

Permis de construire comprenant ou non des démolitions
DEMANDE N°PC 71150 24 S0009, déposée le 01/07/2024

De : LES HALLES DE CRÊCHES représentée par Monsieur QUERTON Vincent

AFFICHÉ LE : 15 AVR. 2025

Demeurant : 11 cours Valmy 92800 PUTEAUX

Sur un terrain situé : 300 RUE DU BEAUJOLAIS, 71680 CRECHES-SUR-SAONE

Parcelle(s) : ZB467 - ZB436

Pour : modifications légères en façade et construction d'un volume sous la toiture existante en façade Sud.

Un nouvel aménagement extérieur clôturé comportant trois auvents sera également construit pour créer une surface de vente en extérieur. L'entrée est déplacée d'une travée. Des ouvertures sont bouchées et une nouvelle issue de secours est créée en façade Ouest. L'aménagement paysager ainsi que les aires de stationnement sont inchangés. Hors enseigne

Surface de plancher créée : 51,00 m²

LE MAIRE DE CRECHES-SUR-SAONE,

Vu la demande de permis de construire susvisée – Dossier complet au 27/09/2024 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 06/07/2023 ;

Vu le plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRI) de la Saône sur le territoire des communes de Varennes-les-Mâcon, Vinzelles, Chaintré, Crêches-sur-Saône, La Chapelle de Guinchay, Saint-Symphorien d'Ancelles et Romanèche-Thorins, approuvé par arrêté préfectoral n°11-03224 du 5 juillet 2011 ;

Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 16/07/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de MBA – Direction du cycle de l'eau en date du 14/08/2024 ;

Vu l'avis favorable de MBA au titre des ZAE en date du 24/09/2024 ;

Vu l'ATERP n°AT71 150 24 S0009 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale d'accessibilité en date du 24/10/2024 ;

Vu la consultation de la commission de sécurité de l'arrondissement de Mâcon en date du 04/10/2024 ;

Vu l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Saône-et-Loire en date du 21/11/2024 ;

Vu l'avis défavorable avec revoyure de la commission nationale d'aménagement commercial en date du 20/03/2025 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-15-1 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), ou de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) dans les cas et aux conditions fixés par l'article L.752-17 du code de commerce ;

Considérant que le permis a reçu un avis défavorable de la CDAC et un avis défavorable de la CNAC ;

Considérant donc que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R425-15-1 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est refusé.

Fait à CRECHES-SUR-SAONE

Le 15 AVR. 2025

Le Maire,

Le Maire

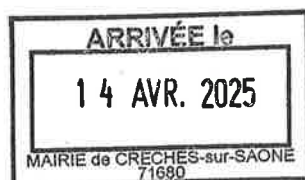
Michel BERTHET



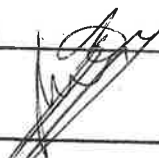
La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



PARIS, le 10 AVR 2025

Vu le Maire	Vu la DGS
	

Objet : recours n° P 05669 71 24RD (à rappeler dans toute correspondance)

P.J. : 1

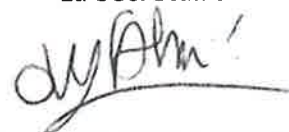
Monsieur le Maire,

Je vous adresse, sous ce pli, ampliation de l'avis émis par la Commission nationale d'aménagement commercial concernant le recours exercé la société Les Halles de Crêches contre l'avis défavorable, de la commission départementale d'aménagement commercial du 20 novembre 2024, refusant l'extension d'un ensemble commercial sur le territoire de votre commune.

Cette décision peut, dans le délai de deux mois, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant la cour administrative d'appel dans le ressort de laquelle a son siège la CDAC qui a pris la décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Secrétaire



Flore D'ALMEIDA MASSE

Monsieur le Maire, Michel BERTHET
Hôtel de ville
Place de la Mairie, CS 60813
71680 Crêches-sur-Saône

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 déposée par la SCI « LES HALLES DE CRECHES » le 1^{er} juillet 2024 en mairie de Crêches-sur-Saône sous le n° PC 7115024S0009 ;
- VU** le recours formé le 20 décembre 2024 par la société SCI « LES HALLES DE CRECHES » et représentée par Me Anne-Hélène CREACH, enregistré sous le n° P 05669 71 24RD, dirigé contre l'avis défavorable de la Commission départementale d'aménagement commercial de Saône-et-Loire du 21 novembre 2024, relatif à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de la surface de vente du centre commercial « Le parc des Bouchardes », par la création d'un magasin à l'enseigne « LA FOIR'FOUILLE », d'une surface de vente de 949 m², à Crêches-sur-Saône ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 18 mars 2025 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 mars 2025 ;

Après avoir entendu :

