

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

PREF - DRLP - BER N° 16 - 06/20

AVIS

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** la demande de Permis de Construire n° 280851500072 déposée le 24 novembre 2015 à la mairie de Chartres ;
- VU** la décision de saisine de la Commission nationale d'aménagement commercial du 4 février 2016, prise sur le fondement de l'article L. 752-17-V du code de commerce, à la suite de l'avis favorable émis par la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir en date du 19 janvier 2016 au projet, présenté par la société « ALTA CHARTRES PROMOTION », de création d'un ensemble commercial, d'une surface totale de vente de 68 200 m², à Chartres, comprenant :
 - un hypermarché de 14 000 m² ;
 - 3 grandes surfaces spécialisées, non alimentaires (6 000 m², 4 000 m², 4 000 m²) ;
 - 25 moyennes surfaces spécialisées, non alimentaires (2 900 m², 2 500 m², 2 500 m², 2 300 m², 2 100 m², 1 800 m², 1 800 m², 1 600 m², 1 600 m², 1 400 m², 1 200 m², 1 100 m², 1 050 m², 850 m², 700 m², 700 m², 700 m², 650 m², 650 m², 650 m², 550 m², 475 m², 450 m², 375 m², 350 m²) ;
 - 65 boutiques d'une surface de vente inférieure à 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 8 787 m² ;
 - 6 kiosques, d'une surface totale de vente de 120 m² ;
 - des espaces commerciaux éphémères dans le mail ou sur les espaces extérieurs, d'une surface totale de vente de 343 m².
- VU** les recours suivants :
 - le recours conjoint déposé par la société « DIX-NEUF », la société « ORPHEA », la société « DARMIGNY SPORTS », la société « CYCLES CONORD », la société « SACOBOX », la société « MARIO », la société « BIJOUTERIE THIERRY », Mme Christine LERAY, la société « BOUCHERIE DE LA PIE », Mme Evelyne GARCIA, la société « BSM », la société « LPR », la société « MIRAMAR », la société « KARISME », la société « ID DECORATION », M. Pascal BATAILLE, la société « CAVE SAINT LUBIN », la société « LE LABO », la société « LGM OPTIQUE », M. Vincent KINDMANN, Mme Evangeline LAHAYE, la société « LEREVE », la société « VOTRE INTERIEUR », la société « LE BONHEUR DE MARCHER », la société « FARMER », la société « LA PAUSE GOURMANDE », la société « AUX DEUX FRERES », la société « LEAN LEGUE », la société « HLVR », la société « DECLARUNIS », la société « SUB DECO », la société « FRANÇAISE DES GALERIES CD », la société « KID OK » et la société « UJAC », ledit recours enregistré le 18 février 2016 sous le numéro 2875T01,
 - le recours déposé par la société « SODICHAR », ledit recours enregistré le 18 février 2016 sous le numéro 2875T02,
 - le recours déposé par le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Centre Commercial RN 10, ledit recours enregistré le 19 février 2016 sous le numéro 2875T03,

- le recours conjoint déposé par les sociétés « CEDIB » et « DU GORD », ledit recours enregistré le 3 mars 2016 sous le numéro 2875T04,
- le recours déposé par la société « KLECAR FRANCE SNC », ledit recours enregistré le 4 mars 2016 sous le numéro 2875T05,

et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir du 19 janvier 2016 précité ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 11 mai 2016 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 mai 2016 ;

Après avoir entendu :

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

M. Jean-Pierre GORGES, maire de Chartres ;

M. Franck MASSELUS, président de la SLP « CHARTRES AMENAGEMENT » ;

Mme Karine DORANGE, conseillère départementale d'Eure-et-Loir ;

M. Bernard ORTS, directeur général des services de la ville de Chartres ;

Me Jean COURRECH, avocat ;

Mme Marie-Valérie BUREAU, gérante de la société « KID OK » ;

M. Guillaume LAPP, représentant la société « KLECAR FRANCE SNC » ;

Me Emmanuel ROSENFELD, avocat ;

Me Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

M. Olivier DUCATEL, président de la société « SODICHAR » ;

Me David DEBAUSSART, avocat ;

M. Ludovic CASTILLO, directeur général, société « ALTAREA COGEDIM » ;

M. Patrick LEDUC, directeur des opérations immobilières, société « ALTAREA COGEDIM » ;

M. Antoine MESNIER, directeur études et prospective, société « ALTAREA COGEDIM » ;

M. Guillaume PETIT, directeur du développement de la société « ALTAREA COGEDIM »

Mme Luisa BADIA, architecte ;

