

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES  
ARRONDISSEMENT DE PAU**

**MAIRIE D'ORTHEZ**

**EXTRAIT du Registre des délibérations du Conseil municipal**

**SEANCE DU 14 JANVIER 2020**

\*\*\*\*\*

**PRESENTS** : M. HANON, Maire-Président, M. GROUSSET, Mme LEMBEZAT, M. DESPLAT, Mme BAYLE-LASSERRE, MM. BOUNINE, SENSEBE, Mme LABORDE, M. LABORDE Adjoint, Mmes PICHAUREAU, GUICHEMERRE, M. DUPOUY, Mme DARSAUT, M. ARENAS, Mme BEAUCHAUD, M. CARRERE, Mme FOURQUET, M. GOUGE, Mme ROUSSET-GOMEZ, MM. WILS, RAMALHO, DARRIGRAND, Mme DOMBLIDES, MM. MELIANDE, ROUMILLY, LARTIGUE, CONEJERO, Mmes SEBBAH, LATASTE

**ABSENTS/EXCUSES** : Mmes LAMAZERE (pouvoir à M. GROUSSET), BOUBARNE (pouvoir à M. SENSEBE), BATBEDAT (pouvoir à M. DESPLAT), M. SAPHORES (pouvoir à M. BOUNINE)

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Mme FOURQUET

---

**20-01 - PROPOSITION DE SAISINE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL (CDAC) - CONFORMITÉ DU PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE IMMALDI ET COMPAGNIE N° PC064430 19X1043**

**Rapport présenté par Monsieur le Maire :**

La société IMMALDI ET COMPAGNIE a déposé le 23 décembre 2019 un permis de construire portant sur la construction d'un supermarché à l enseigne ALDI Marché, situé 58 avenue Pierre Mendès France à ORTHEZ. Ce dernier a été complété le 30 décembre 2019 par un dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Le projet fait état du déménagement du magasin ALDI, actuellement localisé 6 rue Bergerau à Orthez, pour s'implanter 58 avenue Pierre Mendès France à Orthez. Le magasin passe d'une surface de vente de 766 m<sup>2</sup> à 999,33 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit la démolition de l'ancien bâtiment industriel de l'Epi Béarnais et la reconstruction d'un nouveau bâtiment dont la surface plancher totale sera de 1 535,25 m<sup>2</sup>.

En l'état, le projet déclarant une surface de vente inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> n'est pas soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). Toutefois, l'article L 752-4 et suivants du Code du Commerce offre la possibilité aux communes de moins de 20 000 habitants qui le souhaitent, après délibération, de saisir pour avis la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Par ailleurs, le pétitionnaire, de son initiative, a accompagné le dossier de permis d'une demande d'AEC.

La CDAC se prononce sur la conformité du projet eu égard des critères énoncés à l'article L. 752-6 du Code du Commerce qui concernent l'aménagement du territoire, le développement durable et la protection des consommateurs. Elle peut également prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.

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

Un des sous-critères concerne « la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation ». Le dossier présente une image du centre-ville qui ne reflète pas la réalité. En effet, contrairement à ce qui est présenté dans la synthèse de l'étude d'impact du dossier de demande d'AEC, le taux de vacance de 30% des commerces dans le centre-ville d'Orthez, bien au-dessus de la moyenne nationale (13% en 2018 des villes de moins de 50 000 habitants), n'est pas à relativiser, et malgré les actions de revitalisation menées, les locaux commerciaux vacants peinent à retrouver preneur. Ces 233 m<sup>2</sup> d'extension correspondent environ à la surface du Carrefour Express (258 m<sup>2</sup>) en centre-ville et dépassent la surface de Casa Bio (150 m<sup>2</sup>). Ces deux derniers commerces étant considérés comme les deux seules supérettes de centre-ville. Ainsi, l'extension va accentuer la saturation en offre alimentaire de grande surface en périphérie, et fragiliser encore un peu plus le centre-ville. En effet, le schéma de développement commercial de la Communauté de Communes

Lacq-Orthez a déjà fait le constat que le territoire présente une offre en produits alimentaires classiques bien supérieure aux moyennes départementales et nationales. Cela est confirmé dans l'analyse d'impact du dossier de demande d'AEC, avec la présence dans la zone de chalandise de deux hypermarchés, huit supermarchés, et quatre supérettes. La densité commerciale par habitant est bien supérieure à la moyenne nationale (densité de l'offre hypermarché : 445 m<sup>2</sup>/1 000 habitants à Orthez contre 182 m<sup>2</sup>/1 000 habitants en moyenne ; densité de l'offre supermarché après projet : 245 m<sup>2</sup>/ 1 000 habitants contre 166 m<sup>2</sup> en moyenne). Le projet pourrait donc, en renforçant ce déséquilibre, avoir un impact négatif sur les commerces du centre-ville.

#### **En matière de développement durable :**

Le magasin actuel situé 6 rue Bergerau est le seul supermarché de proximité permettant aux habitants situés dans cette zone résidentielle de s'y rendre à pied et est desservi par la piste cyclable « Véloroute » réalisée par le Conseil Départemental. Au contraire, le projet se situe dans un quartier où le réseau de transport collectif urbain n'est que peu développé sur le secteur et l'accès au site ne bénéficie par ailleurs pas de pistes cyclables, ce qui engendrera des déplacements de véhicules individuels et par voie de conséquence une augmentation des émissions de dioxyde de carbone.

