

Commission Départementale d'Aménagement Commercial  
de l'Aisne

# Ville de Laon

Demande d'autorisation de création  
d'un ensemble commercial



**SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**

Rue Descartes  
02000 CHAMBRY

# PC 43



BEMH SAS - 12, rue des Piliers de Tutelle 33000 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 52 53 54 - Fax : 05 56 52 13 31  
E-mail : [info@bemh.fr](mailto:info@bemh.fr) - Site internet : [www.bemh.fr](http://www.bemh.fr)  
Société par Actions Simplifiée au capital de 61.000 €  
N° SIRET 348 622 192 00030 - NAF 7320Z

## PREAMBULE

Le présent document, réalisé par BEMH SAS à la demande de la **SAS CHAMBRY DISTRIBUTION** concerne la création d'un ensemble commercial à Laon (Aisne).

Il correspond au décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, en application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 – Titre III – Chapitre I « Simplification et modernisation de l'aménagement commercial ».

Il constitue l'une des pièces du dossier de demande de permis de construire réalisé par le cabinet ATEBAT.



Laëtitia BERGÈS  
12, rue des Piliers de Tutelle  
33000 BORDEAUX  
05.56.52.53.54  
info@bemh.fr



Patrick MORELLE  
5, avenue Charles de Gaulle  
51510 FAGNIERES  
03.26.68.57.93  
contact@atebat.fr

## PRESENTATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Les objectifs recherchés par le projet.....	8
Le projet au regard des critères légaux.....	13
Evolution du projet.....	14
<b>I. Informations relatives au demandeur</b>	
I.1. Identité du demandeur.....	19
I.2. Qualité du demandeur.....	19
<b>II. Présentation du Projet</b>	
II.1. Adresse et situation.....	22
II.2. Description.....	23
2.1. <i>Projet portant sur la création d'un ensemble commercial</i> .....	23
2.2. <i>Autres renseignements</i> .....	25
II.3. Historique.....	30
<b>III. Emprise foncière du projet</b>	
III.1. Liste des parcelles et superficie du terrain.....	31
III.2. Présentation de l'ensemble des parcelles.....	31

## ETUDE D'IMPACT

### Zone de Chalandise et environnement proche

<b>I. Zone de Chalandise</b>	
Définition.....	33
I.1. Délimitation de la Zone de Chalandise et justification.....	33
I.2. Délimitation et justification des sous-zones (zones d'attraction).....	34
I.3. Population.....	34
I.4. Liste des communes.....	35
I.5. Présentation des caractéristiques de la Zone de Chalandise.....	39
I.6. Desserte actuelle et future.....	42
A. <i>Desserte actuelle</i> .....	42
B. <i>Desserte future</i> .....	46
I.7. Lieux exerçant une attraction significative sur la population de la Zone de Chalandise.....	47
A. <i>Equipement commercial</i> .....	47
B. <i>Autres pôles majeurs d'activité</i> .....	53
C. <i>Equipements publics ou privés majeurs</i> .....	54
I.8. Fréquentation touristique.....	55
<b>II. Environnement proche du site</b>	
II.1. Activités commerciales et services.....	57
II.2. Autres activités.....	57

II.3. Equipements publics .....	57
II.4. Habitat .....	58
II.5. Desserte actuelle et future .....	58
II.6. Opérations d'urbanisme .....	61
II.7. Quartiers prioritaires de la politique de la ville.....	61
II.8. Disponibilités foncières connues .....	62

### **III. Principaux pôles commerciaux proches de la Zone de Chalandise**

III.1. Equipement commercial hors Zone de Chalandise.....	63
---	----

## **Aménagement du territoire**

### **I. Contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants**

I.1. Animation du bassin de vie .....	67
I.2. Animation de la zone commerciale .....	71

### **II. Recherche de compacité du projet, des bâtiments et du stationnement**

II.1. Compacité du bâtiment .....	72
II.2. Rationalisation des espaces de stationnement.....	72

### **III. Impact du projet sur les flux de circulation**

III.1. Flux véhicules légers.....	75
III.2. Flux véhicules de livraison .....	81
III.3. Desserte par les transports en commun .....	82

### **IV. Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la Zone de Chalandise**

IV.1. Equipements contribuant à limiter les déplacements en voiture .....	83
IV.2. Analyse de la répartition prévisionnelle des clients par mode de transport selon les catégories de clients .....	83
IV.3. Garantie de financement et de réalisation d'aménagements de desserte .....	86

### **V. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme**

V.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	87
V.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	88
V.3. Articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme .....	89

## **Développement durable**

### **I. Performance énergétique**

I.1. Conception des constructions .....	91
I.2. Chauffage et climatisation .....	91
I.3. Eclairage .....	92
I.4. Production de froid .....	92
I.5. Maintenance et formation des employés.....	94
I.6. Maintenance.....	95

II. Energies renouvelables.....	96
---------------------------------	----

<b>III. Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement</b>	
III.1. Paysage et écosystème .....	97
III.2. Insertion des bâtiments .....	102
III.3. Matériaux de construction .....	104
III.4. Aménagements paysagers.....	106
<b>IV. Mesures propres à limiter l'imperméabilisation et réduire les pollutions liées au projet</b>	
IV.1. Mesures limitant l'imperméabilisation des sols.....	111
IV.2. Mesures limitant les pollutions et les nuisances associées à l'activité .....	111
<b>V. Zones de protection de la faune et de la flore</b>	
V.1. Site Natura 2000 – Sites protégés .....	115

## Protection des consommateurs

<b>I. Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la Zone de Chalandise</b>	
I.1. Description .....	121
I.2. Distance .....	121
<b>II. Contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat</b>	
II.1. Contribution à la modernisation des équipements commerciaux.....	122
II.2. Adaptation à l'évolution des modes de consommation .....	123
II.3. Confort d'achat.....	124
<b>III. Valorisation de filières de productions locales.....</b>	127
<b>IV. Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers</b>	
IV.1. Gestion des risques.....	129

## Contribution sociale du projet

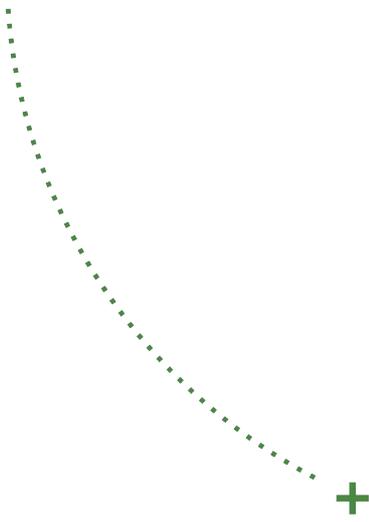
<b>I. Emplois créés .....</b>	132
<b>II. Synergie avec le centre-ville .....</b>	134
<b>III. Partenariats locaux .....</b>	135
<b>IV. Accord avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi.....</b>	136

## ANNEXES .....

Démarches initiées par l'enseigne E. Leclerc en matière environnementale et sociale	
Tableau récapitulatif du décret n° 2015-165 du 12 février 2015	
Extraits de plans cadastraux	
Extrait du plan cadastral avec emprise du projet	
Acte de vente des Consorts LARZILLIERE à la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION	
Convention avec la SNCF	
Dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme	
PV de la réunion de la CDPENAF de l'Aisne du 20 février 2018	
Etude de trafic AED	
Relevé des commerces rue Eugène Leduc et quartier Vaux à Laon (mars 2018)	
Etude « Comportements d'achat des consommateurs du bassin laonnois » de la CCI de l'Aisne - Mai 2017	
Documents concernant la voie de contournement	

## SOMMAIRE DES PLANS ET DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES REQUIS

Situation du projet (carte IGN 1/25.000 <sup>ème</sup> ) .....	21 v.
Vue aérienne du site.....	22 s.
Plan de masse (organisation du projet sur les parcelles concernées) .....	24 s.
Plan de la zone commerciale.....	25 s.
Carte de la Zone de Chalandise .....	33 s.
Plan d'accessibilité (principales voies et aménagements routiers desservant le projet) .....	42 s.
Plan de l'environnement proche du site (1 km) .....	56 v.
Plan de desserte par les transports collectifs, piétons et cyclistes .....	59 s.
Insertions axonométriques du projet – Etat actuel et futur .....	102 s.
Plan des façades .....	102 s.
Extrait du plan cadastral .....	annexe



# Présentation de la demande d'autorisation

## LES OBJECTIFS RECHERCHES PAR LE PROJET

Le projet de création d'un ensemble commercial porté par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est un projet ambitieux pour Laon. A la fois innovant, moderne, respectueux de l'environnement, il sera résolument ancré dans son territoire.

Le Centre E. Leclerc de Chambry/Laon, créé en 1984 dans la ZAC Descartes sur la commune de Chambry, a contribué au développement de la zone d'activités et à l'essor économique du Nord de Laon. Il s'est agrandi plusieurs fois, en même temps que la zone d'activité se développait de façon plus ou moins homogène.

Le projet porté par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION consiste à créer un ensemble commercial à Laon résultant du transfert de l'hypermarché et de sa galerie marchande existants et implantés à environ 430 mètres du site actuel, sur un site inclus dans la zone d'activité.

Ce projet est à la fois marqué par une volonté de continuité (proximité du site d'implantation, transfert d'activités existantes) et par la recherche d'une rupture qui se traduit par la volonté du demandeur de réaliser un programme différent de ce que propose habituellement la grande distribution. Le projet sera un **centre commercial à taille humaine**, proposant tous les services et les dernières technologies au service du consommateur et du personnel.

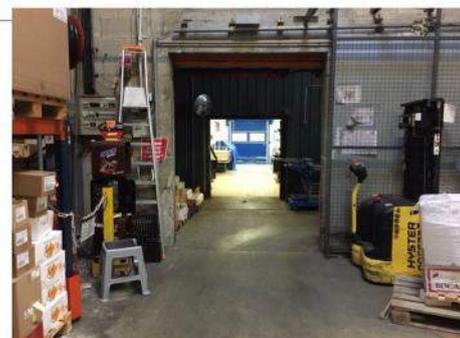
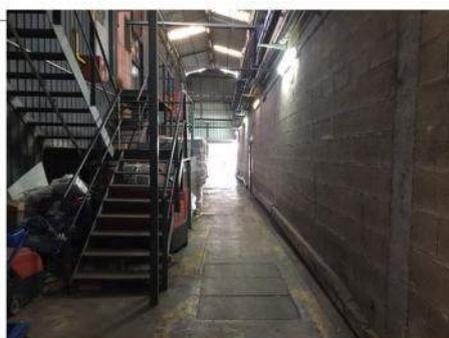
Le futur ensemble totalisera 9.979 m<sup>2</sup> dont un hypermarché de 8.800 m<sup>2</sup> transféré à surface de vente identique et complété par une galerie marchande elle aussi transférée sans augmentation du nombre d'activités.

Le transfert sur un site voisin plutôt que la réhabilitation de l'existant, s'est imposé pour les raisons suivantes :

- Configuration d'origine non prévue pour être adaptée aux nouvelles normes et technologies (laboratoires de fabrication trop petits, difficulté à mettre en œuvre les nouvelles normes en vigueur en matière de traçabilité, d'hygiène, de sécurité (norme INCO d'information des consommateurs sur les étiquettes, élaboration du plan nutri-santé, ...)) ;
- Emprise foncière entièrement utilisée et contrainte par une urbanisation qui s'est développée autour depuis 30 ans ;
- Terrain libre à proximité et en continuité urbaine, dont la vocation inscrite au PLU et au projet de DOO du SCoT du Pays de Laon est d'accueillir des activités.



Laboratoires fabrication boulangerie



Réserves



Quais de livraison



Salle de repos



Surface de vente hypermarché



Galerie marchande

## 👉 Un projet exemplaire en matière environnementale

Le projet de Centre Commercial E. Leclerc s'est attaché à rechercher à compenser, dans sa conception et sa future mise en œuvre, ses effets sur l'environnement. Pour cela, il sera **compact et homogène**.

La **toiture sera intégralement végétalisée**, le parc de stationnement de l'hypermarché sera aménagé sur deux niveaux grâce au relief du terrain qui présente une pente naturelle qui a permis au concepteur du projet d'éviter l'aspect massif d'un parking silo planté devant le magasin, avec une partie semi-enterrée et une partie en aérien.



Vue des deux niveaux de parking absorbés par la pente du terrain

Soucieux de limiter les effets de l'imperméabilisation sur une parcelle agricole, le projet présente une occupation mixte de l'emprise foncière ainsi répartie :

	<b>Surface</b>	<b>% emprise foncière</b>
- Surface maraîchère	12.085 m <sup>2</sup>	10,9 %
- Espaces verts de pleine terre	30.745 m <sup>2</sup>	27,8 %
- Toiture végétalisée	<u>27.617 m<sup>2</sup></u>	<u>25,0 %</u>
	70.447 m <sup>2</sup>	63,7 %

Ainsi **63,7 % de l'emprise foncière du projet sera restituée en espaces verts** contribuant à limiter le ruissellement des eaux, à favoriser leur évaporation, et permettant à la faune et à la flore de s'y développer. Cinq ruches seront d'ailleurs installées afin de favoriser la biodiversité sur le site.



