



**HAUTES-PYRÉNÉES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°65-2024-131

PUBLIÉ LE 5 JUIN 2024

# Sommaire

## **Préfecture des Hautes-Pyrénées /**

65-2024-06-03-00006 - Avis de la CDAC du 24/05/2024 sur la demande d'extension de l'ensemble commercial E. LECLERC de Lourdes (5 pages)

Page 3

Préfecture des Hautes-Pyrénées

65-2024-06-03-00006

Avis de la CDAC du 24/05/2024 sur la demande  
d'extension de l'ensemble commercial E.  
LECLERC de Lourdes



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
PYRÉNÉES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service de la Coordination des Politiques  
Publiques et de l'Appui Territorial  
Pôle Environnement et Procédures Publiques  
Secrétariat de la CDAC

**AVIS CONFORME DE LA COMMISSION  
DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

**Réunion du 24 mai 2024**

**Dossier GEIDA n° P045415.65.24**

**Demande d'extension de l'ensemble commercial Leclerc, situé 3-5 avenue  
François Abadie à Lourdes, par la création dans la friche « Peugeot »  
de 3 magasins d'une surface totale de vente de 2.495 m<sup>2</sup>**

**déposée par la SCI LOURDES DEVELOPPEMENT  
représentée par M. Davy SAINT-LAURENT, co-gérant de la SCI,  
centre commercial « Le Méridien » - Route de Pau - 65429 IBOS Cedex 9**

**La Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Hautes-Pyrénées,**

Au terme de ses délibérations du 24 mai 2024 prises sous la présidence de Mme Nathalie GUILLOT-JUIN, secrétaire générale de la préfecture des Hautes-Pyrénées, représentant le préfet ;

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le code de commerce,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment son article 102,

**VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, notamment les articles 42 et 43,

**VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

**VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

**VU** le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Tél : 05 82 36 95 85

Courriel : [prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr](mailto:prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr)

Place Charles-de Gaulle - CS 61350 - 65017 TARBES Cedex 9

1/5

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2015076-0004 du 17 mars 2015, modifié portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial du département des Hautes-Pyrénées (CDAC 65),

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2021-07-29-00004 du 29 juillet 2021, portant renouvellement de la CDAC 65 pour une période de trois ans allant du 29 juillet 2021 au 28 juillet 2024 ;

**VU** le dossier de demande de permis de construire (PC) valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) n° PC 065.286.24.000123 déposé le 22 mars 2024 par la SCI LOURDES DÉVELOPPPEMENT auprès de la mairie de Lourdes ;

**VU** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée dans le cadre du dossier unique PC/AEC précité, enregistrée le 29 mars 2024 par le secrétariat de la CDAC 65 sous le numéro GEIDA P05415.65.24, en vue de l'extension de l'ensemble commercial du LECLERC de Lourdes, 3-5 avenue François Abadie, par la création, sur le site de la friche « PEUGEOT », de 3 magasins représentant une surface de vente totale de 2.495 m<sup>2</sup> (Picard Surgelés de 224 m<sup>2</sup> + Jouets E. Leclerc de 778 m<sup>2</sup> + Intersport de 1.493 m<sup>2</sup>) sur la commune de Lourdes ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 65.2024.05.06.00010 du 6 mai 2024 portant composition de la CDAC des Hautes-Pyrénées chargée de statuer sur le dossier GEIDA P05415.65.24 ;

**VU** le rapport d'instruction du 16 mai 2024, établi par la direction départementale des territoires des Hautes-Pyrénées, sur ce projet,

**Après qu'en aient délibéré ses membres votants présents :**

- M. Thierry LAVIT, maire de la commune de Lourdes ;
- M. Pascal CLAVERIE, conseiller communautaire, représentant le président de la communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CATLP) ;
- M. Patrick VIGNES, président de la Commission « Aménagement de l'Espace et Urbanisme » à la CATLP,
- Mme Evelyne LABORDE, conseillère départementale du canton Lourdes 1, représentant le Président du Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées,
- Mme Yolande GUINLE, conseillère régionale représentant Mme la présidente du Conseil Régional Occitanie,
- M. Richard CAPEL, maire de la commune de Boulou, en tant que représentant des maires du département des Hautes-Pyrénées ;
- M. Jean-Marc ABBADIE, vice-président de la Communauté de Communes Pyrénées Vallées des Gaves, en tant que représentant des intercommunalités du département des Hautes-Pyrénées ;
- Mme Emilie DESGARDIN, en tant que personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs ;
- Mme Cécile ARGENTIN, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. Jacques DEBIEN, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. Claude ROUSSEL, personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs, pour le département des Pyrénées-Atlantiques ;

**Après avoir auditionné** M. Davy SAINT-LAURENT, co-gérant de la SCI Lourdes Développement,

**Considérant** que le quorum de la commission a été atteint avec 11 membres votants présents ;

**Considérant** que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection des consommateurs, et à titre accessoire, en

Tel: 05 62 58 65 65

Courriel: [prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr](mailto:prefecture@hautes-pyrenees.gouv.fr)

Adresse: Château de Lourdes - 65100 LOURDES - 05 62 58 65 65

2/5

matière sociale, conformément aux critères d'évaluation énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

**Considérant** que le projet, correspondant à la création de 3 magasins, d'une surface totale de vente de 2.495 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées BN 402, 404, 405 et 461, sises 3 avenue François Abadie à Lourdes, est en accord avec la vocation commerciale du secteur d'implantation ;

**Considérant** néanmoins que le renforcement de la zone commerciale du Leclerc par la création d'une surface de vente de 2.495 m<sup>2</sup>, est susceptible de fragiliser le tissu commercial du centre-ville de Lourdes ;

