

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° 0280152100014 déposée en mairie d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien le 23 avril 2021 ;
- VU** les recours présentés par
- la SNC « LIDL », représentée par Me Manuel GROS, enregistré le 20 juillet 2021, sous le n° P 034602821R01,
 - la société « AUCHAN SUPERMARCHÉ », représentée par Me Stéphanie ENCINAS, enregistré le 27 juillet 2021, sous le n° P 034602821R02,
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir du 17 juin 2021, concernant le projet, porté par la SCI « LA GRANDE PIÈCE », d'extension de 791 m² de la surface de vente d'un magasin « SUPER U » de 2 200 m², portant sa surface de vente future à 2 991 m², compris dans un ensemble commercial dont la surface de vente totale sera portée à 4 075 m²,
- et extension de 278 m² de l'emprise au sol et création d'une piste supplémentaire, du point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, accolé au magasin « SUPER U », organisé pour l'accès en automobile, actuellement de 3 pistes et de 60 m² d'emprise au sol, à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien.
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 27 octobre 2021 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 octobre 2021 ;

Après avoir entendu :

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

Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Jean-Luc DUCERF, maire d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ;

M. Stéphane LEMOINE, président du SCoT ;

M. Sébastien DIERICK, Gérant de la SCI « LA GRANDE PIÈCE » ;

Me Bernard CAZIN, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 octobre 2021 ;

- CONSIDERANT** que la société (SNC) LIDL, auteur du recours n° P 03460 28 21RT01, exploite deux supermarchés sis à Roinville, à 28 minutes de temps de parcours, et à Rambouillet, à 19 minutes ; qu'elle n'exerce ainsi aucune activité dans les limites de la zone de chalandise, définie pour le présent projet, au sens de l'article L. 752- 17 du code de commerce ; que de surcroît, la société (SNC) « LIDL » ne fait état d'aucune incidence significative du présent projet sur lesdits supermarchés ; qu'en l'espèce la zone de chalandise du projet a été définie conformément aux dispositions de l'article R.752-3 du code de commerce ; qu'en conséquence le recours n° P 03460 28 21RT01 est irrecevable ;
- CONSIDERANT** que le projet consiste en l'extension de 791 m² d'un supermarché à l enseigne « SUPER U » et de son service « drive » qui se dotera d'une piste supplémentaire pour atteindre 4 pistes de ravitaillement ; que le magasin est situé dans un ensemble commercial situé à 2 km du centre-ville d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ; qu'avec la réalisation du projet, la surface de vente de l'ensemble commercial sera portée à 4 075 m² ;
- CONSIDERANT** que la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, de même que la zone de chalandise du projet, ont connu des évolutions démographiques importantes (respectivement + 12,1 et + 8,8 %) depuis une quinzaine d'année ; que par ailleurs, le pétitionnaire a mis à jour son analyse d'impact en octobre 2021 ; que les données nouvellement communiquées montrent que la vacance commerciale du centre-ville d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien s'est considérablement réduite depuis le début de l'année 2021 ; qu'en effet, 5 des 11 locaux vacants ont été recommercialisés ou transformés en logements depuis le début de l'année ; que le taux de vacance du centre-bourg d'Auneau atteignant en début 2021 16,4 % s'élève désormais à 9,2 % ; que par ailleurs, le taux de vacance du centre-ville des communes limitrophes est faible ou nul ; que l'ensemble de ces éléments traduisent d'un véritable dynamisme dans le secteur ; que l'extension limitée d'un supermarché présent sur le territoire de la commune d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ne devrait pas porter atteinte à l'animation de son centre-ville ou de celui des autres communes de la zone de chalandise ;
- CONSIDERANT** que si le site d'implantation du projet n'est pas correctement desservi par les transports en commun du fait d'une fréquence trop faible de passage du bus « La rainette » et de l'éloignement des arrêts de la ligne n°15-15A-15B (800 mètres), il est en revanche accessible par les piétons ; qu'en effet, la présence de trottoirs continus et de passages piétons permet à ces derniers de se rendre aisément depuis le site du projet vers les quartiers environnants celui-ci et le centre-ville d'Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ;
- CONSIDERANT** que pour compenser l'imperméabilisation supplémentaire résultant de l'agrandissement de 27 places du parc de stationnement et de la création de nouvelles réserves, le projet prévoit de rendre perméables 183 places du parc de stationnement actuellement entièrement imperméabilisé ; que par ailleurs, le projet prévoit le recours aux énergies renouvelables par l'installation de 596 m² de panneaux photovoltaïques en toiture du magasin « SUPER U » ; que l'isolation de l'extension ira au-delà des exigences de la RT 2012 avec un gain Bbio de 8,7 % et un gain Cep de 16,4 % par rapport aux exigences de celle-ci ; que la gestion des eaux pluviales sera également améliorée par la création d'une cuve de 30 m³ destinée à recueillir les eaux de ruissellement des toitures en vue de leur réutilisation pour l'arrosage des espaces verts de l'ensemble commercial ;
- CONSIDERANT** que l'insertion paysagère et architecturale seront améliorées dans le cadre du projet ; qu'il est prévu la plantation de 33 arbres de haute tige supplémentaires, portant leur total sur le site à 110 arbres ; que par ailleurs, les façades du magasin « SUPER U » seront entièrement retravaillées ; que l'usage plus important de vitrages et l'utilisation de teintes sobres moderniseront l'esthétique du magasin et amélioreront son impact visuel depuis les axes routiers environnants ;
- CONSIDERANT** que le magasin « SUPER U » a formé des partenariats avec une trentaine de producteurs locaux ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

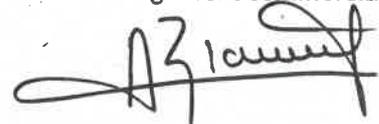
EN CONSEQUENCE :

- déclare irrecevable le recours n° P 03460 28 21RT01 ;

- rejette le recours n° P 03460 28 21RT02 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la SCI «LA GRANDE PIECE ».