Vue aérienne de la végétalisation du site après réalisation du projet

Les mesures et procédés de limitation de consommation d'énergie qui seront mis en œuvre, auront pour **objectif d'en faire un bâtiment vertueux**. Il fera d'ailleurs l'objet d'une demande de certification ISO 50001 relative au management pour la réduction des impacts sur l'environnement et la maîtrise des consommations d'énergie.

Le projet sera également innovant en matière de production d'énergie renouvelable. Ainsi, le site sera équipé d'une **éolienne urbaine** produisant jusqu'à 10 kw/h et de **films photovoltaïques sur vitrage vertical dont l'énergie sera autoconsommée** par le bâtiment accueillant l'hypermarché et la galerie marchande.

L'hypermarché E. Leclerc de Chambry/Laon a été le premier hypermarché de la région à avoir installé des bornes de recharges pour **véhicules électriques**. Avec le transfert, ce type d'installation sera fortement développé avec **11 places équipées** de bornes dès l'ouverture du projet et la réalisation de **l'électrification de 71 places** qui seront équipées de bornes à moyen terme. La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est aussi la première entreprise à avoir proposé du carburant Bio Ethanol E85, carburant plus écologique que les carburants traditionnels.

L'actuel bâtiment accueillant l'hypermarché sera reconverti en magasin de bricolage sur une surface de vente de 8.000 m<sup>2</sup>. L'aile gauche du bâtiment sera déconstruite (2.000 m<sup>2</sup>) pour laisser place à des espaces verts, et enfin une partie sera mise à la disposition de l'Association « Les Restos du Cœur » pour le stockage des denrées alimentaires, et plus particulièrement des produits frais dans les chambres froides de l'actuel hypermarché (cf. lettres ci-après).

Enfin, l'emprise du parc de stationnement sera réduite (223 places supprimées), la nouvelle activité de bricolage ne nécessitant pas autant de places qu'un hypermarché. Cet espace sera transformé en espace vert avec aménagement d'un « Parcours Santé » et en une aire de covoiturage de 16 places en pavés enherbés, renforçant ainsi la mixité de la zone, ainsi que sa perméabilité.

### 👉 Une entreprise qui s'investit dans son territoire

L'entreprise a été reprise par Monsieur et Madame RODOT en 2007 et l'effectif est passé de 234 salariés à cette époque à 287 personnes aujourd'hui.

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est très impliquée dans le développement du territoire, à la fois sur le plan économique, mais également en tant **qu'acteur dynamique sur le plan sociétal**. Cela se traduit par un engagement renouvelé auprès des **banques alimentaires**, dans la lutte contre le cancer, ainsi qu'auprès des multiples acteurs qui constituent le tissu associatif du Laonnois. La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est également à l'initiative de l'ouverture de **la première crèche inter-entreprise** dans la ZAC Descartes (construction financée par le demandeur).

Le projet portant sur le transfert d'un hypermarché et d'une galerie marchande, le bâtiment libéré sera rénové et accueillera un magasin de bricolage, ce qui évitera la constitution d'une friche commerciale au cœur de la ZAC. Cette activité répond à un véritable besoin à Laon qui connaît un taux d'évasion élevé (42 % en équipement de la maison, pour un taux d'évasion moyen de 26 % dans le Laonnois), selon une étude réalisée par la CCI de l'Aisne ; et n'est pas de nature à concurrencer les activités présentes en centre-ville (absence de magasins de quincaillerie, peinture, revêtement sol et mur, etc.).

De même, afin d'améliorer la circulation au sein de la ZAC Descartes, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION va procéder à l'aménagement d'une voie de desserte assurant une bonne irrigation de la zone d'activités.

Laon, le 9 avril 2018



Monsieur Christian RODOT  
Président Directeur Général  
des établissements Leclerc  
Rue Descartes  
02000 LAON

Monsieur le Président Directeur Général,

Répondant à votre invitation, en ma qualité de président départemental des Restaurants du Cœur de l'Aisne, le samedi 31 mars 2018 en matinée, j'ai visité une partie de votre réserve dans laquelle sont installées les chambres froides positives et négatives.

Au préalable à cette visite, nous nous sommes entretenus sur le projet de transfert de votre établissement et sur les conditions de fonctionnement de notre entrepôt Restos à Laon Semilly 02.

Au cours de cet entretien, je vous ai révélé les conditions « précaires » dans lesquelles œuvrent nos bénévoles (froid, courant d'air, espace restreint, quai de déchargement et chargement inadaptés...) et sur le coût de la location de cet entrepôt (2 200 € mensuel).

Vous nous proposez une mise à disposition de la partie réserve, équipée des chambres froides, que nous avons visitée. L'espace, l'équipement de cette réserve ne souffre d'aucune comparaison avec les locaux que nous occupons aujourd'hui. Il est évident que votre proposition intéresse fortement l'association départementale que je représente sous réserve d'une entente cordiale sur les modalités et les conditions de location de cette mise à disposition.

Vous vous êtes dit très honoré de pouvoir contribuer un peu plus à nos actions, sachez, Monsieur le Directeur Général que je, nous vous sommes très reconnaissants de l'honneur que vous portez à notre égard, soyez en remercié.

Au nom de l'association des Restaurants du Cœur de l'Aisne, je vous prie de croire, Monsieur le Président Directeur Général, en mes amicales et sincères salutations.

Daniel EDUIN  
Président de l'association  
des Restaurants du Cœur de l'Aisne

*En compte sur Vous.*



**E.LECLERC**

**CHAMBRY DISTRIBUTION**

Rue Descartes

**CHAMBRY - 02000 LAON**

Tél. 03 23 27 77 30

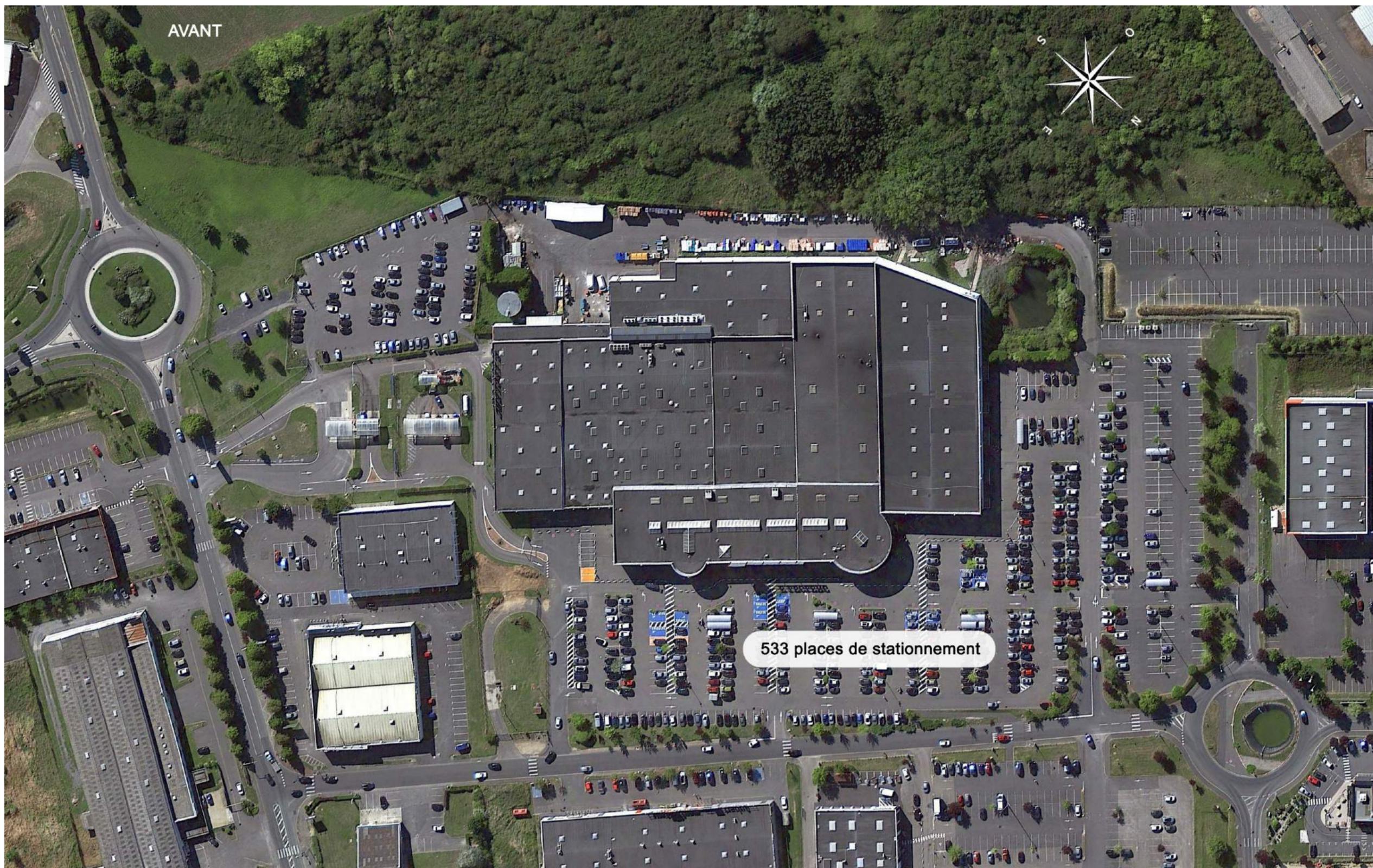
Fax 03 23 27 77 40

**Attestation sur l'honneur**

Je soussigné Monsieur Rodot Christian, Président de la SAS Chambry Distribution, atteste et m'engage sur l'honneur à réaliser l'aménagement d'une surface de bricolage de 8000 M2 en lieu et place de l'actuel hypermarché dès lors que toutes les autorisations de transfert seront obtenues et dans les conditions présentées dans le présent dossier.

Monsieur Christian Rodot  
Président

**CHAMBRY DISTRIBUTION**  
S.A.S. AU CAPITAL 305 000 EUROS  
Rue Descartes  
02000 CHAMBRY  
Tél. 03 23 27 77 30 - Fax 03 23 27 77 40  
R.C 84 B 1 LAON STRET 328 731 047 00010  
TVA N° FR 70 328 731 047





AVANT



APRES



45 places dédiées au covoiturage



### 👉 Un projet respectueux des équilibres commerciaux

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est également soucieuse de respecter l'équilibre entre les différentes formes de commerces, et a choisi de **se transférer sans augmenter la surface de vente de l'hypermarché** et sans augmenter le nombre d'activités dans la galerie marchande.

Consciente de la nécessité de préserver un centre-ville attractif dans le centre de Laon, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION applique depuis des années une politique exemplaire en matière de pratiques commerciales. Ainsi, **elle se refuse d'ouvrir les dimanches**, même en décembre, afin de ne pas pénaliser les commerçants et artisans implantés dans le centre ou sur le marché de Noël de Laon, ainsi **que la plupart des jours fériés et en particulier le jeudi de l'Ascension, jour de grande braderie des commerçants de la rue Eugène Leduc.**

Par ce projet et par toutes les actions menées depuis 10 ans, le demandeur souhaite renouveler son attachement au territoire Laonnois et contribuer au développement de la région en offrant à l'agglomération, mais aussi à tous les habitants du bassin, un équipement équivalent à ceux des métropoles régionales. Sa taille restera adaptée à sa Zone de Chalandise, mais les moyens développés pour réaliser ce pôle commercial seront ambitieux et auront des retombées positives pour le territoire, en termes d'emplois, d'image et d'attractivité.

## LE PROJET AU REGARD DES CRITERES LEGAUX

Le projet répond favorablement aux critères légaux de délivrance de l'autorisation commerciale :

### 👉 Aménagement du territoire

- ✓ Autonomie du bassin de vie de Laon ;
- ✓ Continuité d'un secteur urbain mixte d'habitat et d'activités ;
- ✓ Contribution à l'animation urbaine de Laon par la modernisation de l'offre commerciale ;
- ✓ Parking à étage ;
- ✓ Limitation du nombre de boutiques dans la galerie pour ne pas gêner le commerce traditionnel de centre-ville
- ✓ Amélioration de la desserte voiture grâce à l'aménagement d'une voie nouvelle ;
- ✓ Desserte du site par les transports en commun, voie cyclable et piétonne.

### 👉 Développement durable

- ✓ Maintien de la vocation agricole du site par implantation de culture maraîchère.
- ✓ Bâtiment économe en énergie ;
- ✓ Limitation de l'imperméabilisation des sols en créant un bâtiment qui répond au strict besoin d'exposition, de stockage et de stationnement ;
- ✓ Implantation sur un site dédié aux activités ;
- ✓ Insertion paysagère et architecturale de qualité ;
- ✓ Absence de nuisances sur l'environnement proche constitué principalement de bâtiments d'activité ;
- ✓ Utilisation de matériaux de construction facilement recyclables,
- ✓ Toiture végétalisée,
- ✓ Recours aux énergies renouvelables (éolien et photovoltaïque),
- ✓ Récupération des eaux de pluie,
- ✓ Installation de cinq ruches.