**Considérant** cependant la volonté du maître d'ouvrage à venir en complémentarité des activités du centre ville et à ne proposer que des activités qui sont source d'évasion commerciale sur Pau et Tarbes, en particulier, dans le domaine des « freezer-centers », des jouets et des sports-loisirs, d'où le choix des enseignes de Picard Surgelés, Jouets E. Leclerc et Intersport ;

**Considérant** que si le projet est susceptible de menacer entre 0 et 1,05 emplois dans les commerces de centre-ville de Lourdes, il devrait cependant permettre la création de 20 à 22 emplois salariés en équivalent temps plein ;

**Considérant** que l'aménagement de ces 3 magasins sur le site anciennement occupé par la concession Peugeot, permettra la requalification d'une friche commerciale ;

**Considérant** que l'extension du bâtiment sur l'ancienne cour de service Peugeot, n'engendrera pas d'artificialisation supplémentaire du site, tout comme la mutualisation des accès et des stationnements existants avec ceux du centre commercial LECLERC adjacents ;

**Considérant** la qualité architecturale et paysagère du projet permettant une bonne insertion dans son environnement, notamment avec le recours à du bardage bois sur les façades donnant sur l'avenue François Abadie et la plantation de 34 arbres de haute tige ;

**Considérant** que les aménagements architecturaux et paysagers prévus vont contribuer à la requalification de l'entrée de ville ;

**Considérant** qu'après réalisation du projet, l'imperméabilisation des sols passera de 99,5 % à 77,7 % avec l'aménagement de nouveaux espaces verts, à hauteur de 1.063 m<sup>2</sup> (contre 38 m<sup>2</sup> actuellement) et de 29 places de stationnement perméabilisées représentant 443 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que le projet prévoit l'aménagement de 2 places équipées de bornes pour la recharge des véhicules électriques, dont 1 accessible aux personnes à mobilité réduite et de 6 places précâblées ;

**Considérant** l'installation de 1.483 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques devant recouvrir 46,6 % de la toiture de la partie du bâtiment démolie et reconstruite ;

**Considérant** les mesures prévues dans le cadre de ce projet pour réaliser des économies d'énergie (dépassement de la norme RT 2012 pour l'extension du bâtiment, système de chauffage/climatisation performant, éclairage LED, renforcement de l'isolation dans la partie existante conservée, mise en place de double vitrages, remplacement du système de pompes à chaleur existant par un autre système haute performance pour le chauffage et la climatisation, recours à un éclairage naturel avec des grands vitrages) ;

**Considérant** les systèmes mis en place pour la gestion des eaux, notamment l'ajout d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 10 m<sup>3</sup> pour l'arrosage des espaces verts ;

**Considérant** la bonne desserte du site par les infrastructures routières avec des conditions d'accès satisfaisantes pour absorber sans difficulté la fréquentation supplémentaire générée par le projet, ainsi que par les transports en commun et les modes de déplacements doux (cheminement piétons et bandes cyclables) ;

**Considérant** la prise en compte des risques et des nuisances ;

**Considérant** qu'ainsi, ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code du commerce ;

### **A ÉMIS**

par 7 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions,

**un avis favorable** à la demande présentée par la SCI Lourdes Développement d'extension de l'ensemble commercial Leclerc, sis 3-5 avenue François ABADIE, par la création, sur les parcelles cadastrées BN 402, 404, 405 et 461, actuellement occupées par la friche de l'ancien garage Peugeot, de 3 magasins d'une surface totale de vente de 2.495 m<sup>2</sup>, comprenant :

- 1 magasin relevant du secteur 1 de 224 m<sup>2</sup>, sous enseigne Picard Surgelés,
- 2 magasins appartenant au secteur 2, sous enseigne Jouets E. Leclerc de 778 m<sup>2</sup> et Intersport de 1.493 m<sup>2</sup>

portant ainsi la surface de vente de l'ensemble commercial de 5.535 m<sup>2</sup> à 8.030 m<sup>2</sup>.

#### **Ont voté pour :**

- M. Thierry LAVIT,
- M. Pascal CLAVERIE,
- M. Patrick VIGNES,
- Mme Evelyne LABORDE,
- M. Richard CAPEL,
- Mme Emilie DESGARDIN,
- M. Jacques DEBIEN,

#### **A voté contre :**

- Mme Cécile ARGENTIN

#### **Se sont abstenus :**

- M. Philippe BAUBAY,
- M. Jean-Marc ABADIE,
- M. Claude ROUSSEL.

Fait à Tarbes, le 3 juin 2024

Pour le préfet et par délégation,  
la secrétaire générale,

  
Nathalie GUILLOT-JUIN

### **Délais et voies de recours contre l'avis de la commission départementale :**

Conformément aux dispositions des articles L 752-17 et R.752-30 du Code de Commerce, cet avis de la CDAC peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) à l'adresse suivante : Secrétariat de la CNAC - Télédock 121 - Bâtiment Sieyes - 61, bd Vincent Auriol - 75703 Paris Cedex 13, **dans le délai d'un mois** :

- **par le demandeur, à compter** de la date de notification de l'avis de la C.D.A.C ;
- **par le préfet et/ou les membres de la commission, à compter** de la date de la réunion de la commission ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;
- **par toute personne ayant un intérêt à agir selon l'article L. 752-17 du code du commerce, à compter de la plus tardive des mesures de publicité, ces dernières devant intervenir dans les dix jours suivant la réunion de la commission (cf. article R 752-19 du code du commerce). Toutefois, conformément à l'article R 752-32 du code du commerce, à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, communique son recours au demandeur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.**

La commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article [L. 752-6](#) du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

Sous peine d'irrecevabilité, la saisine de la CNAC est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le Maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.