

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce,
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU** la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 102 ;
- VU** le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** le recours présenté conjointement par l'association des commerçants et artisans de Dourdan (ACARED) et par les sociétés « SODIPARC », « LES BORDES », « JEXSTIL » et « ETRECHY DISTRIBUTION »,  
ledit recours enregistré le 18 juin 2009, sous le n° 144T,  
et dirigé contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne  
en date du 5 mai 2009,  
autorisant la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » à créer un hypermarché « E. LECLERC » de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, un magasin « ESPACE CULTUREL E. LECLERC » de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente et des boutiques sur 250 m<sup>2</sup> de surface de vente, à Etampes ;

Après avoir entendu :

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

M. Franck MARLIN, député, maire d'Etampes,

M Gaspar CERQUEIRA, dirigeant de l'hypermarché « E. LECLERC » d'Etampes, M François-Xavier FRAPPIER du cabinet « ALBERT ET ASSOCIES », conseil, M François GODDET, de la société « VDF CONSEIL », et Me Jean COURRECH, avocat de la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » ;

Mme Aline PEYRONNET, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 22 juillet 2009 ;

**CONSIDÉRANT**

que la commission départementale d'équipement commercial de l'Essonne a autorisé, le 27 mars 2007, trois projets, objets de trois demandes déposées simultanément par des promoteurs distincts, en vue d'aboutir à la réalisation d'un ensemble commercial à l'entrée ouest d'Etampes ; que ces demandes portaient sur la création, par la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES », d'un centre commercial « E. LECLERC » de 8 250 m<sup>2</sup> de surface de vente et d'une station service de 285 m<sup>2</sup>, par la S.A.S « CREMER », d'un magasin de bricolage, de décoration de la maison et de jardinage « WELDOM » de 4 290 m<sup>2</sup> de surface de vente, et, par la SCI « ETAMPES JMP », de 6 moyennes surfaces de distribution spécialisées sur 5 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ; que deux de ces autorisations, celles relatives au centre commercial « E. LECLERC » et au magasin « WELDOM » ont été déférées au tribunal administratif de Versailles qui les a annulées le 10 mars 2009 pour un vice de procédure ; que, avant même le jugement du tribunal administratif, la société « CREMER » avait abandonné son projet au profit de la SCI « LA ROCHE MONTEE », laquelle a déposé le 11 décembre 2008, avec l'accord de la société « CREMER », une nouvelle demande d'autorisation en vue de créer sur le même terrain un magasin « WELDOM » de 4 290 m<sup>2</sup> de surface de vente ; que cette nouvelle demande a donné lieu, le 11 février 2009, à une autorisation tacite de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne, autorisation confirmée par une décision du 30 juin 2009 de la Commission nationale d'aménagement commercial ; qu'à la suite de l'annulation, le 11 février 2009, de son autorisation du 27 mars 2007, la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » a sollicité pour son centre commercial « E. LECLERC » une nouvelle autorisation qui lui a été délivrée le 5 mai 2009 par la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne, autorisation qui a fait l'objet d'un recours enregistré sous le n° 144T, le 18 juin 2009, au secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial ;

**CONSIDÉRANT**

que par lettre du 15 juillet 2009, adressée à la Commission nationale d'aménagement commercial, la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » a précisé que c'est par erreur que son dossier de demande d'autorisation examiné par la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne mentionnait qu'elle agissait en qualité de future exploitante des surfaces de vente du centre commercial envisagé ; qu'en fait et conformément aux statuts produits à l'occasion du dépôt de cette même demande, la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » dont l'activité consiste en « la construction, l'aménagement, la mise en location et la gestion de tous biens immobiliers » agit en qualité de propriétaire des « biens et droits immobiliers » concernés par l'opération projetée ;

**CONSIDÉRANT**

que la zone de chalandise du centre commercial « E. LECLERC », telle qu'elle a été délimitée par la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES », a bénéficié entre les recensements de 1990, 1999 et 2006 de taux de croissance démographique supérieurs à ceux qui ont été observés au niveau national ; qu'il en a été de même en ce qui concerne l'évolution démographique de la zone de chalandise un peu plus large délimitée par la SCI « LA ROCHE MONTEE » pour son magasin « WELDOM » appelé à constituer avec le centre commercial « E. LECLERC » un même ensemble commercial ;