### 👉 Protection des consommateurs

- ✓ Meilleure accessibilité à une offre diversifiée et à la concurrence depuis les lieux de vie ;
- ✓ Contribution à l'amélioration du confort d'achat de la clientèle en proposant des services et des équipements appropriés ;
- ✓ Adaptation à l'évolution des modes de consommation pour répondre aux besoins de la clientèle ;
- ✓ Valorisation des filières de production locales en favorisant les entreprises de la région ;
- ✓ Production de maraîchage sur place « de la Fourche à la Fourchette » ;
- ✓ Prise en compte des risques naturels et technologiques dans la réalisation du projet.

### 👉 Contribution sociale du projet

- ✓ Création d'emplois dans le bassin de vie de Laon ;
- ✓ Accès facilité pour les personnes âgées, à mobilité réduite, malvoyantes et malentendantes.

## EVOLUTION DU PROJET

Un projet de transfert avec extension du centre commercial E. Leclerc de Chambry a été autorisé par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Aisne le 3 mai 2017 et refusé par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le 12 octobre 2017. En application de l'article L 752-21 du code de commerce, « *un pétitionnaire dont le projet a été rejeté pour un motif de fond par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial ne peut déposer une nouvelle demande d'autorisation sur un même terrain, à moins d'avoir pris en compte les motivations de la décision ou de l'avis de la Commission Nationale* ».

Le nouveau projet fait état des changements suivants qui répondent aux motifs de la décision prise par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial :

### 1) Consommation d'espaces agricoles et étalement urbain

La CNAC avait bien remarqué les efforts fournis par le pétitionnaire, lors de la précédente version du projet, pour réduire l'imperméabilisation des sols, notamment grâce à l'aménagement du parc de stationnement sur deux niveaux. Toutefois, au regard de la superficie de la parcelle concernée et de l'emprise des constructions, elle a jugé la consommation de terre agricole excessive.

A titre liminaire, précisons que la parcelle concernée a pour vocation d'accueillir des activités, comme cela est indiqué au PLU de Laon (zone 1AUI).

Dans le cadre de ce nouveau projet, la consommation d'espace agricole sera considérablement réduite grâce à :

- la **réduction de l'emprise en sol** des constructions liée à la suppression de moyennes surfaces initialement prévues à l'extérieur du centre commercial et qui représentaient une surface de plancher de 5.685 m<sup>2</sup> ;
- la **diminution des aires de stationnement en surface**, dont l'emprise au sol passe de 10.012 m<sup>2</sup> à 5.868 m<sup>2</sup>, soit une réduction des surfaces imperméabilisées de 4.856 m<sup>2</sup> ;
- la conservation des zones de « bio corridor » conformément à l'expertise faune et flore réalisée pour le site ;
- enfin, la création **d'une zone de culture maraîchère** avec implantation d'une serre annexée à l'exploitation de l'hypermarché destinée à la revente des fruits et légumes dans le magasin, en **circuit court**.

Suivant les prescriptions de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable au projet, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION a émis une offre d'engagement à **un jeune agriculteur de Laon** pour l'exploitation de cette zone de culture.

Au global, les espaces verts et la zone maraîchère occuperont **42.830 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre**, soit 38,7 % de l'emprise foncière. De surcroît, la **qualité de ces espaces en matière de biodiversité** et la limitation du ruissellement des eaux seront bien supérieures aux caractéristiques de la parcelle agricole existante.



**E.LECLERC**

**CHAMBRY DISTRIBUTION**

Rue Descartes

**CHAMBRY - 02000 LAON**

Tél. 03 23 27 77 30

Fax 03 23 27 77 40

Monsieur Cédric Larzillière

19 Rue Jean Jaures

02000 CHAMBRY

A Chambry, Le 30 Avril 2018

Lettre d'engagement,

Suite à notre entretien du 25 avril, je vous confirme notre accord à votre installation pour l'activité de maraîchage dans le cadre de notre projet de transfert de notre hypermarché et selon la recommandation de la Cdpnaf du 20/02/2018 aux conditions suivantes :

- Contrat de 3 ans, date de début 4 mois avant la date d'ouverture,
- Fourniture des installations et du matériel à notre charge,
- Fourniture des plants à notre charge,
- Salaire fixe + ventes de la production non vendue par l'hypermarché,

Après 3 ans, soit renouvellement aux mêmes conditions soit Exploitation en propre sous bail locatif et avec un contrat de vente en prix et volume garantie (contrat alliance locale).

L'ensemble de toutes les modalités de cet accord, ne pourra prendre effet que 4 mois avant la date officielle de l'ouverture du futur hypermarché.

Bon pour accord  
Lu et approuvé  
A chambry,  
Le 30/4/18  
Mr Cedric Larzilliere

Bon pour engagement  
A Chambry,  
Le 30/4/18  
Mr Christian Rodot  
Président

**CHAMBRY DISTRIBUTION**  
S.A.S. AU CAPITAL 305 000 EUROS  
Rue Descartes  
02000 CHAMBRY  
Tél. 03 23 27 77 30 - Fax 03 23 27 77 40  
R.C. 84 B 1 Laon SIRET 328 731 047 00010  
TVA N° FR 70 328 731 047

L'installation de **cinq ruches** dans les espaces verts contribuera également au développement des écosystèmes.

## 2) Impact sur le centre-ville

Alors que le projet précédent prévoyait de compléter l'hypermarché d'une galerie marchande plus étoffée (21 boutiques contre 11 existantes) et de lui adjoindre des moyennes surfaces spécialisées, la nouvelle version du projet ne prévoit **aucune moyenne surface spécialisée** et comprend **le transfert du nombre des boutiques présentes** dans la galerie marchande existante. La seule différence par rapport à la composition de l'existant consiste à « sortir » le Manège à Bijoux existant de la surface de l'hypermarché pour le mettre dans le mail de la galerie marchande, et de diviser en deux cellules l'actuelle boutique qui fait de la photo et de la téléphonie.

La surface de vente de l'hypermarché E. Leclerc sera elle aussi transférée sur le nouveau site sans extension.

Il n'y aura donc **aucune modification de l'équipement commercial existant** en matière de boutiques aussi bien qu'en matière de surfaces spécialisées, ce qui ne générera aucune concurrence supplémentaire vis-à-vis du centre-ville de Laon, **ni ne viendra fragiliser les opérations de revitalisation en cours ou à venir** pour la pérennité de ce même centre-ville.

## 3) Desserte en transport en commun

La desserte en transport en commun du site n'a rien de théorique mais sera bien tangible, puisque la société CHAMBRY DISTRIBUTION va mettre en place une navette entre le centre commercial et l'arrêt de bus du réseau TUL situé à 500 m du site. Il s'agira d'un **minibus électrique** de 22 places (11 places assises et 11 places debout) dont les rotations seront calées sur les horaires des bus de l'agglomération.

... le minibus électrique 22 places BE GREEN  
11 places assises et 11 places debout

ZEUS autonomie 140 kms - lg 5,89 m - accès PMR



Le projet répond ainsi aux motifs de refus exprimés par la CNAC (décision ci-après), et va même au-delà en améliorant la qualité du site, en particulier sur le pan de la biodiversité, de la réduction des gaz à effet de serre (navette électrique, fruits et légumes en circuit court, ...).

Les évolutions du projet ont été reportées dans un tableau comparatif figurant sur les pages suivantes.

Modifications apportées

présentation CNAC

présentation nouveau projet

Suppression des bâtiments B, C, D et E initialement prévus, soit une diminution de 5685 m<sup>2</sup> de surface de plancher . Cette suppression des bâtiments B, C, D et E ainsi qu'une diminution du nombre de boutiques dans la galerie du centre commercial, entraine une réduction de la surface de vente de 7110 m<sup>2</sup> (4495 m<sup>2</sup> pour les MS et 2615 m<sup>2</sup> dans la galerie hyper) , portant ainsi la surface de vente totale demandée à 9979 m<sup>2</sup> au lieu de 17109 m<sup>2</sup> au projet initial. Les parties entourées d'un tiret rouge sont les zones impactées par la diminution de la surface de vente.



Diminution de la zone de stationnement passant de 1029 places à 819 places , pour une surface d'emprise au sol de 15727 m<sup>2</sup> (ne tient pas compte du niveau du parking R-1 qui reste inchangé). Les parties entourées d'un tiret rouge sont les zones impactées par la diminution des places de stationnement.



Modifications apportées

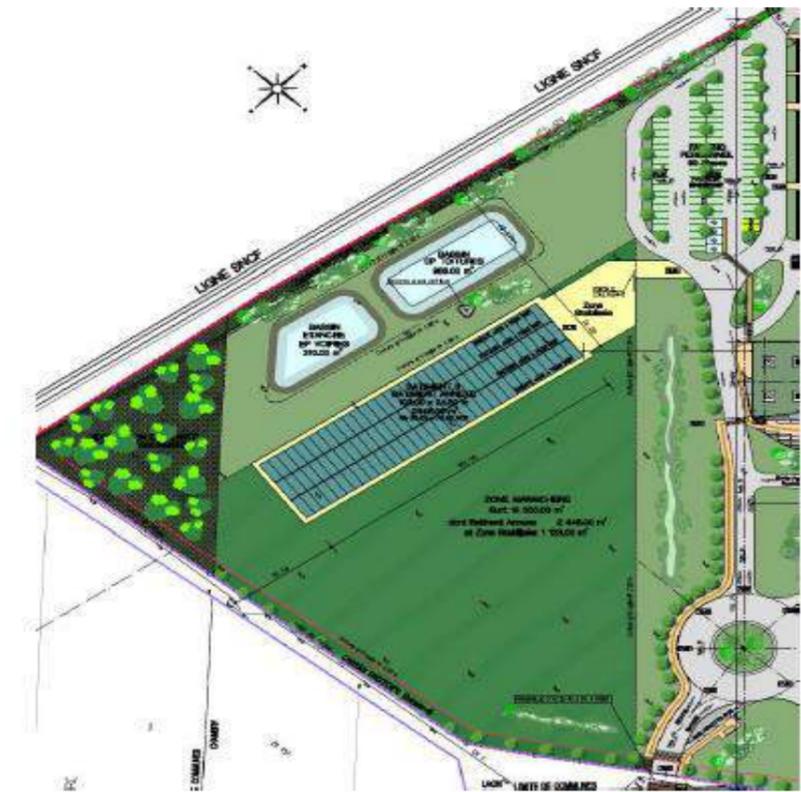
présentation CNAC

présentation nouveau projet

Installation d'une zone maraichère en lieu et place des anciens bâtiments B à E, avec installation d'une serre, permettant de continuer à garder une partie du terrain en cultures et ainsi pouvoir alimenter en direct le magasin en légumes.



Les zones traitées en espaces verts ont été préservées conformément à l'expertise faune/flore réalisée dans le dossier initial. C'est-à-dire, la conservation de la végétation existante en extrémité Sud du site et de la végétation se trouvant le long du ruisseau en partie Sud-est et le long de la voie ferrée en partie ouest. Il est également à noter que la zone maraichère qui sera développée participera aussi à la dimension végétale du site. Tout confondu (espaces verts + zone maraichère), ce sont 42830 m<sup>2</sup> de terrain qui seront conservés libres d'imperméabilisation sur les 115518 m<sup>2</sup> de terrain soit plus de 37 %.



Modifications apportées

présentation CNAC

présentation nouveau projet

La diminution des zones de stationnement, la non réalisation des bâtiments B, C, D et E, ainsi que la réalisation de la zone maraîchère, entraînent donc une limitation du nombre d'arbres à hautes tiges initialement prévus sur ces parties. Le nombre total à planter est donc plus faible (337 initialement pour 248 maintenant). Toutefois il faut noter que les parties conservées du projet initial (partie hyper et stationnement hyper) arborent le même ratio de plantations sur les zones imperméabilisées dans le nouveau projet.



Le principe de gestion des eaux développé dans le dossier initial est conservé et adapté au nouveau projet, un nouveau dossier loi sur l'eau sera déposé dans le cadre de ce nouveau projet. Il est à noter que le bassin de récupération des eaux de toiture positionné en partie ouest pourra servir à l'arrosage de la zone maraîchère.