Votes favorables : 6
Votes défavorables : 4
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

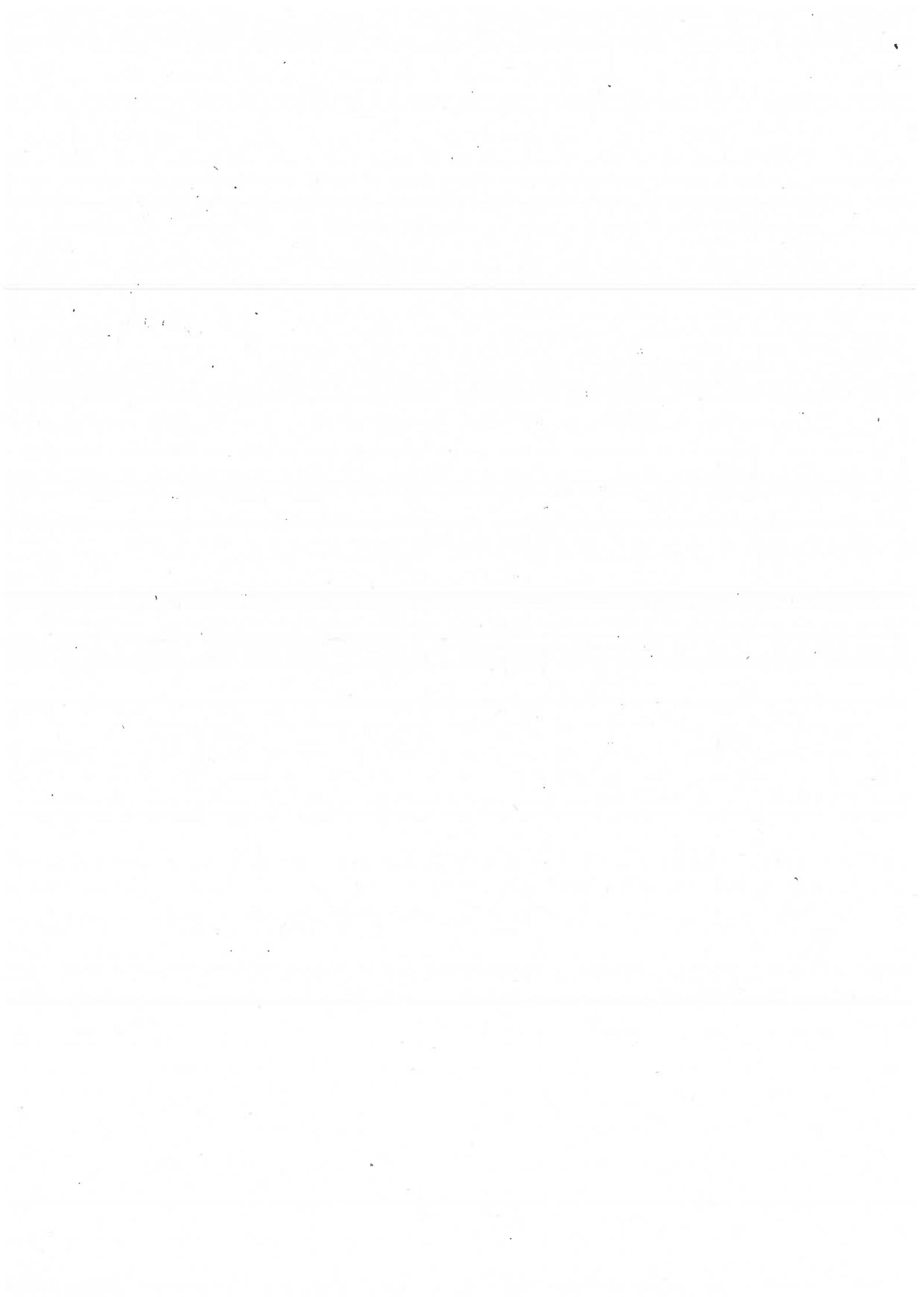


TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS ¹ DE LA CNAC² N° P 3460 28 21R DU
28 / 10 / 2021

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		17.497 m ²		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)				
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	2	
	Après projet	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S	2	
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)		3.773 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)			
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		183 places de stationnement perméables	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		596 m ² toiture,	
	Eoliennes (nombre et localisation)			
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :			
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision				

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(à à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		3 284 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		3 – seul le SUPER U est modifié dans le cadre du projet				
			SV/magasin ³		2 200 m ² pour le SUPER U				
			Secteur (1 ou 2)		1				
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4 075 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		3				
			SV/magasin ⁴		2991 m ² pour le SUPER U				
			Secteur (1 ou 2)		1				
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	197					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	274					
			Electriques/hybrides	6					
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	183					
POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)									
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	3							

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)

	Après projet	4	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	60 m ²	
	Après projet	278 m ²	

