trajet en voiture, du centre-bourg d'Estancarbon, et qu'il aura pour effet d'engendrer une artificialisation des sols ; que le pétitionnaire sollicite une dérogation au principe d'interdiction d'octroi d'autorisation d'exploitation commerciale pour tout projet engendrant artificialisation des sols ; que le projet s'insère dans l'urbanisation environnante en s'implantant au sein de la ZAC des

Landes et en continuité urbaine de Saint-Gaudens, contribue aux besoins du territoire qui présente une dynamique démographique en hausse avec une évolution des ménages, et s'insère au sein d'un secteur d'implantation périphérique identifié dans le schéma de cohérence territoriale du Pays Comminges Pyrénées qui a été approuvé le 4 juillet 2019 ; que le préfet a rendu un avis conforme favorable ; qu'ainsi, le projet est conforme aux dispositions relatives à l'artificialisation des sols ;

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale du Pays Comminges Pyrénées en ce qu'il s'implante dans une localisation préférentielle et qu'il prévoit un agrandissement de la surface de vente initiale qui ne dépasse pas les 20% ; que le projet prévoit de réduire la surface de stationnement enrobé ; qu'ainsi le projet présente une consommation économe de l'espace ; que par ailleurs le projet d'extension ne risque pas de porter atteinte à l'animation des secteurs existants puisque le magasin existe dans la commune depuis 2008 et permettra de participer à la réduction de l'évasion commerciale vers Tarbes et Toulouse ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit de réduire le parc de stationnement de 132 à 106 places, de perméabiliser 56 places de stationnement ; que le projet prévoit également de préserver entièrement la zone humide qui occupe la moitié du foncier, d'augmenter de 150 à 203 le nombre d'arbres plantés, d'installer une cuve de récupération des eaux pluviales permettant de stocker 3 000 litres et de retravailler l'insertion architecturale du bâtiment afin d'obtenir une cohérence d'ensemble ; que par ailleurs, le projet prévoit l'installation de 629 m<sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques couvrant 42 des places de stationnement ; qu'ainsi le projet présente une qualité environnementale et une insertion paysagère vertueuses, notamment du point de vue de la préservation de l'environnement, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et du recours aux énergies renouvelables ;

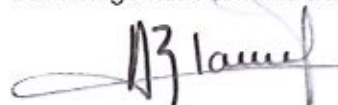
**CONSIDERANT** qu'au regard de ce qui précède, le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

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

Votes favorables : 9  
Votes défavorables : 0  
Abstentions : 0

La présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial



Anne BLANC

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N° P 05248 31 23R**  
**DU 30/05/2024**

(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 <sup>2</sup> )		23 190 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AD 4	
		AD 8	
		AD 103	
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	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
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 <sup>2</sup> )	11 883 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	697 m <sup>2</sup> soit 56 places de stationnement perméable	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	629 m <sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques couvrant 42 places de stationnement	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :	0	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	203 arbres de haute tige		

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> 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) 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		3 622 m <sup>2</sup>					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1				
			SV/magasin <sup>3</sup>		3 622 m <sup>2</sup>				
	Secteur (1 ou 2)				2				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4 322 m <sup>2</sup>					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1				
SV/magasin <sup>4</sup>			4 322 m <sup>2</sup>						
Secteur (1 ou 2)				2					
<p>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</p>	Avant projet	Nombre de places	Total	132					
			Electriques/hybrides	6					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	106					
			Electriques/hybrides	32					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	56					

## 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	0	
	Après projet	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	0	
	Après projet	0	

<sup>3</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>4</sup> Cf. (2)