



**RAPPORT D'ANALYSE**  
**Création d'un ensemble commercial avec le**  
**magasin B&M existant**  
**à Lons**

**CDAC – 22 septembre 2022**

## **1 – Préambule**

### **1 – Composition de la CDAC**

La Commission qui examinera ce dossier sera constituée des 11 membres suivants :

- M. Nicolas PATRIARCHE, maire de Lons ou son représentant
- M. François BAYROU, Président de la CAPBP ou son représentant
- M. Victor DUDRET, Président du Syndicat mixte du Grand Pau chargé du SCoT
- M. le Président du conseil départemental ou son représentant
- M. le Président du conseil régional ou son représentant
- Un représentant des maires au niveau départemental
- Un représentant des intercommunalités au niveau départemental
- Deux personnes qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire
- Deux personnes qualifiées en matière de protection des consommateurs

*Les personnalités qualifiées représentant le tissu économique siègent mais ne prennent pas part au vote :*

- *Un représentant de la CCI de Pau-Béarn*
- *Un représentant de la Chambre de Métiers et de l'artisanat*

**2 – Critères d'analyse de la CDAC statuant en matière de commerce** modifiés par les lois ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) et ACTPE (Artisanat Commerce et Très Petites Entreprises du 18 juin 2014), le décret du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial.

La Loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018 et son décret d'application du 17 avril 2019, 2 nouveaux critères (*en italique ci-dessous*) ont été ajoutés ainsi que la réalisation d'une étude d'impact, afin de renforcer la préservation des centres-villes.

Article L752-6 du Code du Commerce :

I. L'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la CDAC doit-être **compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.**

**a. En matière d'aménagement du territoire :**

- la localisation du projet et son intégration urbaine
- la consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement
- l'effet du projet sur l'animation de la vie urbaine et rurale
- l'effet du projet sur les flux de transport et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone
- *la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre*
- *les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports*

**b. En matière de développement durable :**

- la qualité environnementale du projet notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions des gaz à effet de serre par anticipation du bilan d'émission de gaz à effet de serre prévu par les dispositions du Code de l'Environnement, du recours le plus large qu'il soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et la préservation de l'environnement,
- l'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières locales,
- les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au regard de son environnement proche.

**c. En matière de protection des consommateurs :**

- l'accessibilité, en termes notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie,
- la contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains,
- la variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation des filières de productions locales,
- les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

**II. A titre accessoire** la Commission peut prendre en considération, la contribution du projet en matière **sociale.**

**III.** La commission se prononce au vu d'une **analyse d'impact du projet** qui évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune, des communes limitrophes et de l'EPCI, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers.

IV. Le demandeur doit démontrer qu'aucune **friche** existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé et, en l'absence d'une telle friche, qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.

## 2 – Présentation du projet

- **Localisation** : 147 Boulevard Charles de Gaulle à Lons
- **Demandeur** : SCI LGS représentée par Madame FEVRIER
- **Le projet** porte sur la création d'un ensemble commercial avec le magasin b&m existant



La demande d'autorisation d'exploitation commerciale porte sur une surface de vente de **348m<sup>2</sup>** et se localise sur une unité foncière de 13755 m<sup>2</sup>, propriété de la SCI LGS.

Le projet consiste à créer un bâtiment composé de 4 cellules commerciales, dont 3 sont soumises à autorisation, afin de former avec le magasin commercial b&m (3000 m<sup>2</sup>) un ensemble commercial de 3348 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Le bâtiment accueillera les enseignes :

- V&B (caviste) pour 185 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Alain AFFLELOU \* (opticien) pour 113 m<sup>2</sup>
- Ange (Boulangerie/snacking) pour 100 m<sup>2</sup>

La 4<sup>ème</sup> cellule sera dévolue à l'implantation d'une pharmacie (déplacement et agrandissement de la Pharmacie du Gave) et d'une maison médicale en R+1, activités non soumises à CDAC.

\* A noter qu'il s'agit d'un transfert du magasin Alain Afflelou, présent actuellement dans la galerie marchande du centre commercial Carrefour.



