

Secrétariat

PARIS, le 09 OCT. 2023

Monsieur le Préfet d'Eure et Loire  
Secrétariat de la CDAC  
Place de la République  
CS 80537  
28019 CHARTRES

OBJET	OBSERVATIONS
<p>Recours n° P 04841 28 23R 01 à 03</p> <p>Ampliation de l'avis concernant les recours exercés contre l'avis favorable, de la commission départementale d'aménagement commercial intervenu lors de la réunion du 10 mai 2023, autorisant la création d'un ensemble commercial sur le territoire de la commune de TOURY</p> <p>(la notification de cet avis, aux différentes parties, est assurée par mes soins)</p>	<p>1. Pour publication au RAA, en application de l'article R.752-39 du code du commerce.</p> <p>2. Pour information :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des membres de la commission départementale présents à la réunion rappelée ci-contre,</li><li>- du représentant des services territorialement compétents chargés de l'urbanisme et de l'environnement,</li><li>- du représentant des services territorialement compétents chargés du commerce,</li></ul> <p>La Secrétaire Nathalie CLÉMENT</p> 



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 028 391 123 00002 enregistrée, le 17 mars 2023 en mairie de Toury ;
- VU** le recours exercé par la société (SNC) « LIDL », enregistré le 8 juin 2023 sous le numéro P 04841 28 23RT01 ;
- le recours exercé par la société (SAS) « ANGERVILLE DISTRIBUTION », enregistré le 16 juin 2023 sous le numéro P 04841 28 23RT02 ;
- le recours exercé par la société (SAS) « COLARDEAU DISTRIBUTION », enregistré le 20 juin 2023 sous le numéro P 04841 28 23RT03 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure et Loir du 10 mai 2023, concernant le projet de la société (SARL) « DESHAYES IMMO », consistant en la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 000 m<sup>2</sup>, par la création d'un supermarché « SUPER U » de 1 996 m<sup>2</sup>, la création d'une cordonnerie de 4 m<sup>2</sup> et la 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, comprenant 5 pistes de ravitaillement et de 315 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises de l'enseigne « U », à Toury ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 12 septembre 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 5 septembre 2023 ;

Après avoir entendu :

- M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;
- M. Laurent LECLERCQ, maire de Toury ;
- M. Stéphane MAGUET, maire de Janville en Beauce ;
- M. Jean-Baptiste QUER, exploitant du magasin « INTERMARCHÉ » de la commune de Janville ; Me David DEBAUSSART et Me Sandrine BOUYSSOU, avocats ;
- M. Philippe DESHAYES et M. Edouard DESHAYES, porteurs du projet ; M. Fabrice CARO, architecte ; Me Rémy DEMARET, avocat ;
- M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 14 septembre 2023 ;

**CONSIDERANT**

que le projet s'implante en périphérie de la commune de Toury, au sein de la zone d'activités la Haute Borne, qui fait l'objet d'une opération d'aménagement programmée (OAP), signée en février 2016 ; que cette zone d'activités est en partie urbanisée puisque la voirie interne a d'ores et déjà été aménagée ; que le site d'implantation est localisé à 2 kilomètres au Sud du centre-ville de Toury, soit 4 minutes en temps de trajet en voiture ;

**CONSIDERANT**

qu'il ressort de l'analyse d'impact annexée au dossier de demande que le projet entraînera une importante artificialisation des sols, à hauteur de 19 001 m<sup>2</sup>, soit 40,6% du foncier ; que dans ce cadre, le pétitionnaire sollicite une dérogation au principe d'interdiction d'artificialisation des sols en argumentant sur le fait que le projet respecte l'ensemble des critères dérogatoires précisés par la loi Climat et Résilience d'Août 2021 et son décret d'application du 13 octobre 2022 ; que toutefois, l'enseigne « U » dispose d'une supérette implantée dans le centre-ville de Toury qui a vocation à être déplacée ; que l'importante évolution de la surface de vente (+212,85%), entraînera un basculement de la catégorie supérette à supermarché ; qu'entre 2010 et 2020, la population tourysienne a diminué de 1.26% et que le projet ne répond pas à une demande résultant d'une augmentation de population ; qu'ainsi, le projet ne contribue pas aux besoins du territoire, l'un des critères cumulatifs devant être poursuivi par tout projet artificialisant de moins de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de vente afin de bénéficier de la dérogation susmentionnée ; qu'en effet, depuis août 2021, une partie du terrain est artificialisée suite aux aménagements réalisés ; qu'ainsi, afin de répondre aux critères fixés par l'article L.752-6 en matière d'artificialisation des sols, une nouvelle réflexion sur la consommation des sols doit être réalisée ;

**CONSIDERANT**

que, par ailleurs, la commune de Toury est lauréate du dispositif « Petite ville de demain » ; que le taux de vacance commerciale en centre-ville est estimé par l'analyse d'impact à 23,3% ; que les rayons et les nouvelles gammes de produits qui seront développés par le pétitionnaire tels que l'animalerie, le textile, le bébé et la maison sont proposés par des commerces du centre-ville ; que l'analyse d'impact réalisée par le pétitionnaire ne permet pas d'apprécier les conséquences du projet sur l'équilibre commercial de la commune d'implantation ; qu'ainsi, le projet est de nature à nuire à la vitalité économique du centre-ville de Toury ;

**CONSIDÉRANT**

qu'ainsi le projet, en l'état, ne répond pas 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 porté la société (SARL) « DESHAYES IMMO » à Toury (Eure-et-Loir).

**Votes favorables : 3**  
**Votes défavorables : 4**  
**Abstention : 0**

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Commission  
 nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU