

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 déposée le 4 janvier 2023 en mairie d'Aire-sur-l'Adour sous le numéro PC 040 001 22 S 002 et la demande de permis de construire modificatif déposée le 20 février 2024 sous le numéro PC 040 001 22 S 0022 M01 ;
- VU** le recours présenté par la société « MIRANDE IMMOBILIER » enregistré le 2 juillet 2024 sous le numéro D 05472 40 24R01 ;

dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Landes du 17 juin 2024, concernant le projet présenté par la société « MIRANDE IMMOBILIER », d'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 8 046 m² à 9 173 m² par création d'un magasin à l enseigne « GIFI » de 1 127 m² de surface de vente, à Aire-sur-l'Adour ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 15 octobre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 7 octobre 2024 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Xavier LAGRAVE, maire d'Aire-sur-l'Adour ;

M. Laurent BERGIA, représentant la société « MIRANDE IMMOBILIER » ;

M. Bernard DERNE, conseil ;

M. Bruno LEBoulLENGER, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 17 octobre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet consiste en l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 8 046 m² à 9 173 m² par création d'un magasin à l'enseigne « GIFI » de 1 127 m² de surface de vente ; que le projet s'implante en périphérie d'Aire-sur-l'Adour, dans une zone artificialisée à 52% selon les analyses produites au cours de l'instruction ; que si le pétitionnaire estimait initialement que le projet

n'artificialisera pas les sols, il apparaît que l'extension du bâtiment entraînera la suppression de 2 354 m² d'espaces verts de pleine terre ; qu'ainsi le taux d'artificialisation du terrain sera augmenté à 62,8 % et que le projet engendrera une artificialisation des sols ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire a sollicité ensuite une dérogation au principe d'interdiction de l'artificialisation des sols en exposant les motifs qui fondent, selon lui, le respect des critères dérogatoires exposés à l'article L. 752-6-V du code de commerce ; qu'il apparaît cependant que le projet ne répond pas à tous ces critères et notamment au critère relatif à la contribution du projet aux besoins du territoire ;

CONSIDERANT en outre, qu'en vertu de l'article L 752-6 du code de commerce du code de commerce : « *pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² et inférieure à 10 000 m², la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat* » ; qu'en l'espèce, aucun avis conforme du Préfet n'a été émis ; qu'ainsi aux termes de l'article R 752-13 du code de commerce, en cas d'absence de l'avis du préfet, ce dernier est réputé défavorable ;

CONSIDERANT que le projet prend place dans un ensemble commercial situé à 4,3 km du centre-ville d'Aire-sur-l'Adour ; qu'entre 2011 et 2021, tant la population de la zone de chalandise que celle d'Aire-sur-l'Adour a stagné, respectivement de 0,21% et 0,66% ; que l'extension projetée conduira à renforcer l'attractivité commerciale en périphérie du centre-ville d'Aire-sur-l'Adour, alors que, selon l'analyse d'impact, la commune connaît un taux de vacance commerciale de 15,38% et qu'au sein de la zone de chalandise, la commune de Barcelonne-du-Gers, située à 5 km du projet, présente une vacance commerciale de 26,6% ; que depuis 2021, la commune d'Aire-sur-l'Adour et celle de Barcelonne-du-Gers sont lauréates du programme « Petites Villes de Demain » ; qu'il ressort de l'instruction que ce dispositif s'articule autour d'actions favorisant l'attractivité des centres-bourgs notamment en confortant le parcours marchand principal d'Aire-sur-l'Adour par la reprise de vacance à vocation commerciale ; qu'ainsi, le projet risque de porter une atteinte supplémentaire à l'animation de la vie urbaine de la commune d'implantation du projet, de déséquilibrer l'offre à l'échelle du bassin de vie et de priver les programmes de soutien public de tout ou partie de leurs effets ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire n'a pas été en mesure de fournir une analyse prévisionnelle des flux de déplacement circonstanciée ; qu'en effet, les données fournies étaient uniquement générales datant d'un recensement de la circulation 2021-2022 réalisé par le département des Landes ; qu'ainsi, il n'est pas permis à la Commission nationale d'apprécier, en l'état, les effets du projet sur les flux de circulation aux abords du projet ; que par ailleurs, compte tenu du caractère rural de la zone de chalandise, la desserte en transports en commun et en mode doux est peu développée sur le territoire ; que l'arrêt de bus le plus proche se situe à 2,8 kilomètres du projet ; qu'ainsi, le projet n'est pas de nature à favoriser l'utilisation des mobilités douces et va amplifier les émissions directes de gaz à effet de serre ;

CONSIDERANT que l'emprise au sol du bâtiment de plain-pied sera de 1 450 m² et que la surface des voies, dessertes internes et aires de stationnement sera de 1 529 m² ; qu'en l'espèce le projet n'a pas présenté de démarche d'évitement ou de réduction de la consommation d'espaces ; qu'il aurait été attendu de meilleurs résultats en matière de compacité à travers une réflexion sur l'optimisation de l'espace de stationnement, en particulier par sa mutualisation et par le choix d'options architecturales plus compactes, et ce en amont du dépôt de la demande de permis de construire ;

CONSIDERANT enfin que, le bâtiment projeté est de type « boîte à chaussure », rectangulaire, avec une unique ouverture vitrée sur la façade principale ; qu'ainsi, que le projet architectural ne présente pas aucun effort d'intégration dans son environnement ;

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

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet présenté par la société « MIRANDE IMMOBILIER ».

Votes défavorables : 6

Vote favorable : 0

Abstention : 0

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

Gabriel BAULIEU