M. Jean-Paul FRERET, représentant l'enseigne « CARREFOUR » ;

M. Guillaume LACROIX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 mai 2016 ;

- CONSIDERANT** que le projet global porte sur la création d'un pôle commercial comprenant un ensemble commercial d'une surface de vente de 68 200 m² auquel s'ajoutera un magasin de bricolage de 11 700 m² ; que la surface totale de vente de ce pôle commercial sera de 79 900 m² ; que le projet global doit prendre place sur des parcelles d'une superficie totale de 378 228 m² situées en bordure de l'avenue Jean Mermoz (RD 910), au sein de la Zone d'Aménagement Concertée dite du « Plateau Nord-est » sur le territoire de la commune de Chartres et à environ 2,6 kilomètres du centre-ville ;
- CONSIDERANT** que, selon le pétitionnaire, le projet global entraînera le transfert des équipements commerciaux actuellement installés au sein du pôle dit de « La Madeleine » situé en face du site d'implantation du projet et notamment de l'actuel hypermarché « CARREFOUR » et de l'actuel magasin de bricolage « LEROY MERLIN » ; que ce transfert fait l'objet d'une négociation en cours avec certaines enseignes installées au sein de l'ensemble commercial de « La Madeleine » ; qu'il apparaît néanmoins que la réalisation de cette opération dans les délais annoncés par le pétitionnaire ne semble pas assurée en raison de désaccords avec certains bailleurs de cet ensemble commercial ; qu'en l'état actuel, le risque d'apparition de friches commerciales sur le site de « La Madeleine » n'est pas à écarter ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit la création de 65 boutiques d'une surface de vente inférieure à 300 m² chacune, d'une surface totale de vente de 8 787 m², et de 6 kiosques d'une surface totale de vente de 120 m² ; que plus de la moitié de ces boutiques auront une surface de vente inférieure à 150 m² alors que le Document d'Aménagement Commercial du SCoT de l'Agglomération Chartraine indique, s'agissant de la zone du Plateau Nord-Est, que « ... afin de favoriser les complémentarités avec l'offre présente dans le centre-ville de Chartres, il est recommandé que la surface des cellules commerciales de la galerie marchande de l'hypermarché soit en majorité supérieure à 150 m² afin d'accueillir prioritairement les enseignes qui ont du mal à s'implanter dans la centralité, notamment de par leurs besoins de surfaces supérieures à 150 m², compte tenu des problématiques de locaux d'activités présentes en cœur de ville » ; que la création de ces 65 boutiques en périphérie de ville est susceptible de fragiliser la situation du centre-ville de Chartres alors que cette commune a bénéficié de subventions au titre du FISAC ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement de plain-pied sur 75 030 m² d'emprise au sol qui proposera au total 3 271 places ; que le dossier transmis par le pétitionnaire ne prévoit aucune mesure de nature à réduire l'imperméabilisation des sols ni aménagement en sous-sol de places de stationnement ; que, pourtant, le Document d'Aménagement Commercial du SCoT de l'Agglomération Chartraine recommande que, s'agissant de la zone du Plateau Nord-Est, « les nouveaux développements commerciaux au sein de la ZACOM (...) notamment lors de la deuxième phase du projet, veillent à intégrer une partie du stationnement en sous-sol afin de limiter l'impact visuel du projet » ; que le parc de stationnement ainsi aménagé entraînera une consommation excessive d'espaces ;
- CONSIDERANT** que, selon les estimations du pétitionnaire, la fréquentation journalière du futur pôle commercial sera d'environ 19 000 personnes et qu'environ 16 000 clients utiliseront chaque jour la voiture pour s'y rendre ; que selon les comptages routiers réalisés en 2013 par le cabinet « IRIS Conseil », le trafic moyen journalier sur l'avenue Jean Mermoz était d'environ 19 400 véhicules au niveau du site d'implantation du projet et de 26 500 véhicules au niveau de l'échangeur RD 910/A11, à l'est du projet ; que le projet global engendrera une augmentation importante de la circulation routière notamment sur l'avenue Jean Mermoz ;
- CONSIDERANT** que les efforts du demandeur en termes d'insertion paysagère ne seront pas de nature à atténuer l'impact du projet sur son environnement ; que le projet sera situé dans le cône de visibilité de la cathédrale de Chartres, classée au patrimoine mondial par l'UNESCO, et sera susceptible d'entrer en concurrence visuelle avec cet édifice ; que de manière générale, l'empreinte environnementale de cette réalisation sera importante en termes de consommation du foncier et de déplacements motorisés ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet 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 présenté par la société « ALTA CHARTRES PROMOTION ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 8
Abstention : 0

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Michel VALDIGUIÉ