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### 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° 002 408 17 A 0008 déposée le 22 mars 2017 ;
- VU** les recours exercés par :
- la société « CARREFOUR HYPERMARCHÉ », ledit recours enregistré le 16 juin 2017 sous le numéro 3369T01,
  - l'association des commerçants de la cité médiévale, ledit recours enregistré le 17 juin 2017 sous le numéro 3369T02,
  - les sociétés « ETABLISSEMENTS CAHOUZART », « CHRISTELLE PIQUET », « DEKOCKELOGRE », « HUET », « MIOT », « JOLIMAY », « L'UNE ET L'AUTRE », « BEJAC », « PRELUDE », « COLLET MICHEL », « CHI », « BALITOUT », « PALENGAT » et « NADISSIMA », ledit recours conjoint enregistré le 17 juin 2017 sous le numéro 3369T03,
- et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Aisne du 3 mai 2017 concernant la création, par la société « CHAMBRY DISTRIBUTION » d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 17 109 m<sup>2</sup>, à Laon, composé :
- d'un hypermarché « E. LECLERC », d'une surface de vente de 8 800 m<sup>2</sup> ;
  - d'une galerie marchande annexée à l'hypermarché, d'une surface totale de 3 814 m<sup>2</sup> (1 moyenne surface spécialisée dans la vente de livres, papeterie, informatique et musique de 970 m<sup>2</sup>, 1 magasin de jouets de 657 m<sup>2</sup> et 21 boutiques de 2 187 m<sup>2</sup>) ;
  - de 5 moyennes surfaces spécialisées non alimentaires (1 411 m<sup>2</sup>, 967 m<sup>2</sup>, 1 387 m<sup>2</sup>, 365 m<sup>2</sup>, 365 m<sup>2</sup>) ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 11 octobre 2017 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 5 octobre 2017 ;

Après avoir entendu :

M. Sébastien de PALMAERT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Antoine LEFEVRE, sénateur, conseiller municipal de Laon ;

M. Olivier JOSSEAU, vice-président de la communauté d'agglomération du Pays de Laon ;

Me François-Charles BERNARD, avocat ;

Mme Servane BUREL, juriste ;

M. Christian RODOT, président de la société « CHAMBRY DISTRIBUTION » ;

Mme Laetitia BERGES, conseil ;

Me Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

Mme Isabelle RICHARD, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 octobre 2017 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet prévoit la création d'un ensemble commercial sur des parcelles agricoles d'environ 110 000 m<sup>2</sup> situées en périphérie de la commune de Laon, à environ 4 kilomètres du centre-ville, en dehors de la ZAC « Descartes » ; que malgré les efforts du pétitionnaire pour réduire l'imperméabilisation des sols, notamment par l'aménagement du parc de stationnement sur deux niveaux, le projet générera une consommation importante d'espaces agricoles et contribuera à l'étalement urbain ;

**CONSIDÉRANT** que le projet prévoit la création d'une galerie marchande comprenant 21 cellules de 3 814 m<sup>2</sup> et de 5 moyennes surfaces spécialisées non alimentaires ; que le projet engendrerait ainsi la création de cellules commerciales dont le nombre important est susceptible de fragiliser les commerces du centre-ville de Laon alors même que la commune de Laon connaît un taux de vacance de l'ordre de 20 % selon une étude réalisée en mars 2016 par le cabinet « CIBLES & STRATEGIES » pour la commune et qu'une subvention de 192 030 euros, pour une opération urbaine, a été versée au titre du FISAC entre 2011 et 2014 ;

**CONSIDÉRANT** que selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du projet de SCoT du Pays de Laon, il est recommandé de « redynamiser le centre-ville de Laon en privilégiant le développement d'une offre commerciale répondant aux besoins quotidiens et aux achats plaisirs tout en tenant compte des caractéristiques spécifiques des quartiers » et « dans les secteurs de périphérie, privilégier le développement d'une offre complémentaire à celles des centralités, et notamment les commerces de biens lourds, peu compatibles à l'insertion urbaine » ; que le projet, situé en périphérie de Laon, ne privilégiera pas une offre complémentaire à celle proposée dans le centre-ville mais plutôt une offre concurrente ;

**CONSIDÉRANT** que la desserte en transports en commun du site du projet restera théorique, l'arrêt de bus le plus proche étant situé à 500 mètres ;

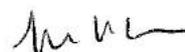
**CONSIDÉRANT** qu'ainsi, ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- admet les recours susvisés ;
- émet un avis défavorable au projet présenté par la société « CHAMBRY DISTRIBUTION ».

Vote favorable : 0  
 Votes défavorables : 12  
 Abstention : 0

Le Président de la Commission  
 nationale d'aménagement commercial



Michel VALDIGUIÉ

## I – INFORMATIONS RELATIVES AU DEMANDEUR

### I.1. Identité du demandeur

---

La demande est présentée par la **SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**, société par actions simplifiée au capital de 305.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Quentin sous le numéro 328 731 047, en date du 7 août 1984.

Les coordonnées de son siège social sont les suivantes (extrait Kbis pages suivantes) :

**SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**  
Rue Descartes  
02000 CHAMBRY  
Tél. : 03.23.27.77.30  
Fax : 03.23.27.77.40  
e-mail : [crodot.laondis@scapest.fr](mailto:crodot.laondis@scapest.fr)

### I.2. Qualité du demandeur

---

La **SAS CHAMBRY DISTRIBUTION** agit en qualité de propriétaire du terrain.

Elle est représentée par Monsieur Christian RODOT, son Président.



N° de gestion 1984B70001

**Extrait Kbis****EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

à jour au 17 avril 2018

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

*Immatriculation au RCS, numéro* 328 731 047 R.C.S. Saint-Quentin  
*Date d'immatriculation* 07/08/1984  
*Dénomination ou raison sociale* **CHAMBRY DISTRIBUTION**  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Capital social* 305 000,00 Euros  
*Adresse du siège* rue Descartes 02000 Chambry  
*Nomenclature d'activités française (code NAF)* 6820B  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 06/08/2083  
*Date de clôture de l'exercice social* 30 septembre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES****Président**

*Nom, prénoms* RODOT Christian  
*Date et lieu de naissance* Le 26/02/1962 à Roanne (42)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 8 rue Lecarlier 02000 Laon

**Commissaire aux comptes titulaire**

*Dénomination* CABINET VDB ET ASSOCIÉS  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*Adresse* 15 avenue Paul Claudel 80480 Dury  
*Immatriculation au RCS, numéro* 581 720 729 Amiens

**Commissaire aux comptes suppléant**

*Dénomination* CABINET GVA AUDIT ET EXPERTISE  
*Forme juridique* Société à responsabilité limitée  
*Adresse* 15 avenue Paul Claudel 80480 Dury  
*Immatriculation au RCS, numéro* 334 298 072 Amiens

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* rue Descartes 02000 Chambry  
*Enseigne* CENTRE DISTRIBUTEUR E. LECLERC  
*Activité(s) exercée(s)* Commerce et distribution de tous articles, objets et produits pouvant être vendus dans les supermarchés.  
*Nomenclature d'activités française (code NAF)* 6820B  
*Date de commencement d'activité* 07/08/1984  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Mise en location-gérance du fonds

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT**

*Adresse de l'établissement* route de Liesse Rn 2 02840 Athies-sous-Laon  
*Enseigne* ATHIES JARDIN

**Greffé du Tribunal de Commerce de Saint-Quentin**

PALAIS DE JUSTICE  
BP 6453  
02322 ST QUENTIN CEDEX

N° de gestion 1984B70001

*Activité(s) exercée(s)* Commerce et distribution de tous articles, objets et produits pouvant être vendus dans les supermarchés.  
*Date de commencement d'activité* 15/03/2002  
*Origine du fonds ou de l'activité* Achat  
*Précédent propriétaire*  
*Dénomination* JARDINERIE POINT VERT  
*Adresse* route de Liesse - Rn 2 02840 Athies-sous-Laon  
*Immatriculation au RCS, numéro* 326 203 064  
*Mode d'exploitation* Mise en location-gérance du fonds

---

*Adresse de l'établissement* Zac Descartes rue Georges Sand 02000 Chambry  
*Enseigne* ANIMALERIE E.LECLERC  
*Activité(s) exercée(s)* Animalerie  
*Date de commencement d'activité* 15/02/2017  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Mise en location-gérance du fonds  
à la SAS LAONDIS, RCS St-Quentin B 498268366

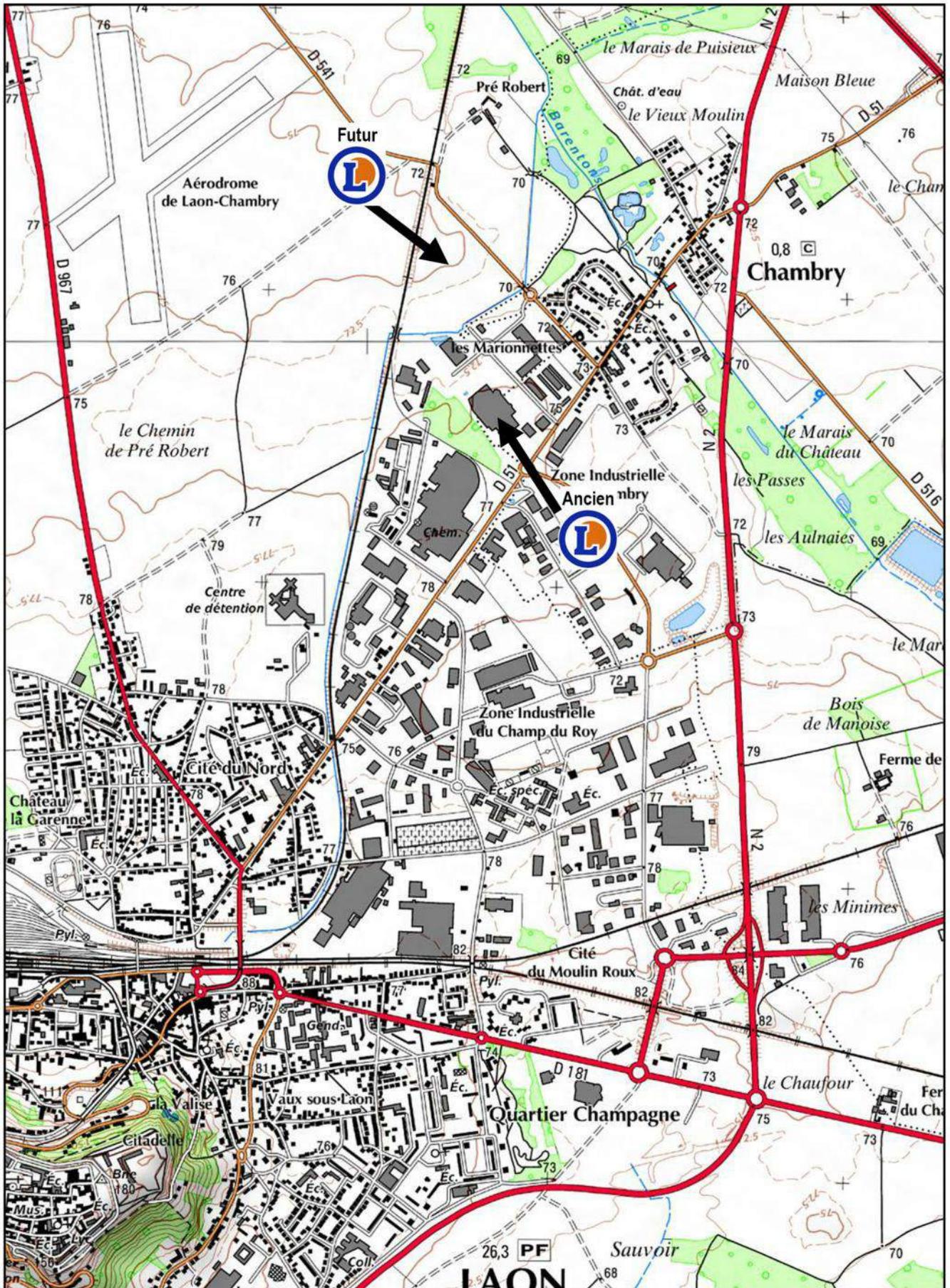
**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- *Mention n° 6 du 07/08/1984* Observations concernant l'établissement situé rue Descartes 02000 Chambry : \*\*\* Fonds donné en location gérance à la société LAONDIS (498 268 366) à compter du 01.10.2007. Picardie la Gazette du 10.10.2007.
- *Mention n° 7 du 15/03/2002* Observations concernant l'établissement situé route de Liesse RN 2 02840 Athies-sous-Laon : \*\*\* Fonds donné en location gérance à la société LAONDIS (498 268 366) à compter du 01.10.2007 Picardie la Gazette du 10.10.2007.
- *Mention n° 3 du 29/10/2007* -- MISE EN LOCATION-GERANCE DU FONDS DE COMMERCE A COMPTER DU 01/10/2007 LA SAS CHAMBRY DISTRIBUTION A DONNE EN LOCATION GERANCE A LA SAS LAONDIS LEFONDS DE COMMERCE SIS RUE DESCARTES 02000 CHAMBRY ET LE FONDS DE COMMERCE SIS ROUTE DE LIESSE 02000ATHIES SOUS LAON LA SAS CHAMBRY DISTRIBUTION DEVIENT ALORS LOUEUR DE FONDS PICARDIE LA GAZETTE DU 10/10/2007 - DATE D'EFFET : 01/10/2007
- *Mention n° 4 du 01/01/2009* L'entreprise était inscrite auprès du Greffe du Tribunal de Grande Instance de Laon, statuant commercialement. La chambre commerciale de ce tribunal a été supprimée et rattachée au Tribunal de Commerce de Saint-Quentin par le décret n° 2008-146 du 15 février 2008, avec effet au 01 janvier 2009.
- *Mention n° 5 du 11/10/2010* Décision des associés en date du 24/06/2010, décidant la transmission universelle du patrimoine de la SARL ROLAND (RCS ST QUENTIN B 348 759 937) à l'associé unique la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION - JAL L'UNION en date du 30/06/2010

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



## II – PRESENTATION DU PROJET

### II.1. Adresse et Situation

Le Pré Robert  
02000 LAON

Le futur ensemble commercial sera implanté au Nord de l'agglomération de Laon, sur le territoire laonnois, en limite communale de Chambry (voir carte au 1/25.000 ci-contre).

