

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

PREF - DRLP - BER N° 15-11/02

DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** les recours formés par la société SAS DISTRIBUTION CASINO France, enregistrés le 9 juin 2015 sous les n° 2743T, 2744T, 2745T, 2746T, et 2747T contre les décisions de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir en date du 30 avril 2015 autorisant :
- la création, par la société BARJOUVILLE A, d'un ensemble commercial dénommé « lot A » d'une surface de vente de 3 239 m², composé de 5 magasins non-alimentaires de 904 m², 927 m², 486 m², 503 m², 419 m², dans la zone d'activités de la Torche à Barjouville (recours n° 2743T) ;
 - la création, par la société BARLAM, d'un ensemble commercial dénommé « lot B » d'une surface de vente de 4 425 m², composé de 4 magasins non-alimentaires de 2 990 m², 334 m², 835 m², et 266 m², dans la zone d'activités de la Torche à Barjouville (recours n° 2744T) ;
 - la création, par la société BARJOUVILLE C, d'un ensemble commercial dénommé « lot C » d'une surface de vente de 8 368 m², composé de 7 magasins non-alimentaires de 1 022 m², 776 m², 2 014 m², 520 m², 1 017 m², 1 002 m², 2 017 m², dans la zone d'activités de la Torche à Barjouville (recours n° 2745T) ;
 - la création, par la société JMP BARJOUVILLE, d'un ensemble commercial dénommé « lot D » d'une surface de vente de 2 650 m², composé de 3 magasins non-alimentaires de 1 950 m², 450 m² et 250 m², dans la zone d'activités de la Torche (recours n° 2746T) ;
 - la création, par la société TER BARJOUVILLE, d'un ensemble commercial dénommé « lot E » d'une surface de vente de 7 060 m², composé de 5 magasins non-alimentaires de 1 410 m², 910 m², 2 170 m², 1 410 m², 1 160 m², dans la zone d'activités de la Torche à Barjouville (recours n° 2747T) ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 21 septembre 2015 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 16 septembre 2015 ;

Après avoir entendu :

M. Bernard ROZENFARB, Secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. François D'HAUTUILLE, directeur régional du développement, groupe CASINO ;
Me Alexandre BOLLEAU, avocat ;
M. Jean-François LELARGE, maire de Barjouville ;
M. Loïc BREHU, vice-président de Chartres Métropole ;
M. Alexandre DESCHAMPS, gérant de la SCCV Barjouville (Lot A) ;
Mme Sonia DOLLEANS, SCCV Barjouville (Lot A) ;
M. Claude DOLLEANS, SCCV Barjouville (Lots A et C) ;
M. Patrick LAMY, gérant de la SCI BARLAM (Lot B) ;
M. Antoine PIONCHON, architecte, agence 52K (lot B) ;
M. Eric VRAIN, gérant de la SCCV Barjouville C (lot C) ;
M. Gilbert PINTO, responsable de projet, SCCV JMP BARJOUVILLE (lot D) ;
M. Philippe GAUDU, SCI TER BARJOUVILLE (lot E) ;
M. Edouard FABRE, directeur de la société SAEDEL (aménageur) ;
M. Jean-Luc LIMOUSIN, chef de projet, société SAEDEL ;
Mme Isabelle DIVEKI, et M. Robin BASSIN, rédacteurs du dossier déposé en CDAC ;
M. Jérôme ROL, architecte ;
M. Luc LEMARCHAND, architecte ;
Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Guillaume LACROIX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 septembre 2015 ;

- CONSIDÉRANT** que, présenté en cinq demandes d'autorisation d'exploitation commerciale distinctes par cinq personnes morales différentes, le projet global consiste en la création d'un ensemble commercial de 25 742 m² composé de cinq bâtiments, comprenant au total 24 cellules commerciales dédiées à du commerce non-alimentaire, d'une surface de vente comprise entre 250 m² et 2 990 m² ;
- CONSIDÉRANT** que le projet est compatible avec le SCoT de l'agglomération chartraine en vigueur ; qu'il s'implantera dans une ZACOM particulièrement destinée à l'accueil de grandes et moyennes surfaces de plus de 500 m², en complémentarité de l'offre commerciale de centre-ville ;
- CONSIDÉRANT** que la localisation du projet est proche des lieux de vie, à environ 700 mètres des premières habitations et à 4 km de Chartres ;
- CONSIDÉRANT** toutefois, que le projet ne fait pas une consommation économe de l'espace, les cinq bâtiments envisagés étant indépendants et espacés, dotés de leur propre parc de stationnement, tous de plain-pied, sans aucune recherche de mutualisation et de réduction de la surface occupée au sol ;

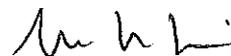
- CONSIDÉRANT** que la création de 24 commerces sur une surface de vente de plus de 25 000 m² aura un impact sensible sur les flux de circulation, déjà importants aux abords de cette zone de la Torche ; que s'ils évoquent des projets d'aménagement routiers destinés à faciliter la desserte du projet, aucune garantie n'est apportée par les pétitionnaires quant au financement et la réalisation de ces travaux routiers, nécessaires compte tenu de l'ampleur de l'équipement commercial envisagé ;
- CONSIDÉRANT** que si les déplacements en modes doux seront possibles au sein du périmètre du projet, les pétitionnaires ne précisent pas les équipements, existants et futurs, qui permettront aux piétons et aux cyclistes d'accéder au site du projet, notamment depuis Chartres ;
- CONSIDÉRANT** que le projet entrainera l'imperméabilisation d'une surface importante d'un terrain aujourd'hui à l'état naturel ; qu'il ne prévoit pas de recours notable aux énergies renouvelables ;
- CONSIDÉRANT** que l'insertion paysagère du projet se limitera à un taux de végétalisation du site de 16 %, en dépit de la plantation de 531 arbres et arbustes et de l'aménagement en « evergreen » d'environ 20 % des places de stationnement ;
- CONSIDÉRANT** que cette opération de revitalisation de la zone commerciale prévoit le déplacement de plusieurs moyennes et grandes surfaces non-alimentaires voisines, actuellement installées dans la partie ancienne de la zone ; que le risque d'apparition d'une friche commerciale est réel et non véritablement traité dans le cadre du présent projet ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi, ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

DÉCIDE : Les recours n° 2743T-2744T-2745T-2746T-2747T sont admis.

Les projets susvisés des sociétés « BARJOUVILLE A », « BARLAM », « BARJOUVILLE C », « JMP BARJOUVILLE », et « TER BARJOUVILLE » sont refusés.

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

Le président de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Michel VALDIGUIÉ