- CONSIDÉRANT** l'appareil commercial de la zone de chalandise élargie, correspondant à celle délimitée par la SCI « LA ROCHE MONTEE », ainsi que les projets déjà autorisés et non encore réalisés, au sein de cette zone ;
- CONSIDÉRANT** les principaux pôles commerciaux situés hors de la zone de chalandise, à moins de 35 minutes de trajet en automobile du magasin projeté, et susceptibles d'exercer une attraction sur les consommateurs résidant dans la zone de chalandise ;
- CONSIDÉRANT** les principaux projets, déjà autorisés et non encore réalisés, portant sur la création ou l'extension d'équipements commerciaux envisagés hors de la zone de chalandise, à moins de 35 minutes de trajet en automobile du plateau de Guinette, à Etampes ;
- CONSIDÉRANT** que le projet s'inscrit dans un ensemble commercial prévu dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du « plateau de Guinette » dont la création a été décidée en 2003 par le conseil municipal d'Etampes ; que cette ZAC organise l'extension du quartier de Guinette qui concentre actuellement une part importante des logements sociaux d'Etampes ; que la réalisation de l'ensemble commercial et la construction de 400 logements environ (pour la plupart des maisons individuelles) notamment prévus dans le cadre de cette ZAC qui fait face à une zone d'activité économique , a pour objectif, selon le dossier de création de la ZAC, de « réduire l'effet d'isolement du quartier du plateau de Guinette dans l'espace urbain étampois » et de « favoriser la mixité sociale » ; que le projet de la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » concerne une enseigne de distribution peu représentée dans la zone de chalandise ; que, dans la zone de chalandise, la seule moyenne surface de distribution spécialisée dans la commercialisation de produits culturels est exploitée à Egly, près des limites de cette zone ; qu'en améliorant les conditions de choix offertes localement aux consommateurs de la zone de chalandise et en particulier aux 28 000 habitants de l'agglomération d'Etampes, la réalisation de ce projet devrait permettre de limiter les déplacements motorisés des consommateurs d'Etampes et de ses environs vers les grands pôles commerciaux du département de l'Essonne ;
- CONSIDÉRANT** qu'en ce qui concerne la sécurité des accès à l'ensemble commercial prévu et la fluidité de la circulation automobile sur les voies qui desservent ce complexe commercial, les aménagements routiers opérés respectent les recommandations des études de trafic entreprises dans le cadre de l'aménagement du plateau de Guinette ; que des cheminements piétonniers ont été aménagés afin que les habitants des zones urbanisées voisines et des nouveaux quartiers en cours de construction dans la ZAC puissent se rendre en toute sécurité dans l'ensemble commercial prévu ; que la municipalité d'Etampes entend assurer une desserte directe de l'ensemble commercial et de ces nouveaux quartiers par le réseau local de transports en commun, qui pourrait bénéficier d'un emplacement spécialement aménagé pour un arrêt de bus à la sortie du parking du centre commercial ;
- CONSIDÉRANT** que le bâtiment abritant le centre commercial « E. LECLERC » devrait former, en entrée de ville, avec ceux appelés à recevoir les commerces envisagés par les SCI « ETAMPES JMP » et « LA ROCHE MONTEE » un ensemble architectural homogène entourant un parc de stationnement arboré ;

**CONSIDÉRANT**

qu'il ressort du dossier de demande et des précisions apportées par la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » lors de l'instruction de son dossier au niveau national que la réalisation du projet, tant en ce qui concerne la construction du centre commercial « E. LECLERC » que son exploitation, s'opérera dans un souci, d'une part, de maîtrise et de réduction des consommations énergétiques et, d'autre part, de limitation des pollutions notamment par le traitement et la récupération des eaux pluviales et la gestion et le recyclage des déchets issus de l'activité commerciale ;

**CONSIDÉRANT**

qu'ainsi le projet de la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » apparaît compatible avec les dispositions de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

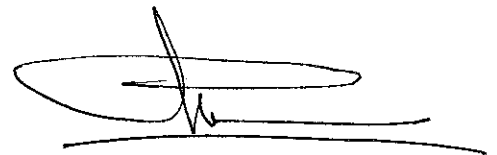
**DÉCIDE :**

Le recours susvisé est rejeté.

Le projet de la SCI « DU PLATEAU DES GUINETTES » est autorisé.

En conséquence est accordée à la société civile immobilière « DU PLATEAU DES GUINETTES » l'autorisation de créer, dans la ZAC dite du « plateau de Guinette », à Etampes, un centre commercial composé d'un un hypermarché « E. LECLERC » de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, un magasin « ESPACE CULTUREL E. LECLERC » de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente et des boutiques sur 250 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Le Président de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Georges VIANES