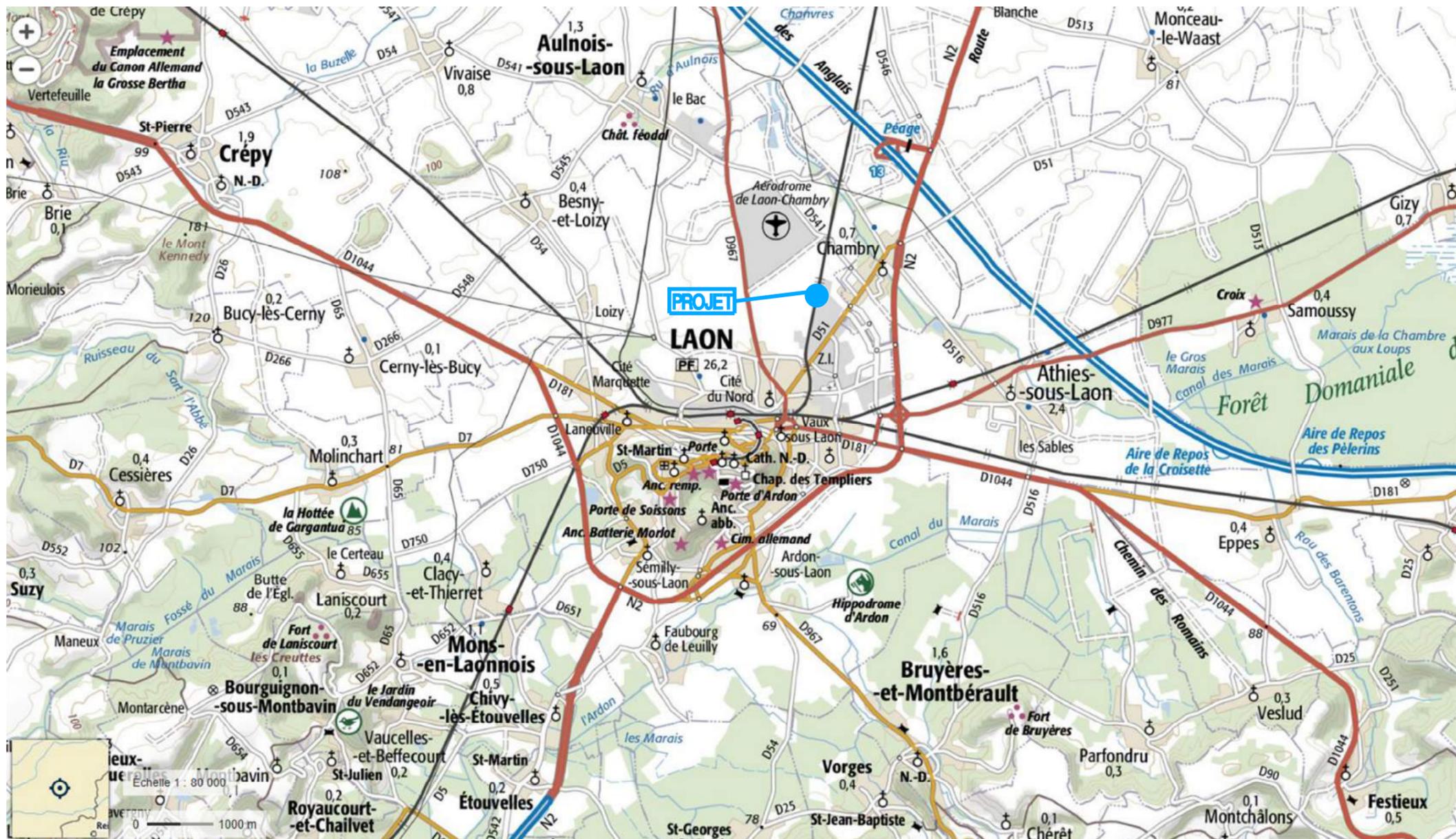
Il occupera un terrain attenant à la ZAC Descartes de Chambry, au Nord de la commune de Laon.

Le terrain forme de triangle délimité par :

- ✓ une voie ferrée,
- ✓ la D 541,
- ✓ la ZAC Descartes et en particulier McDonald's et But.



Vue aérienne du projet – Google Map



SITUATION éch: 1/80000 ème



VUE AERIENNE - Existante



VUE AERIENNE - Projet

## II.2. Description

### Objet de la demande

La demande, que formule la **SAS CHAMBRY DISTRIBUTION** auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Aisne, concerne la création d'un ensemble commercial de 9.979 m<sup>2</sup> de surface de vente à Laon (Aisne), composé :

- ✓ d'un hypermarché E. Leclerc de 8.800 m<sup>2</sup>,
- ✓ d'une galerie marchande de 10 boutiques et services de 1.179 m<sup>2</sup>.

Le nouveau projet présente une surface de vente en baisse de - 41,7 % par rapport au projet initial (soit 7.130 m<sup>2</sup> de la surface de vente en moins demandée), ainsi qu'une diminution de - 52,3 % du nombre de boutiques de la galerie marchande (11 boutiques et services en moins).

### 2.1. Projet portant sur la création d'un ensemble commercial

#### Surface de vente globale du projet

Le futur ensemble commercial disposera d'une surface de vente de 9.979 m<sup>2</sup>, ainsi répartie :

- ✓ un hypermarché E. Leclerc de 8.800 m<sup>2</sup>,
- ✓ 10 boutiques et services de 1.179 m<sup>2</sup>.

Il résultera du transfert du centre commercial E. Leclerc existant sur la commune de Chambry (situé à 430 mètres). Ce dernier est constitué d'un l'hypermarché E. Leclerc (8.800 m<sup>2</sup>) et d'une galerie marchande de 451 m<sup>2</sup> (bijouterie, parapharmacie E. Leclerc, SAV E. Leclerc, coiffeur, boutique photo/téléphonie, talon-clé, pressing, agence de voyages E. Leclerc, fleuriste, brasserie).



L'hypermarché E. Leclerc sera transféré **sans extension de sa surface de vente**. La galerie marchande sera également déménagée et son mail comptera 10 boutiques et services soumis à autorisation, soit **deux de plus** que l'existant. Les boutiques supplémentaires correspondront à la division en deux cellules distinctes de l'activité « photo/téléphonie » et au déplacement, dans le mail de la galerie, du Manège à Bijoux actuellement exploité dans la surface de l'hypermarché. Il n'y aura donc **aucune activité nouvelle** dans la future galerie marchande de l'hypermarché.

A l'instar de la galerie marchande existante, une unité de restauration de type brasserie ou cafétéria sera aménagée à l'extrémité du mail, ainsi qu'une agence de voyages déjà existante.



Après relocalisation de l'hypermarché et des boutiques sur le site voisin, le bâtiment sera restructuré pour accueillir un magasin de bricolage sur une surface de vente de 8.000 m<sup>2</sup> et son parking aménagé pour créer **16 places enherbées de covoiturage**.

Une partie (2.000 m<sup>2</sup>) de la surface de plancher de l'actuel bâtiment sera supprimée au profit de nouveaux espaces verts. Le parc de stationnement sera également redessiné afin de limiter son emprise au strict besoin en stationnement liés à la nouvelle activité commerciale et entraînera la suppression de 223 places.

Enfin, une partie des actuelles réserves et les chambres froides de l'hypermarché seront mises à disposition de l'association les « Restos du Cœur » de Laon dont les entrepôts ne sont pas équipés de chambre froide et souhaitent utiliser celles de CHAMBRY DISTRIBUTION.

Dans le cadre de cette opération menée en deux temps, le projet de bricolage fera l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour changement de secteur d'activité, qui ne pourra intervenir qu'après réouverture de l'hypermarché sur son nouveau site. En effet, il est impossible de mener les deux chantiers de manière concomitante, le chantier du magasin de bricolage ne pouvant débuter tant que le nouvel hypermarché n'aura pas été ouvert au public. Cette succession des chantiers implique un risque de caducité de l'autorisation de l'activité de bricolage, qu'il faut éviter. Cependant, **l'étude de trafic réalisée pour le transfert de l'hypermarché tient compte de la future création d'un magasin de bricolage** sur le site délaissé.

Le futur magasin pourra être exploité par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION qui en est la propriétaire et qui y implantera le concept Bricolage développé par l'enseigne E. Leclerc.

#### + Surface de vente et secteur d'activité

La demande concerne :

- ✓ la création d'un hypermarché E. Leclerc de 8.800 m<sup>2</sup> (secteur 1 – alimentaire),
- ✓ la création d'une galerie marchande de 1.179 m<sup>2</sup> (secteur 2 – non-alimentaire).

#### + Récapitulatif des surfaces de vente

Magasin	Secteur d'activité	Surface de vente
Hypermarché E. Leclerc	Secteur 1 – Alimentaire	8.800 m <sup>2</sup>
Galerie marchande : Boutiques (10)	Secteur 2 – Non-Alimentaire	1.179 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>9.979 m<sup>2</sup></b>



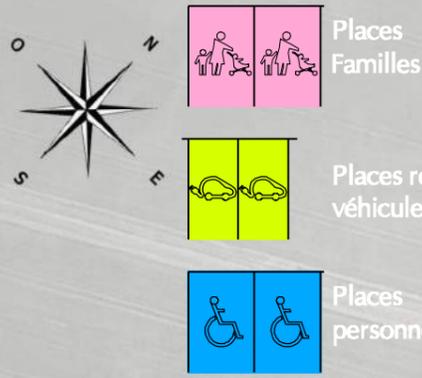
--- Limite de propriété



Communes de LAON et de CHAMBRY  
**CONSTRUCTION D'UN CENTRE COMMERCIAL**  
PLAN MASSE AERIEN - Projet

CDAC

Date :	Ech :
16/05/2018	
Modifié le :	



Projet de construction

Ville de LAON	
Zone	1AUi
Section	CR
Parcelle	19
Superficie du terrain	110 525.00 m <sup>2</sup>
Espace Vert Centre Commercial	30 745.00 m <sup>2</sup>
Espace Vert Zone Maraichère	12 085.00 m <sup>2</sup>
Piétonnier-cyclable	4 045.00 m <sup>2</sup>
Parking	6 943.00 m <sup>2</sup>
Zone Stabilisée	1 156.00 m <sup>2</sup>
Voirie	22 606.00 m <sup>2</sup>
Surface de Plancher	33 907.00 m <sup>2</sup>
Surfaces de Plancher	
CENTRE COMMERCIAL	
Parking S/Sol	218.00 m <sup>2</sup>
Rez-de-Chaussée	28 955.00 m <sup>2</sup>
Etage	2 286.00 m <sup>2</sup>
Total	31 459.00 m <sup>2</sup>
BATIMENT ANNEXE	2 448.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>33 907.00 m<sup>2</sup></b>

Concerne uniquement la création de la passerelle

Commune de CHAMBRY	
Zone	UI
Section	ZM
Parcelle n°	134
Superficie de la parcelle	2 856.00 m <sup>2</sup>
Ville de LAON	
Zone	1AUi
Section	CR
Parcelle n°	1
Superficie de la parcelle	2 137.00 m <sup>2</sup>

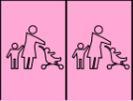
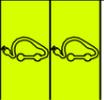


Communes de LAON et de CHAMBRY  
**CONSTRUCTION D'UN CENTRE COMMERCIAL**  
 PLAN DE MASSE - Projet

