

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

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 091 200 2210022 déposée le 22 décembre 2022, auprès de la mairie de Dourdan ;
- VU** les recours formés par :
- la société « CASTORAMA » enregistré le 17 avril 2023 sous le n° P 04780 91 22RT01 ;
 - la société « MSB OBI » enregistré le 21 avril sous le n° P 04780 91 22RT02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne en date du 15 mars 2023 relatif au projet de la société « F238 », concernant la création d'un magasin de bricolage à l enseigne « BRICOMARCHÉ » d'une surface de vente de 6 647 m², à Dourdan;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 juillet 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 juillet 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Marie-Anne RENAUX, avocate ;

M. Paolo DE CARVALHO, maire de Dourdan ;

M. Rémi BOYER, président de la communauté de commune du Dourdannais ;

M. Hervé BERNET, président de la société « LACMHEO » ;

Mme Martine GIRARDOT, directrice générale de la société « LACMHEO » ;

Me David DEBAUSSART, avocat ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 juillet 2023 ;

CONSIDÉRANT que la zone de chalandise du projet a été définie, selon l'analyse d'impact jointe au dossier de demande, sur la base d'un temps de déplacement en voiture maximum d'environ 25 minutes ; que le magasin exploité par la société « CASTORAMA » se trouve dans la commune des Ulis à 29 km du projet et en dehors de la zone de chalandise ; que deux magasins à l'enseigne « BRICOMARCHÉ » se trouvent à Limours et Egly et un magasin à l'enseigne « POINT P » se trouve à Saint-Arnoult-en-Yvelines à 6 km au nord de Dourdan ; que ces magasins s'intercalent entre les communes de Dourdan et des Ulis et limitent la zone de chalandise du projet au Nord ; qu'ainsi le projet n'est pas susceptible d'attirer la chalandise des Ulis ; que le recours de la société « CASTORAMA » doit être déclaré irrecevable ; qu'en revanche la commune d'Étampes a été exclue de manière non justifiée de la zone de chalandise en raison de l'attraction de ses équipements commerciaux ; que le magasin à l'enseigne « WELDOM » est situé Étampes à seulement 18 minutes de déplacement en voiture et de 16,5 km de distance du projet, en-deçà de la limite maximale fixée ; que le magasin offre une desserte performante par des axes structurants ; qu'ils opèrent sur un marché quasiment identique, d'autant que le projet en litige vise selon l'analyse d'impact à réduire l'évasion commerciale, notamment vers la commune d'Étampes ; que, de plus, la société « MSB OBI » a motivé son recours par le risque d'une atteinte à son activité ; qu'ainsi, la zone de chalandise doit être redéfinie pour y inclure la commune d'Étampes ; que, par conséquent, la société « MSB OBI », situé dans la zone de chalandise ainsi redéfinie, a intérêt à agir conformément aux dispositions de l'article L. 752-17 du code de commerce ;

CONSIDÉRANT que le projet a pour objet de transférer l'activité d'un magasin à l'enseigne « BRICOMARCHÉ » opérant à Dourdan vers un site précédemment occupé par une enseigne de bricolage dont l'activité a cessé depuis 2017 dans la même commune ; que le projet réhabilite une friche qui se trouve en entrée de ville, le long de l'avenue de Châteaudun (RD 5) à 1,8 km du centre-ville ; que le projet répond aux orientations du schéma directeur de la région Île-de-France au sens où il limite l'étalement urbain et priorise l'aménagement du foncier existant ; que bien que la desserte en transports en commun ou mobilités douces ne soit pas optimale, elle n'est pas privilégiée pour les achats dans une enseigne de bricolage ; que le projet ne pèse pas sur les flux de circulation routière existants ; qu'ainsi il présente des qualités d'intégration urbaines satisfaisantes et ne consommera pas de nouveaux espaces ;

CONSIDÉRANT que si la commune de Dourdan est signataire d'une convention « Petites ville de demain » depuis le 21 avril 2023, aucun enjeu de vacance commerciale n'affecte la commune et les communes limitrophes ; que par évolution avec le magasin existant, le projet prévoit de quadrupler la surface de vente dédiée aux matériaux et de quasiment doubler celle dédiée aux articles de jardin ; qu'en outre, le pétitionnaire a présenté un courrier de manifestation d'intérêt émis le 19 juin 2023 par une enseigne d'entretien automobiles susceptible de reprendre les locaux après transfert de l'activité ; qu'ainsi le projet participe à la modernisation des équipements commerciaux existants et à la préservation des centres urbains ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur un terrain artificialisé à hauteur de 48,34 % ; qu'il réduira l'artificialisation du site d'implantation de 4,18 % soit 615 m² et augmentera d'autant la superficie des espaces verts de pleine terre faisant passer leur proportion de 51,66 % à 53,68 % de l'emprise foncière ; qu'après réalisation du projet, la surface imperméable sera réduite, passant de 14 740 m² à 13 342 m² ; qu'aussi, alors que le projet porte sur la création d'un nouveau bâtiment, celui-ci respectera la RT 2012 ; que le taux de couverture de la toiture en panneaux photovoltaïques sera de 30 %, soit 1 465 m² ; que des mesures de chantier « vert » seront mises en œuvre lors des phases de démolition et de construction notamment afin de préserver l'intégrité des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique au contact direct du site d'implantation ; qu'ainsi, le projet présente une qualité environnementale suffisante ;

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 04780 91 22RT01 porté par la société « CASTORAMA » ;
- rejette le recours n° P 04780 91 22RT02 ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la société « F218 » en vue de la création d'un magasin à l enseigne « BRICOMARCHE » de 6 647 m² de surface de vente, à Dourdan (Essonne).

Votes favorables : 6

Vote défavorable : 1

Abstention : 0

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N° P 04780 91 22RT01-02

DU 27/07/2023

(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)		30 495 m²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		F 238, 240	
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	1
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	1
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)	16 370	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		783 m² en pavé drainant
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		1 465 m ² en 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

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

Surface de vente <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i> Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		/					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre						
			SV/magasin ³						
	Secteur (1 ou 2)								
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6 647 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre						
SV/magasin ⁴									
Secteur (1 ou 2)									
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	80					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	80 dont 8 PMR)					
			Electriques/hybrides	4					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	58					

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	0	
	Après projet	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0	
	Après projet	0	

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)