

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 PC N° 0281992110012 déposée le 2 juin 2021 en mairie de Janville-en-Beauce ;
- VU** les recours formés par :
- la société « LIDL », enregistré le 20 septembre 2021, sous le numéro P 03559 28 21RT01 ;
 - la société « DESHAYES NEUVILLE », enregistré le 24 septembre 2021, sous le n° P 03559 28 21RT02 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir du 12 août 2021, concernant le projet porté par la société « SODALIS 2 », d'extension de 473 m² de la surface de vente d'un supermarché « INTERMARCHE SUPER » de 1 890 m² de surface de vente, situé à Janville-en-Beauce ;
- VU** l'avis favorable émis par la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir le 12 août 2021, notifié au secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial le 20 août 2021 ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 15 décembre 2021 ;
- VU** l'arrêt n° 22VE00648 de la Cour administrative d'appel de Versailles du 6 juin 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 septembre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 26 août septembre 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

M. Philippe DEHAYES, représentant la société « DESHAYES NEUVILLE » et Me Rémy DEMARET, avocat ;

M. François MALON, maire de Janville-en-Beauce, Mme Aurélie DEBRAUWER et M. Bruno FILIPPI, représentant la société « IMMO MOUSQUETAIRES », M. Jean-Baptiste QUER, représentant la société « COLARDEAU » et Me David DEBAUSSART, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

CONSIDÉRANT que par l'arrêt susvisé du 6 juin 2024, la Cour administrative d'appel de Versailles a annulé l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 15 décembre 2021, et a enjoint la Commission nationale d'aménagement commercial à rendre une nouvelle décision concernant le projet de la société « SODALIS 2 », dans un délai de trois mois ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante au sein de la zone commerciale « du Bois de Loup », en entrée de ville, à 1 km à l'est du centre-ville de Janville-en-Beauce ; que l'analyse d'impact réalisée par le cabinet « Albert et associés » en mai 2021 a été actualisée

en août 2024 ; qu'il en ressort que la population de Janville-en-Beauce est en baisse sur la période 2011-2021 (-0,44%) et que la population de la zone de chalandise est en baisse (-3,36%) sur la période 2011-2021 ; qu'il en ressort que les taux de vacance réactualisés s'élèvent à 10,3 % à Janville-en-Beauce et à 10,7 % à Toury ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, il ne ressort pas des pièces du dossier que la localisation du projet en périphérie de centre-ville aurait pour effet de porter atteinte aux commerces de centre-bourg ;

CONSIDERANT que le site du projet, qui se situe à environ 600 mètres du centre de la commune de Janville-en-Beauce, est accessible en bus, à vélo et à pied ; qu'il ressort qu'en 2021, le conseil municipal de Janville-en-Beauce a acté la réalisation d'une piste cyclable entre les communes de Toury et de Janville-en-Beauce ainsi qu'un aménagement cyclable à proximité immédiate du site projeté ; qu'en outre, il ressort de la nouvelle étude de trafic réalisée en juillet 2024 par le cabinet « B-Trafic » que les réserves de capacité à proximité du site du projet sont satisfaisantes ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, il apparaît que le site du projet est correctement desservi par les transports en communs et les modes doux ;

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments actualisés par le pétitionnaire que le projet prévoit désormais l'installation de 279 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture des extensions, contre 247 m² en 2021 ; qu'il est également prévu le renforcement d'une haie végétale en bordure de la voie publique et la plantation de 23 arbres et arbustes supplémentaires ; que la surface des espaces verts de pleine terre représentant actuellement 19 % de l'assiette foncière, sera portée à 31,5 % , passant de 2 255 m² à 5 350 m² ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, il ressort des pièces du dossier que le projet répond aux objectifs de développement durable ;

CONSIDERANT qu'au regard de ce qui précède, le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours susvisés ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « SODALIS 2 »

Votes favorables : 6
Vote défavorable : 0
Abstentions : 2

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 03559 25 21 RT01-02
DU 12/09/2024

(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)		16 979 m²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		ZR 43, ZR 62	
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	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		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)	5 350 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		1 700 m ² de stationnement perméable
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		279 m ² de panneaux photovoltaïques sur toiture.
	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		0
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	12 arbres de haute tige et arbustes existants. Plantation de 23 arbres de haute tige.		

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)

<p>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)</p>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		1890 m ²				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	1				
			SV/magasin ³	1890 m ²				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 363 m ²				
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre	1				
			SV/magasin ⁴	2 363 m ²				
<p>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</p>	Avant projet	Nombre de places	Total	101				
			Electriques/hybrides	4				
			Co-voiturage	5				
			Auto-partage	0				
			Perméables	97				
	Après projet	Nombre de places	Total	134				
			Electriques/hybrides	12				
			Co-voiturage	5				
			Auto-partage	0				
			Perméables	130				

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	2	
	Après projet	2	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	19,2 m ²	
	Après projet	19,2 m ²	

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)