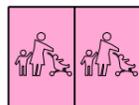
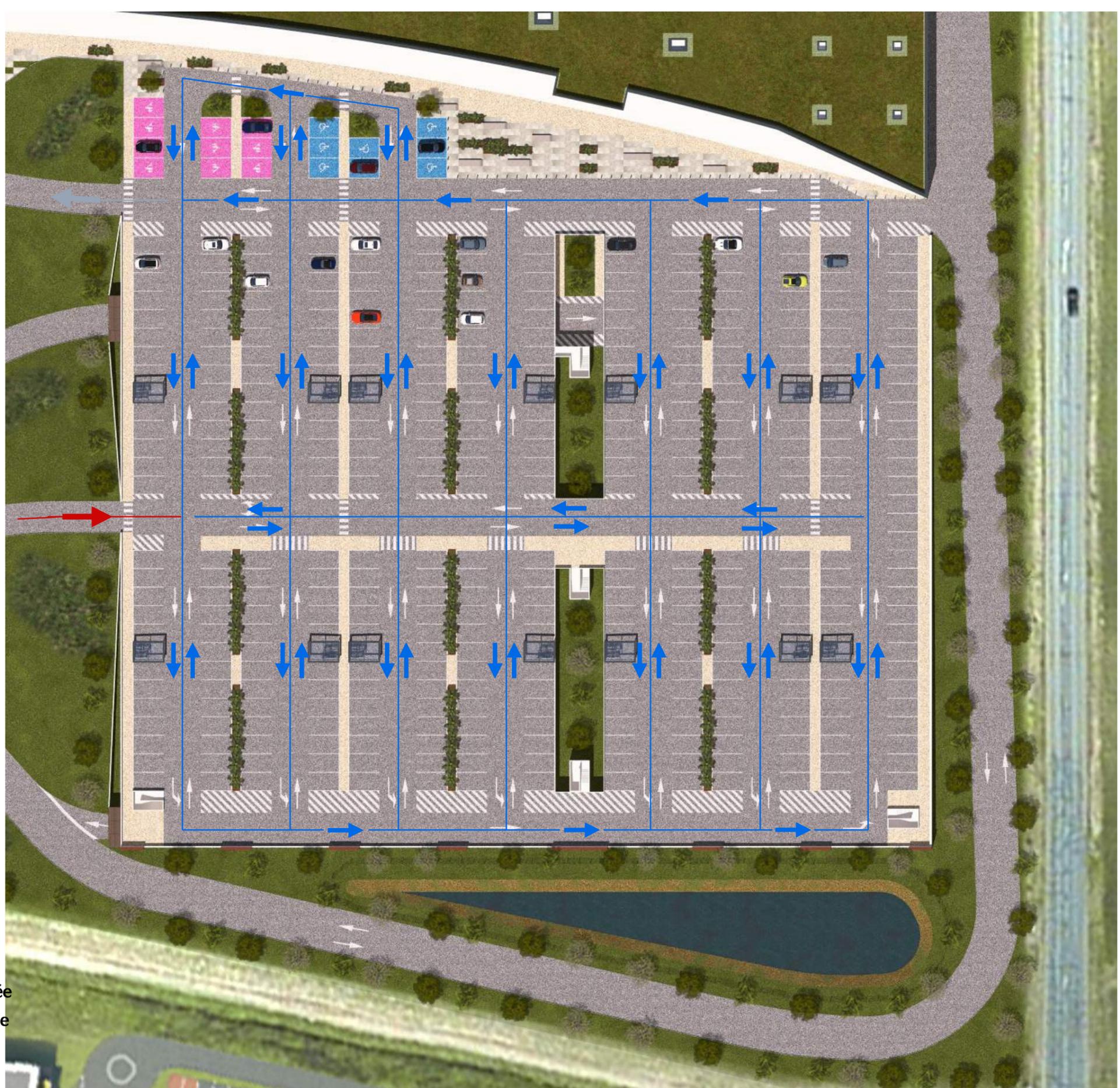
CDAC

Date :	Ech :
16/05/2018	
Modifié le :	



-  Places Familles
-  Places recharge véhicules électriques
-  Places personnes handicapées

-  Voie de sortie parking sous-sol
-  Voie d'entrée parking sous-sol
-  Circulation véhicules légers
-  Circulation 2 Roues



Places Familles



Places personnes handicapées

- ← Voie de sortie parking rez de chaussée
- ← Voie d'entrée parking rez de chaussée
- ← Circulation véhicules légers

SURFACE DE PLANCHER: 2 286.00 m<sup>2</sup>

- 1207 m<sup>2</sup> RESERVE
- 1079 m<sup>2</sup> BUREAUX
- 111 m<sup>2</sup> LOCAUX TECHNIQUES



SURFACES DE VENTE ( soumises à CDAC )	
Hypermarché	8800.00 m <sup>2</sup>
Galerie Marchande	1179.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9979.00 m<sup>2</sup></b>

SURFACE DE PLANCHER: 28 955 m<sup>2</sup>

8800 m <sup>2</sup>	AIRE DE VENTE
4180 m <sup>2</sup>	MAIL
500 m <sup>2</sup>	RESTAURATION
1179 m <sup>2</sup>	BOUTIQUES
420 m <sup>2</sup>	ZONE DES BOUTIQUES NON ACCESSIBLE AU PUBLIC
525 m <sup>2</sup>	SERVICES
188 m <sup>2</sup>	DEGT. DE SECOURS
57 m <sup>2</sup>	SANITAIRES
7682 m <sup>2</sup>	RESERVES
1431 m <sup>2</sup>	RECEPTIONS
2451 m <sup>2</sup>	LABORATOIRES
109 m <sup>2</sup>	LOCAUX TECHNIQUES
786 m <sup>2</sup>	LOCAUX DIVERS
82 m <sup>2</sup>	SAS D'ENTRÉE
225 m <sup>2</sup>	AUVENT



**SURFACES BOUTIQUES**

	SURFACE UTILE	SURFACE CDAC
B1 S.A.V	119.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>
B2 Fleuriste	140.00 m <sup>2</sup>	140.00 m <sup>2</sup>
B3 Manège à Bijoux	40.00 m <sup>2</sup>	40.00 m <sup>2</sup>
B4 Coiffure	120.00 m <sup>2</sup>	120.00 m <sup>2</sup>
B5 Bijouterie	155.00 m <sup>2</sup>	155.00 m <sup>2</sup>
B6 Pressing	56.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>
B7 Cordonnerie	56.00 m <sup>2</sup>	10.00 m <sup>2</sup>
B8 Agence de Voyage	200.00 m <sup>2</sup>	-----
B9 Téléphonie	395.00 m <sup>2</sup>	299.00 m <sup>2</sup>
B10 Parapharmacie	363.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>
B11 Photos	155.00 m <sup>2</sup>	155.00 m <sup>2</sup>
B12 Bar	47.00 m <sup>2</sup>	-----
B13 Cafétéria	500.00 m <sup>2</sup>	-----
B14 Retrait Commandes	208.00 m <sup>2</sup>	-----
B15 Services	23.00 m <sup>2</sup>	-----
B16 Bornes Recyclage	23.00 m <sup>2</sup>	-----
B17 Location V.U.L	24.00 m <sup>2</sup>	-----
<b>TOTAL</b>	<b>2624.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1179.00 m<sup>2</sup></b>

## + Evolution de la composition du centre commercial E. Leclerc

Magasins	Site E. Leclerc existant	Site E. Leclerc futur	Evolution
Hypermarché E. Leclerc	8.800 m <sup>2</sup>	8.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Boutiques de – 300 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	1.179 m <sup>2</sup>	+ 728 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>9.251 m<sup>2</sup></b>	<b>9.979 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 728 m</b>
Nombre de boutiques de – 300 m <sup>2</sup>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>+ 2</b>

Site E. Leclerc existant		Site E. Leclerc futur		Evolution
Boutiques	Surface de vente	Boutiques	Surface de vente	
Fleurs	65 m <sup>2</sup>	Fleurs	140 m <sup>2</sup>	+ 75 m <sup>2</sup>
Pressing	45 m <sup>2</sup>	Pressing	10 m <sup>2</sup>	- 35 m <sup>2</sup>
Talon-Clé	26 m <sup>2</sup>	Talon-Clé	10 m <sup>2</sup>	- 16 m <sup>2</sup>
Coiffeur	84 m <sup>2</sup>	Coiffeur	120 m <sup>2</sup>	+ 36 m <sup>2</sup>
Parapharmacie	117 m <sup>2</sup>	Parapharmacie	299 m <sup>2</sup>	+ 182 m <sup>2</sup>
Photo/téléphonie	49 m <sup>2</sup>	Photo	155 m <sup>2</sup>	+ 130 m <sup>2</sup>
		Téléphonie	240 m <sup>2</sup>	+ 216 m <sup>2</sup>
Bijouterie	50 m <sup>2</sup>	Bijouterie	155 m <sup>2</sup>	+ 105 m <sup>2</sup>
SAV	15 m <sup>2</sup>	SAV	10 m <sup>2</sup>	- 5 m <sup>2</sup>
		Manège à Bijoux*	40 m <sup>2</sup>	+ 40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>451 m<sup>2</sup></b>		<b>1.179 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 728 m</b>
Cafétéria/Bar	80 m <sup>2</sup>	Bar	500 m <sup>2</sup>	+ 420 m <sup>2</sup>
		Cafétéria		
Agence de voyages	33 m <sup>2</sup>	Agence de voyages	200 m <sup>2</sup>	+ 167 m <sup>2</sup>
Services divers		Services divers		
		Aire de jeux		

\* Le Manège à Bijoux existe actuellement dans la surface de vente de l'hypermarché E. Leclerc. Dans le cadre du projet, il sera transféré dans le mail de la galerie, mais il ne constituera pas une nouvelle activité.

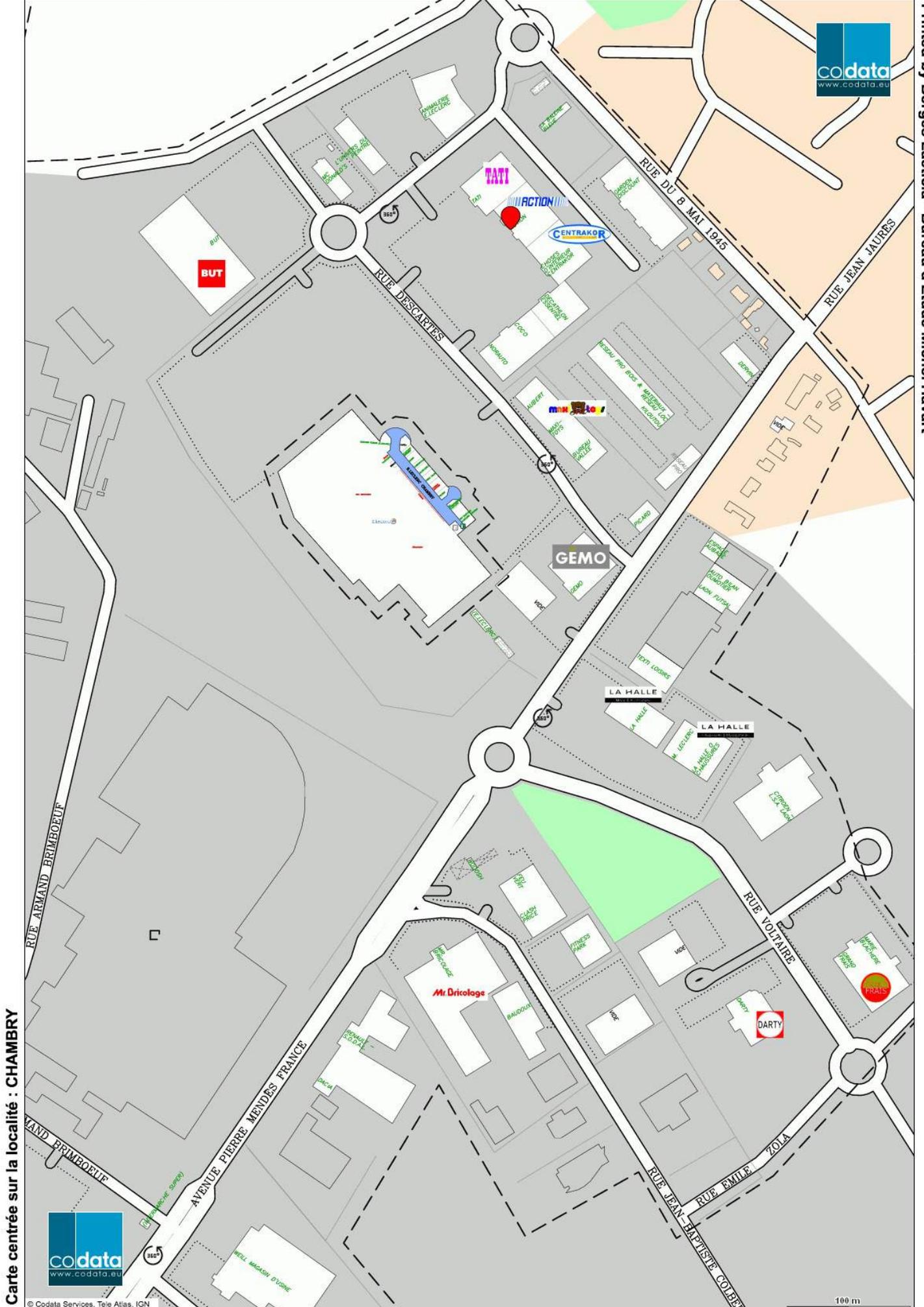
## 2.2. Autres renseignements

### + Ensemble commercial

L'hypermarché E. Leclerc et sa galerie marchande constitueront un ensemble commercial.