Par ailleurs, la qualité environnementale du projet doit être regardée vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales. Or le dossier déposé le 23 décembre montre des erreurs techniques. En effet, le calcul du volume de rétention des eaux pluviales s'est effectué sur la base de 8,25 hectares, contre 8 250 m<sup>2</sup> en réalité. Ce qui a pour conséquence un sous-dimensionnement des installations, et donc une non conformité avec les différentes réglementations applicables.

#### **En matière de protection des consommateurs :**

Le projet doit être regardé vis-à-vis de « l'accessibilité en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ». Le magasin actuel est le seul commerce alimentaire de proximité pour le quartier de Départ. Son déménagement va éloigner le commerce des habitations de ce secteur résidentiel et va augmenter les flux de voitures. Ainsi ce déménagement va à l'encontre de l'objectif de maintenir un maillage territorial équilibré en confortant des pôles commerciaux existants. C'est également contraire aux orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme et notamment celles de favoriser le développement économique à travers la recherche de mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers en maintenant les commerces de proximité.

Un des sous-critères concerne « la contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ». Concernant le magasin existant, l'exploitant indique qu'une extension n'est pas envisageable, le site étant trop exigu.

Aucune justification technique, ni urbanistique ne vient argumenter cette impossibilité. Eu égard à la surface du terrain actuel (6 505 m<sup>2</sup> d'unité foncière appartenant à IMMALDI ET Cie), et au classement de celui-ci en zone Uy du Plan Local d'Urbanisme, ce constat ne paraît pas fondé. Cela nécessite donc une étude plus approfondie. Concernant sa reprise, le dossier produit une lettre d'intention de la part de l'enseigne GDC (Galerie, Dressing, Chaussures). Celle-ci reste conditionnée à la validation par le comité de développement de cette société. Il n'y a donc pas de certitude sur le fait que l'emplacement ne sera pas laissé vacant. S'il le devient cela pourrait avoir comme conséquence de fragiliser la zone d'activités des Saligues et le quartier de Départ en renforçant l'image de friche industrielle de cette entrée de ville (magasin ALDI + ancien BAOBAB).

Le projet n'est par ailleurs pas conforme avec le sous-critère « la variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de productions locales ». En effet, ce projet s'installe dans une zone commerciale existante rassemblant le même type de commerces, et conforte la croissance non différenciée de l'offre commerciale. Cette installation montre une logique quantitative au détriment d'une logique qualitative et affaiblit une présence organisée de services marchands et non-marchands. En effet, la zone des SOARNS concentre à elle seule l'hypermarché Super U qui dispose de produits équivalents, le supermarché LIDL à 100 mètres qui vise la même clientèle qu'ALDI, ainsi que les supermarchés la Vie Claire et les Comptoirs de la Bio. Il est à noter que le dossier de demande d'AEC, dans l'étude de la zone de chalandise et des conditions de concurrence et de l'offre commerciale environnante (page 27), ne le prend pas en compte puisque cette étude évoque uniquement la concurrence avec les autres magasins ALDI du secteur.

#### **En matière sociale :**

Malgré le fait que le dossier mentionne l'embauche de quatre salariés, le risque d'une concurrence entre les hypermarchés et supermarchés présents dans la zone, à savoir notamment LIDL, ALDI et SUPER U, pourra avoir un impact réel sur l'emploi local : la concurrence accrue entre ces 3 enseignes pourrait détruire des emplois à terme en cas de fermeture, ou de baisse d'activité, de l'un des magasins.

Vu la demande de permis de construire déposée par la société IMMALDI ET COMPAGNIE, enregistrée sous la référence PC 064430 19 X 1043 en date du 23 décembre 2019, portant sur la construction d'un supermarché ALDI, 58 avenue Pierre Mendès France à ORTHEZ,

Vu le dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale concernant la création du supermarché à l enseigne ALDI Marché, reçu le 30 décembre 2019, venant accompagner le dossier de permis de construire précité,

Vu le code de commerce, et notamment ses articles L752-4 et suivant,

Vu la délibération en date du 10 décembre 2018 du conseil communautaire de la Communauté de Communes Lacq-Orthez adoptant le schéma de développement commercial,

Considérant que ce bâtiment commercial vient concentrer l'offre commerciale de locaux en périphérie de la ville et qu'il est nécessaire de veiller à une répartition harmonieuse pour un aménagement équilibré du territoire,

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, décide de saisir la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), conformément aux dispositions des articles L 752-4 et suivants du Code du Commerce, afin d'obtenir de celle-ci un avis sur le projet de Permis de Construire déposé par la société IMMALDI ET COMPAGNIE, enregistrée sous la référence PC 064430 19 X 1043 en date du 23 décembre 2019.**

**Ainsi fait et délibéré à ORTHEZ, le 14 janvier 2020  
Et tous les membres présents ont signé  
Pour copie conforme et certificat d'affiche.**

**Le Maire d'ORTHEZ,  
Emmanuel HANON**

**Affiché en Mairie le**