

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 n° PC 028 085 21 00088 enregistrée le 27 octobre 2021 par la mairie de Chartres ;
- VU** les recours exercés par :
- la SAS « DISTRIBUTION CASINO FRANCE » enregistré le 24 février 2022 sous le n° P 03881 28 21RT01,
 - la société « CARREFOUR » enregistré le 26 février 2022 sous le n° P 03881 28 21RT02,
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir du 12 janvier 2022, concernant le projet présenté par la SAS « DU GORD », portant sur l'extension de 469,70 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial de 3 576,05 m² pour porter sa surface de vente future à 4 045,75 m² par extension de 469,70 m² de la surface de vente de l'hypermarché à l enseigne « INTERMARCHE » de 2 580 m² pour porter sa surface de vente future à 3 050 m²,
et création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, composé de 2 pistes de ravitaillement et de 147 m² d'emprise au sol par régularisation du service « drive » ouvert en 2021 sans autorisation d'exploitation commerciale de 2 pistes et de 50 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, et extension, dans le cadre de la présente demande, de 97 m² de son emprise au sol, sans augmentation du nombre de pistes de ravitaillement, à Chartres ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 1^{er} juin 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 19 mai 2022 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Philippe JOURDAN, avocat ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

Me Yann DUCROS, avocat ;

Mme Karine DORANGE, vice-présidente de la communauté d'agglomération Chartres métropole ;

Mme Aurore VANDENKOORNHUYSE, présidente de la SAS « DU GORD »,

Me David DEBAUSSART, avocat ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 2 juin 2022 ;

- CONSIDERANT** que le pétitionnaire a sous-estimé sa zone de chalandise en excluant les communes du sud-ouest de l'agglomération de Chartres, en arguant notamment du fait que son projet n'a pas vocation à attirer la chalandise de ce secteur du fait de l'appareil commercial déjà massif qui y est implanté ; qu'il retient un temps de déplacement maximal au sein de la zone de chalandise qu'il a délimité de 18 minutes ; que les requérants P 03881 28 21RT 01 et RT 02 sont situés respectivement à 5,9 km (soit 14 min) et 3,9 km (soit 12 min) au nord-ouest du projet ; que puisque le pétitionnaire a tracé sa zone de chalandise uniquement au sud-est de son projet, les requérants sont exclus de la zone telle qu'il l'a définie ; qu'en l'absence de barrière géographique ou psychologique particulière pour les clients, il apparaît que les magasins des requérants P 03881 28 21RT 01 et RT 02 sont bien situés dans la zone de chalandise réelle du projet ; d'autant que par ailleurs, les requérantes ont produit une carte représentant le chevauchement de leur zone de chalandise avec celle du projet et ont justifié de l'incidence de la réalisation de celui-ci sur leur activité ; qu'ainsi, les recours P 03881 28 21RT 01 et RT 02 apparaissent comme recevables ;
- CONSIDERANT** que le pétitionnaire a déposé en 2020 un premier dossier de demande d'AEC portant sur l'extension de son ensemble commercial ainsi que sur la réalisation d'un service « drive » de 2 pistes et de 162 m² d'emprise au sol ; qu'il a retiré son projet avant son passage en CNAC ; que dans le cadre du présent projet, il demande l'extension de son ensemble commercial ainsi que l'extension du service « drive » accolé à l'hypermarché ; que le pétitionnaire a transformé le « drive » piéton, existant sur le site depuis de nombreuses années, en « drive » automobile de 2 pistes et de 50 m² d'emprise au sol suite à l'obtention d'un permis de construire autorisé par le maire de Chartres le 2 juillet 2021 qui n'a pas été accompagné d'une demande d'AEC ; qu'aux termes de l'article L. 752-1 7°, un tel projet nécessitait le dépôt d'une AEC ; que le pétitionnaire ne peut arguer de la dérogation du 2^{ème} alinéa de cet article pour considérer que son « drive » n'était pas soumis à AEC puisque cette dérogation concerne la création de services « drive » automobiles ouverts avant la loi du 24 mars 2014, d'une surface plancher inférieure à 20 m² d'emprise au sol ; que le service « drive » du pétitionnaire ne remplit aucune des conditions prévues par l'alinéa 2 de l'article L. 752-1 7° ; que le pétitionnaire n'avait d'ailleurs pas tenté d'arguer de la soumission de son « drive » aux dispositions de l'article L. 752-1 7° alinéa 2 dans son projet de 2020 puisque la création du « drive » était incluse dans cette précédente demande ; que la demande de régularisation du « drive » automobile construit sans AEC devra donc être formellement exprimée à l'occasion de la prochaine demande du pétitionnaire ;
- CONSIDERANT** que les véhicules de livraison emprunteront les mêmes accès au site que les véhicules des clients ; qu'aucune garantie n'est apportée pour éviter le risque de conflits d'usage sur le site alors même que le rythme des livraisons est soutenu puisque l'hypermarché est livré par poids-lourds 18 fois par semaine et par camionnettes 3 fois par semaine ;
- CONSIDERANT** que les surfaces imperméabilisées de l'ensemble commercial s'élèvent à 79,6 % actuellement ; qu'avec la réalisation du projet, elles auraient été réduites à 77 %, ce qui reste considérable ; que les efforts réalisés pour réduire la surface imperméabilisée du parc de stationnement demeurent insuffisants ; qu'en effet, seules 54 places seront transformées en places perméables sur les 263 places du parc de stationnement situées devant le bâtiment abritant l'hypermarché et sur les 315 places que totalise l'ensemble commercial ;
- CONSIDERANT** qu'en outre, la surface réservée aux espaces verts demeure faible puisqu'ils ne représenteront que 20,5 % de l'emprise foncière de l'ensemble commercial ; que par ailleurs le traitement paysager est peu qualitatif puisqu'il se limite à la plantation de 30 arbres de haute tige après projet ; que ce nombre demeure faible et qu'il n'est pas prévu la plantation d'autres végétaux sur le site ; que l'insertion architecturale du bâtiment est

également médiocre puisqu'elle se limite pour l'essentiel à des menuiseries en aluminium sans utilisation de matériaux locaux ou de recherche particulière pour intégrer le bâtiment à son environnement ;

CONSIDERANT par ailleurs que l'isolation du bâtiment est insuffisante ; que le pétitionnaire n'anticipe pas l'entrée en vigueur prochaine de la RT 2020 ; qu'au contraire, il ne profite même pas de son projet pour soumettre le bâtiment aux exigences de la RT 2012 ;

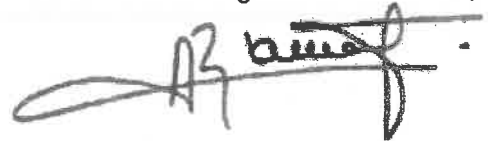
CONSIDERANT qu'ainsi le projet ne répond pas assez aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet présenté par la SAS « DU GORD » avec la faculté de saisir directement la Commission nationale conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Votes favorables : 0
Votes défavorables : 8
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