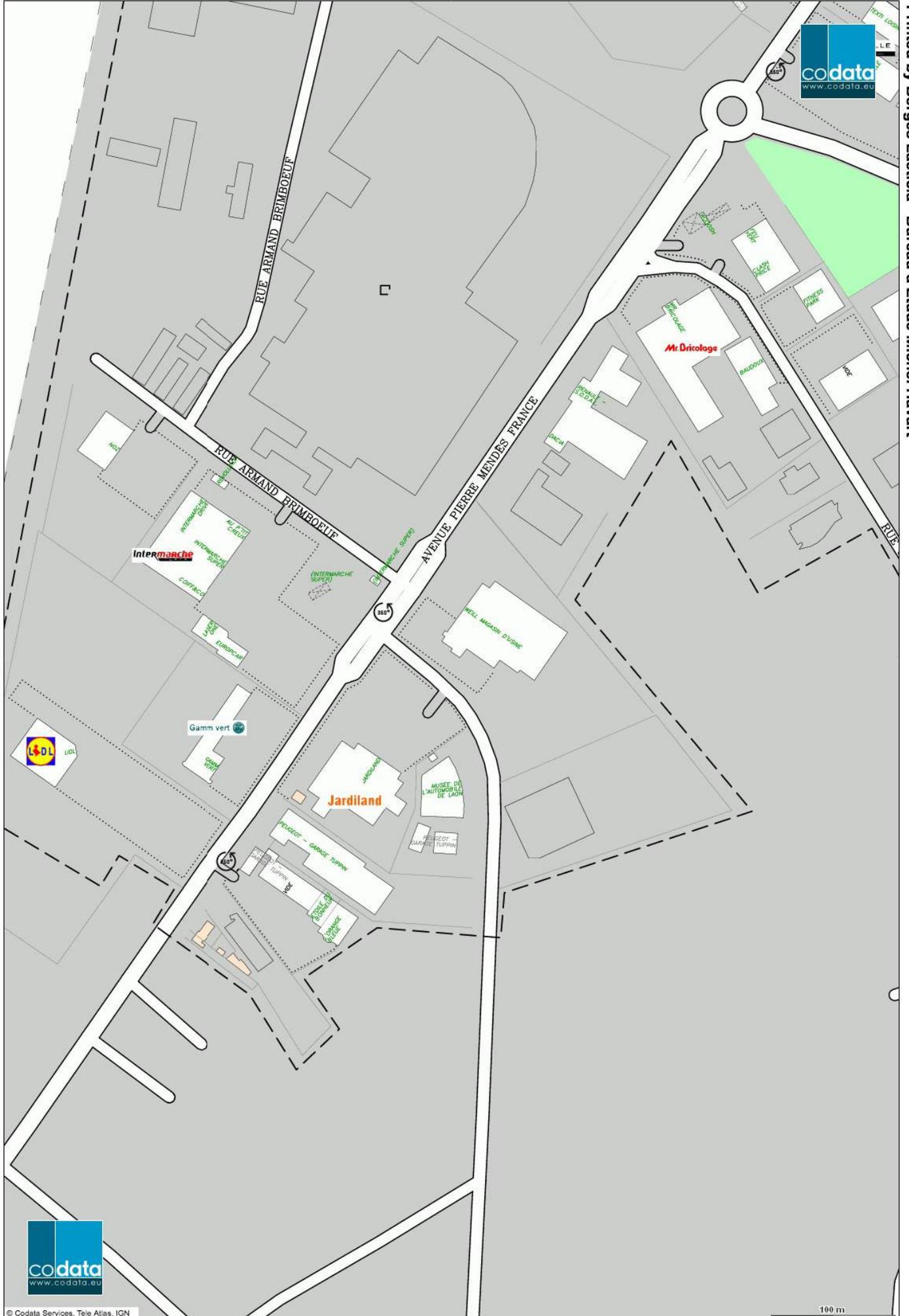
Il prendra place dans une zone commerciale plus vaste qui accueille, outre le Centre Commercial E. Leclerc précité, les moyennes surfaces suivantes :

But (2.500 m<sup>2</sup>), McDonald's, Géo Chaussures (1.150 m<sup>2</sup>), Tati (1.200 m<sup>2</sup>), Action (650 m<sup>2</sup>), Centrakor (1.500 m<sup>2</sup>), La Halle (1.130 m<sup>2</sup>), Géo vêtements (fermé - 995 m<sup>2</sup>), Décathlon Essentiel (980 m<sup>2</sup>), Coco, Norauto, La Halle o Chaussures (600 m<sup>2</sup>), Gamm Vert (1.500 m<sup>2</sup>),



Carte centrée sur la localité : CHAMBRY





Carte centrée sur la localité : LAON

Aubert (500 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (650 m<sup>2</sup>), Bureau Vallée (410 m<sup>2</sup>), Garden Discount (2.480 m<sup>2</sup>), Feu Vert (300 m<sup>2</sup>), Réseau Pro (360 m<sup>2</sup>), Picard (270 m<sup>2</sup>), Mr Bricolage (5.175 m<sup>2</sup>), ADA, Baudoux, Citroën, Dacia, Darty (611 m<sup>2</sup>), Espace Aubade, Jardiland (5.401 m<sup>2</sup>), Grand Frais (1.000 m<sup>2</sup>), Intermarché Super (2.498 m<sup>2</sup>), Lidl (1.500 m<sup>2</sup>), Laon Futsal, Peugeot, Renault Minute, Texti Loisirs (845 m<sup>2</sup>), Weill magasin d'usine (536 m<sup>2</sup>), Audi, Relais de Champagne, Volkswagen, Ford, Midas, restaurant, Honda, Aldi.

Un ensemble immobilier récent comprenant une crèche, Animalerie E. Leclerc (1.159 m<sup>2</sup>) et Paille peintures et revêtements (344 m<sup>2</sup>), assure la transition entre le projet et la zone commerciale de Chambry.

### + Parc de stationnement

Le futur ensemble commercial disposera d'un parc de stationnement de 729 places réservées à la clientèle ainsi réparties :

- ✓ 344 places couvertes semi-enterrées,
- ✓ 385 places en parking supérieur devant l'hypermarché.

Un parking complémentaire de 90 places enherbées sera réservé au personnel.

Zones de stationnement	Places	Places PMR	Places Familles	Places électriques	Total
<i>Aérien</i>	367	8	10	-	385
<i>Semi-enterré</i>	323	6	6	9	344
<b>Total parking clientèle</b>	<b>690</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>729</b>
<i>Parking personnel</i>	84	4	-	2	90
<b>Total Parking</b>	<b>774</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>819</b>

La partie de parc de stationnement de surface réservée à la clientèle qui était prévue dans le projet initial est supprimée pour ne conserver que le parking en silo.

NB : Un parc de stationnement de 16 places enherbées sera aménagé sur le site existant de l'hypermarché et strictement réservé au covoiturage.

### + Dispositions de l'article L 111-19 du code de l'urbanisme

Le projet répond aux dispositions de l'article L 111-19 du code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- *sur l'imperméabilisation des aires de stationnement (loi ALUR)*

S'agissant de la création de magasins de commerce de détail totalisant une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, le projet est concerné par les dispositions (figurant au 1° de l'article L 752-1 du code de commerce) relatives à l'emprise maximale au sol des aires de stationnement.

Détermination de la surface de plancher du projet affectée au commerce (SDP)	Rez-de-chaussée	28.955 m <sup>2</sup>
	Etage	2.286 m <sup>2</sup>
	<b>SDP</b>	<b>31.241 m<sup>2</sup></b>
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement	Coefficient (Loi ALUR)	0,75
	<b>Surface maximale de l'aire de stationnement</b>	<b>23.421 m<sup>2</sup></b>

	Type de surface	Surface réelle	Coefficient de pondération	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Places imperméabilisées (PMR, familiale, covoiturage et autres)	5.868 m <sup>2</sup>	1	5.868 m <sup>2</sup>
	Voirie d'accès imperméabilisée	12.877 m <sup>2</sup>	1	12.877 m <sup>2</sup>
Surface à prendre en compte pour moitié	places perméables (hors enrobée drainant)	1.050 m <sup>2</sup>	0,5	525 m <sup>2</sup>
Surfaces à soustraire	Place dédiées à l'autopartage	0 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
	places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides (places entièrement équipées)	25 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
	Espaces paysagers en pleine terre	4.043 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DE L'EMPRISE DE STATIONNEMENT</b>		<b>23.863 m<sup>2</sup></b>		<b>19.270 m<sup>2</sup></b>

L'emprise au sol de l'aire de stationnement s'élèvera à 19.270 m<sup>2</sup>, pour une surface plancher affectée aux commerces de 31.241 m<sup>2</sup>, **soit un ratio de 0,61 bien inférieur** au plafond légal de 0,75, conformément aux dispositions de l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme.

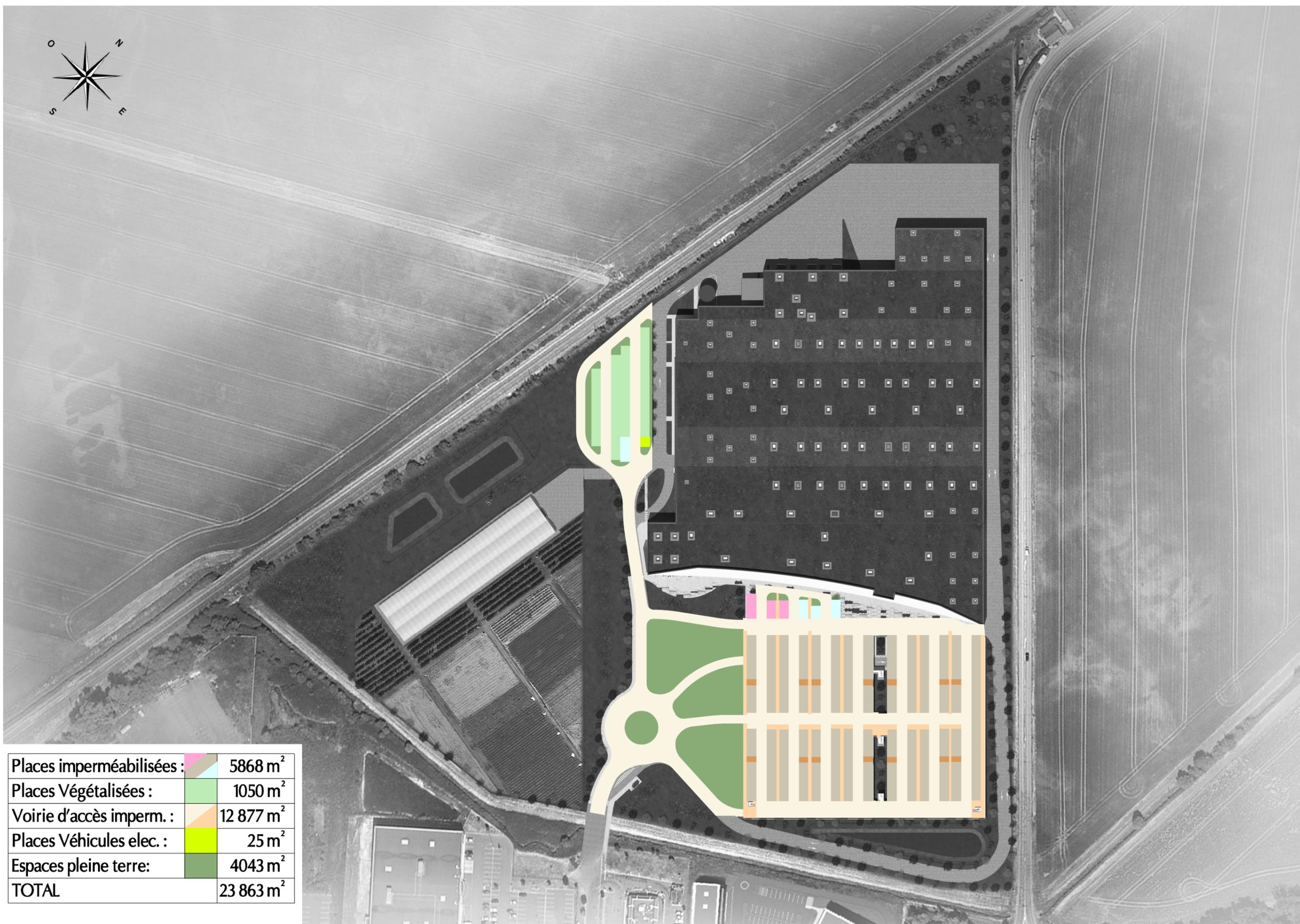
- *sur la mise en place de procédés de production d'énergie ou de toiture végétalisée pour la construction de nouveaux bâtiments*

Le centre commercial sera intégralement recouvert d'une toiture végétalisée représentant une superficie de 27.617 m<sup>2</sup>.



Les baies vitrées verticales entre la partie mail et la zone hypermarché, formant un décroché, seront équipées de films photovoltaïques, technologie récente et innovante qui consiste à « coller » des capteurs photovoltaïques sous la forme de film, sur des vitrages existants ou tout autre support vertical bénéficiant d'une bonne exposition solaire.

L'énergie ainsi produite sera auto-consommée.



Places imperméabilisées :		5868 m <sup>2</sup>
Places Végétalisées :		1050 m <sup>2</sup>
Voirie d'accès imperm. :		12 877 m <sup>2</sup>
Places Véhicules elec. :		25 m <sup>2</sup>
Espaces pleine terre:		4043 m <sup>2</sup>
TOTAL		23 863 m <sup>2</sup>

- *sur la mise en place de procédés d'infiltration/évaporation des eaux pluviales (loi Biodiversité) sur les aires de stationnement*

Le projet prévoit l'aménagement **de 4.043 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre** sous la forme d'une bande plantée de massifs, arbustes et arbres sur le niveau bas du parking silo, et de la réalisation d'espaces verts plantés en bordure des voies d'accès.

Ce dispositif favorisera l'évaporation et l'infiltration des eaux pluviales ainsi que l'intégration environnementale du projet, en lieu et place d'une surface imperméabilisée.

Le parking réservé au personnel d'une capacité de 90 places sera réalisé en surface enherbée, et occupera 1.050 m<sup>2</sup>.