Mme Cécile MAYADE, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

M. Yves DURAND, représentant de la CDAC de Saône-et-Loire ;

M. Philippe SCHEIRLINCKX, représentant de la SCI « LES HALLES DE CRECHES », M. Bernard SERGEANT, représentant de la SCI « LES HALLES DE CRECHES », Mme Eléonore TURCAS, représentante de la SCI « LES HALLES DE CRECHES », M. Thierry DERAGNE, représentant de l'enseigne « LA FOIR'FOUILLE », M. Jean BIDAULT, représentant de la société rédactrice de l'analyse d'impact, Me Anne-Hélène CREACH, avocate ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 20 mars 2025 ;

CONSIDERANT que le projet s'implantera au sein au sein de la ZAC des Bouchardes, dans le Parc d'activité des Bouchardes situé rue du Beaujolais, à 1,2 km au Nord-Est du centre-ville de la commune de Crêches-sur-Saône et à 8,9 km au Sud du centre-ville de Mâcon ; que le projet prévoit de créer un magasin à l'enseigne « LA FOIR'FOUILLE » de 2 119 m² de surface de vente, en réaménageant et en étendant de 510 m² la surface de vente de deux cellules vacantes précédemment occupées par les

enseignes « GRAND FRAIS » (1 114,26 m²) et « MARIE BLACHERE » (55,74 m²), au sein d'un ensemble commercial qui passera de 10 790,6 m² à 11 739,6 m² de surface de vente ; qu'ainsi, le projet permet d'éviter la formation d'une friche commerciale au sein de l'ensemble commercial du Parc des Bouchardes ;

CONSIDERANT que la zone de chalandise du projet a été définie, selon l'analyse d'impact, par la présence d'enseignes concurrentes à Mâcon au Nord, par l'A6 traversant le territoire du Nord au Sud, ainsi que par la présence de terres agricoles et forestières à l'Ouest et au Sud ; que cette zone de chalandise s'étend sur 32 communes et est répartie en deux zones : une zone primaire déterminée sur la base d'un temps de déplacement en voiture de 7 minutes maximum et une zone secondaire déterminée sur la base d'un temps de déplacement en voiture de 15 minutes maximum ; que cette zone de chalandise n'inclut pas la commune de Mâcon, alors même qu'elle est située à 8,9 km au Nord et 14 minutes en voiture du site du projet et qu'elle bénéficie d'une convention « Action Cœur de Ville » valant opération de revitalisation du territoire ; que le taux de vacance commerciale dans la zone de chalandise est élevé (23,7%), de même que dans la commune d'implantation (18%) ; que la contribution du projet à la diversité et à la complémentarité des besoins du territoire n'est pas établie en raison de la présence de nombreuses enseignes concurrentes proposant une offre commerciale similaire dans les pôles commerciaux situés dans et hors de la zone de chalandise ; qu'ainsi la zone de chalandise du projet doit être redéfinie pour y inclure la commune de Mâcon et qu'en l'absence de ces données, le dossier n'a pas permis à la Commission de s'assurer que le projet remplissait les conditions de l'article L 752-6 du code de commerce ;

CONSIDERANT que la desserte piétonne du site actuel est variable, en raison d'aménagements piétons discontinus en dehors du périmètre de l'ensemble commercial ; que la desserte cyclable est également discontinue et que les principaux axes desservant le projet ne disposent pas de pistes cyclables dédiées ; que la Commission nationale attend une réflexion sur le recours aux modes de transports doux ;

CONSIDERANT que le projet prévoit certes une désimperméabilisation de 501,6 m² du parc de stationnement, mais que cela aura pour effet de n'augmenter que légèrement la surface perméable totale du site, qui passera de 24,06% à 24,82% ; que les surfaces enrobées ne diminueront que de 0,76% et que les espaces verts n'augmenteront que de 0,5% après projet ; que la CNAC a notamment relevé le surdimensionnement du parc de stationnement, d'une surface totale de 10 441 m² ; qu'en outre, l'installation d'ombrières photovoltaïques sur l'ensemble du parc de stationnement de l'ensemble commercial, alors même que son taux d'occupation s'élève à 30% en moyenne, apparaît peu pertinent à cet égard ; qu'ainsi, il est attendu du projet une amélioration plus conséquente en matière de désimperméabilisation des sols, ainsi qu'une réflexion globale concernant la diminution du parc de stationnement et l'aménagement de nouveaux espaces verts au sein de l'ensemble commercial ;

CONSIDERANT que selon les éléments transmis par la CDAC, la commune de Crêches-sur-Saône est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels concernant les risques d'inondation (PPRni) de la Saône depuis 2011 ; que le site du projet est situé en zone inondable et en zone bleue du PPRni ; que le pétitionnaire n'apporte pas assez d'éléments permettant de garantir la sécurité des consommateurs face à un potentiel risque d'inondation ;

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

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours n° P 05669 71 24RD ;
- émet un avis défavorable au projet susvisé, avec la faculté de saisir directement

la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce.

Votes défavorables : 9
Vote favorable : 0
Abstentions : 0

Le président de la Commission nationale d'aménagement
commercial

Gabriel BAULIEU