### 3 – Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT du Grand Pau

L'analyse de la compatibilité de la présente demande avec le SCoT du Grand Pau en vigueur est réalisée à partir des orientations inscrites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT.

Le SCoT prévoit de mieux encadrer les équipements commerciaux afin d'en limiter les impacts importants, voire déstructurants, pour l'aménagement du Grand Pau. Le SCoT entend ainsi axer le développement en termes d'urbanisme commercial sous trois principaux objectifs :

- **Structurer l'offre commerciale et son rayonnement à partir d'une armature commerciale**

Le SCoT du Grand Pau a défini des objectifs précis pour organiser l'offre commerciale sur son territoire afin de répondre à tous les besoins des habitants. Dans cette optique, le SCoT adosse l'organisation de son offre commerciale en s'appuyant sur une armature commerciale et selon la typologie des besoins (quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels).

Ainsi, le SCoT souhaite :

- Développer une offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins du quotidien dans l'ensemble des communes du Grand Pau,
- Favoriser l'autonomie commerciale des bassins de vie pour répondre aux besoins hebdomadaires dans le cœur de Pays et les polarités majeures,
- Concentrer l'offre aux fréquences d'achat rares et particulièrement rayonnante à l'échelle du Grand Pau et au-delà, dans le cœur de Pays. Plus précisément, le centre-ville de Pau, les ZACOM Lescar-Lons, Pau Auchan et Pau Leclerc Université, sont des zones de rayonnement "SCoT et supra-SCoT" qui ont vocation à accueillir en priorité les commerces répondant aux besoins occasionnels et exceptionnels des populations du Grand Pau et au-delà.

=> L'offre commerciale ciblée par le projet est essentiellement tournée vers des besoins de proximité et ne participe pas à l'objectif d'un rayonnement commercial à l'échelle du Grand Pau, voire au-delà, visé pour la ZACOM Lons-Lescar.

- **Organiser la complémentarité entre centres et périphéries**

Afin de limiter l'étalement urbain et de lutter contre la perte d'attractivité commerciale des centres urbains, le SCoT du Grand Pau a choisi de prioriser le développement commercial dans les centralités urbaines et d'organiser le développement commercial qui ne trouverait pas sa place dans les centralités au sein de zones périphériques.

Parce que l'offre commerciale du Grand Pau est suffisante pour répondre aux besoins de ses habitants, le SCoT considère que le développement commercial de fonctionnement périphérique doit se faire dans les zones existantes. Ainsi, 12 zones commerciales de fonctionnement périphérique (dont 6 ZACOM) ont été identifiées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), au sein desquelles les équipements commerciaux peuvent se restructurer, s'étendre ou s'implanter.

En contenant le développement commercial au sein d'espaces dédiés, le SCoT refuse le mitage commercial dans les espaces dits interstitiels, c'est à dire hors centralités et hors zones commerciales préexistantes.

=> Le projet se situe au sein de la ZACOM Lons-Lescar et de fait, il limite le développement commercial linéaire, notamment le long des axes d'entrée d'agglomération. Pour autant, le type et le format des commerces (3 cellules entre 100 et 184 m<sup>2</sup>) correspondent à une offre commerciale pouvant trouver prioritairement sa place dans les centralités.

- **Promouvoir un commerce mieux intégré qui participe à la mise en œuvre des autres**

## politiques publiques

Le SCoT souhaite promouvoir un aménagement commercial qui participe à la mise en œuvre d'un urbanisme durable. En ce sens, le document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT a délimité des ZACOM qui doivent tout particulièrement œuvrer pour :

- Rationaliser les usages du foncier voué à l'activité commerciale,
- Améliorer l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des équipements commerciaux,
- Développer l'accessibilité des commerces par des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Le choix d'une limitation resserrée des ZACOM vise également à conforter l'attractivité des ZACOM par la restructuration et la modernisation de ces zones.



### **Rationalisation du foncier**

Le projet prévoit de s'implanter sur un parking commercial existant, en grande partie déjà artificialisé, et contribue ainsi à densifier la ZACOM Lons-Lescar. Intégré dans un ensemble commercial, le projet permet également une mutualisation du foncier dédié au stationnement entre les différents commerces et services.

Toutefois, il convient de relever que de nombreux commerces vacants sont présents dans l'environnement proche du projet (Lons-Lescar). L'étude d'impact du dossier fait état de 27 friches commerciales et industrielles et de 26 boutiques libres.

De plus, le projet génèrera une cellule vacante supplémentaire au sein de la galerie marchande de Carrefour, avec le transfert de l'enseigne Afflelou, ainsi que la fermeture de la pharmacie actuellement implantée au 98 Boulevard De Gaulle à Lons.

### **Insertion urbaine, paysagère et environnementale**

Le projet consiste à construire un bâtiment pour partie en R+1, moderne et qualitatif sur le plan architectural, avec des tons naturels et une palette de couleur limitée (bois, gris anthracite, blanc).



La suppression de 910m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre pour la construction du bâtiment sera intégralement compensée par la création de 464m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre sur l'espace de stationnement, la transformation de 75 places de stationnement en places perméables de type evergreen représentant l'équivalent de 460m<sup>2</sup> d'espace perméable, et la végétalisation de la toiture sur 348m<sup>2</sup>.

Le projet permet ainsi de créer 924 m<sup>2</sup> de surfaces perméables, contre 910 m<sup>2</sup> supprimés. Le projet ne vient donc pas dégrader la perméabilité du site.

Le projet prévoit également la plantation de 21 arbres et de graminées, en bordure du site, ce qui améliorera le traitement paysager des limites entre espace commercial et espaces publics. Il conviendrait de préciser les essences de plantations prévues et de s'assurer de la suppression des panneaux publicitaires existants afin de renforcer la qualité du traitement paysager.

Le projet cherche à limiter les émissions de gaz à effet de serre via :

- un éclairage Full Led équipe l'ensemble du site et du magasin (intérieur et extérieur),
- des systèmes de chauffage et refroidissement performants seront installés (pompe à chaleur, climatisation VRV) mais propres à chaque cellule,
- la conformité de la construction à la RT 2012, garantissant de bonnes performances du bâtiment en termes de consommation énergétique et d'isolation,
- La pose de 380m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture au-dessus de la cellule réservée à la pharmacie qui permettront de produire 68 601 kWh par an. La production sera entièrement réinjectée au réseau.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé en prenant en compte l'emprise du bâtiment (1 409 m<sup>2</sup>). Ce dernier collectera les eaux de toitures. Un séparateur d'hydrocarbures est en place en amont du bassin, il permet le traitement des pollutions dues aux hydrocarbures.

Par ailleurs, il semblerait qu'une réserve eau incendie soit présente sur le site du projet à l'emplacement de la construction envisagée.

### **Accessibilité via des modes de déplacement alternatifs**

La création du bâtiment entrainera la suppression de 62 places, soit un total de 167 places après réalisation du projet :

- 75 places seront transformées en places perméables de type evergreen
- 8 places seront équipées de bornes de recharge électriques
- 2 places seront réservées au covoiturage
- 2 places supplémentaires réservées PMR seront créées.

Le projet est bien desservi en transport en commun : l'arrêt de bus « Rebèque » localisé sur le Boulevard Charles de Gaulle, devant le magasin B&M est desservi par la ligne T3 (ligne structurante du réseau Idélis).

Les aménagements cyclo-piétons restent limités aux abords du site : trottoirs discontinus sur le Boulevard Charles de Gaulle et absence de voie cyclable matérialisée. A noter que le projet se situe à proximité immédiate de la voie cyclo-piétonne créé récemment pour sécuriser les déplacements au niveau du franchissement de la voie ferrée. Le site est ainsi relié aux centres commerciaux Carrefour Lescar et Quartier Libre.

Le projet prévoit également la création trois abris vélo sur le parking.

Les cheminements piétons existants au sein de l'ensemble commercial ne seront pas modifiés suite au projet. Seul un parvis sera créé devant le bâtiment pour desservir l'ensemble des cellules commerciales. Aussi, le projet pourrait travailler à une meilleure intégration paysagère des cheminements piétons, notamment entre l'arrêt de bus et les surfaces commerciales existantes et en projet.