#### **Dispositions des articles R 111-14 et suivants du code de la construction et de l'habitation**

Le projet est concerné par les dispositions de l'article R 111-14 et suivants du code de la construction et de l'habitation car le projet concerne la réalisation d'un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L 752-3 du code de commerce.

- *sur l'électrification des places de stationnement*



A l'ouverture du projet, **9 places** du parc de stationnement réservé à la clientèle seront équipées de borne de recharge **pour véhicules électriques**, et 71 places seront pré-câblées pour y accueillir un point de recharge ultérieur. **2 places** seront équipées sur le parking personnel.

Avec une capacité de **80 places électrifiées** réservées à la clientèle, le projet sera conforme aux prescriptions de l'art. R.111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation (minimum 10 % de la capacité du parc de stationnement clientèle). Les places pré-câblées seront aménagées dans la partie semi-enterrée du parc de stationnement.

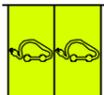
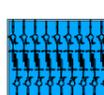
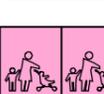
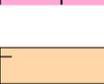
- *sur les places de stationnement pour vélos*

Lorsque la capacité du parc de stationnement est supérieure à 400 places, un espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places. Il peut être réalisé à l'extérieur à condition qu'il soit couvert. Il doit aussi être équipé de dispositifs d'attache. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cadre du projet, **22 emplacements** équipés d'arceaux d'attache seront aménagés à l'abri sous la dalle du parking silo.

SURFACE DE PLANCHER: 218.00 m<sup>2</sup>



-  Places pré-cablées permettant le rechargement des véhicules électriques et hybrides
-  Places recharge véhicules électriques
-  Places personnes handicapées
-  Stationnement 2 Roues
-  Places Familles
-  Piétonnier

### + Aménagements paysagers en pleine terre

Les aménagements paysagers en pleine terre représenteront une superficie de 42.830 m<sup>2</sup>, soit 38,75 % de l'emprise foncière. Ils seront répartis de la façon suivante :

- création d'une zone de culture maraîchère de 12.085 m<sup>2</sup> et d'une serre de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- maintien des espaces de biotope existants (corridor biologique en limite de la parcelle) sur 5.441 m<sup>2</sup>;
- création de 25.304 m<sup>2</sup> d'espaces verts qui seront plantés de **217 arbres de haute tige** et agrémentés d'îlots de végétation basse.

### + Activités annexes

La galerie marchande de l'hypermarché accueillera une cafétéria, une agence de voyages, un bar et des services divers (financiers, point retrait colis, ...).

L'activité maraîchère qui sera créée sur l'emprise foncière comprend la réalisation d'une serre annexe de l'hypermarché de 2.000 m<sup>2</sup> et figure dans le permis de construire de l'ensemble de l'opération.

## II.3. Historique

Le terrain a fait l'objet de la demande suivante présentée par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION :

Date	Objet de la demande	Décision
03.05.2017	Création d'un ensemble commercial de 17.109 m <sup>2</sup> comprenant : un hypermarché E. Leclerc de 8.800 m <sup>2</sup> de surface de vente, une galerie marchande de 3.814 m <sup>2</sup> (dont deux moyennes surfaces de 970 et 657 m <sup>2</sup> et 21 boutiques sur 2.187 m <sup>2</sup> ), 5 moyennes surfaces spécialisées non-alimentaires (1.411 m <sup>2</sup> , 967 m <sup>2</sup> , 1.387 m <sup>2</sup> , 365 m <sup>2</sup> , 365 m <sup>2</sup> ).	Accord CDAC
12.10.2017	Création d'un ensemble commercial de 17.109 m <sup>2</sup> comprenant : un hypermarché E. Leclerc de 8.800 m <sup>2</sup> de surface de vente, une galerie marchande de 3.814 m <sup>2</sup> (dont deux moyennes surfaces de 970 et 657 m <sup>2</sup> et 21 boutiques sur 2.187 m <sup>2</sup> ), 5 moyennes surfaces spécialisées non-alimentaires (1.411 m <sup>2</sup> , 967 m <sup>2</sup> , 1.387 m <sup>2</sup> , 365 m <sup>2</sup> , 365 m <sup>2</sup> ).	Refus CNAC

Le projet porte sur le transfert d'un centre commercial E. Leclerc implanté sur la commune de Chambry et situé à 430 m environ de son nouveau site. Ce centre commercial a fait l'objet des autorisations suivantes :

Date	Objet de la demande	SVTE Existante	SVTE Demandée	SVTE Future	Décision
08.1984	Ouverture d'un supermarché E. Leclerc	1.197	Ouverture sur 1.000 m <sup>2</sup> portée à 1.197 m <sup>2</sup> conformément à l'art. 29-2° de la loi 73-1193 du 27 décembre 1973		
09.1988	Extension	1.197	2.780	3.977	Accord CDUC
03.1993	Extension	3.977	2.000	3.977	Refus CDUC
07.1995	Régularisation de la station-service de 170 m <sup>2</sup> et des prestataires de services de 171 m <sup>2</sup>		171	171	Accord CDEC
03.1996	Extension de l'hypermarché	3.977	2.000	5.977	Accord CDEC
	Extension de la galerie marchande	171	280	451	
06.1996	Recours du Préfet de l'Aisne contre accord CDEC de mars 1996				Recours rejeté. Confirmation de l'autorisation de la CDEC par la CNEC
06.2003	Extension de l'hypermarché	5.977	2.000	7.977	Accord CDEC
09.2008	Extension de l'hypermarché	7.977	823	8.800	Dispositif transitoire mis en place par le XXIX de l'article 102 de la LME n°2008-776

## III – EMPRISE FONCIERE DU PROJET

### III.1. Liste des parcelles et superficie du terrain

COMMUNE de LAON

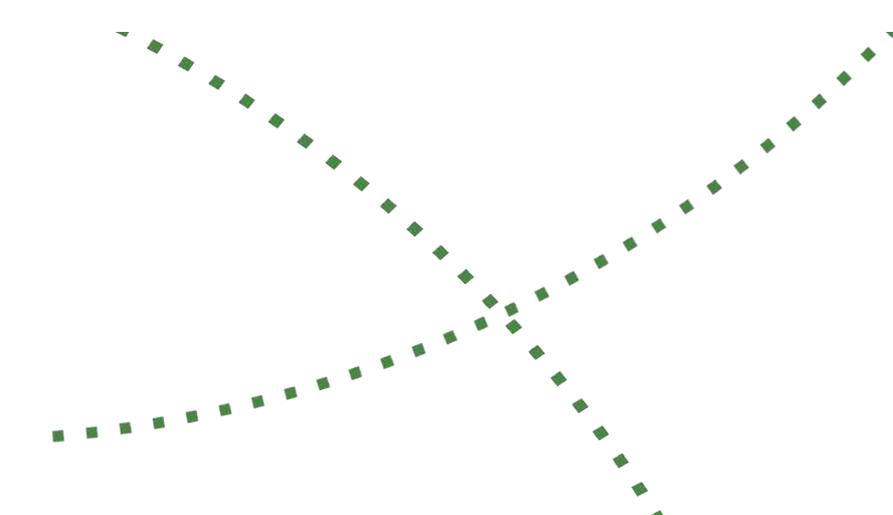
Section	N° parcelle	Superficie	Propriétaire
CR	1	21 a 37 ca	SNCF
	19	11 ha 05 a 25 ca	SAS CHAMBRY DISTRIBUTION
<b>Total</b>		<b>11 ha 26 a 62 ca</b>	

COMMUNE de CHAMBRY

Section	N° parcelle	Superficie	Propriétaire
ZM	134	28 a 56 ca	SNCF

### III.2. Présentation de l'ensemble des parcelles (voir pièces en annexe)

- Extraits de plans cadastraux (2 pages),
- Extrait du plan cadastral avec emprise du projet (1 page),
- Acte de vente des Consorts LARZILLIERE à la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION (19 pages),
- Accord de la SNCF (convention de 9 pages).



Mai 2018

Etude d'Impact

# Ensemble Commercial LAON

**+** **Zone de Chalandise et environnement  
proche**

Aménagement du territoire

Développement durable

Protection des Consommateurs

Contribution sociale du projet

N° dossier : AC 402

## I – ZONE DE CHALANDISE

### Définition

*La Zone de Chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale correspond à l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle.*

### I.1. Délimitation de la Zone de Chalandise et justification

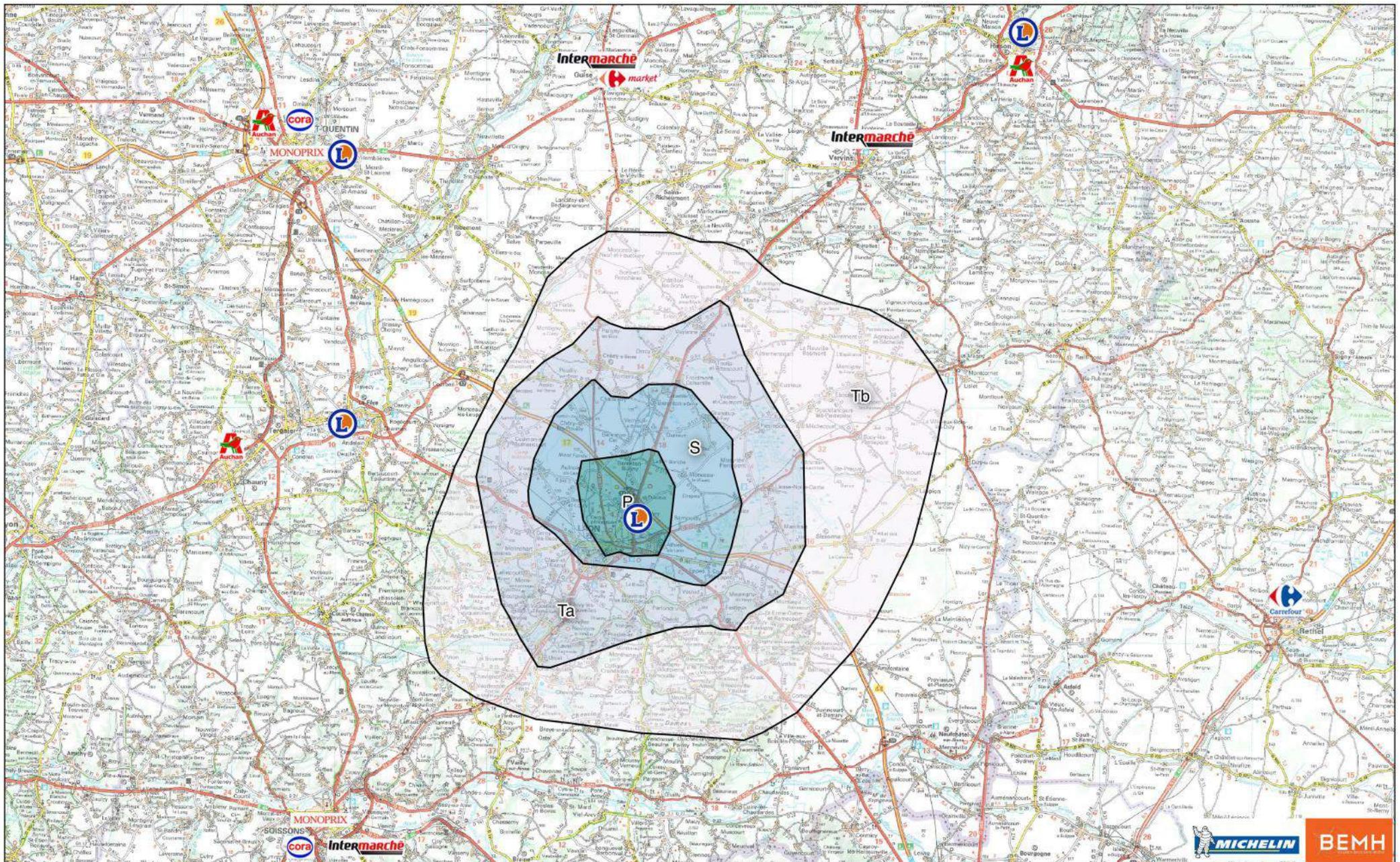
L'étendue de la Zone de Chalandise se détermine en application de l'article R 752-3 du code de commerce, en fonction de critères d'appréciation tels que :

- ✓ la situation de l'ensemble commercial,
- ✓ son accessibilité,
- ✓ sa nature,
- ✓ sa dimension,
- ✓ son enseigne (qui sous-entend l'application d'une politique commerciale déjà perçue par le consommateur),
- ✓ la situation, accessibilité, nature, dimension, et enseigne des équipements commerciaux existants,
- ✓ les barrières géographiques ou psychologiques pouvant exister.

Dans le cas présent, l'étendue de la Zone de Chalandise est limitée :

- ✓ au Nord, par l'attraction de Guise (Intermarché) et Hirson (Auchan),
- ✓ à l'Est, par l'attraction de Reims (Carrefour),
- ✓ au Sud, par l'attraction de Soissons (Cora) et Reims (Cora, E. Leclerc, Carrefour),
- ✓ à l'Ouest, par l'attraction de Saint-Quentin (Cora et Auchan Fayet) et de l'agglomération de Chauny-Tergnier (Auchan).

La voiture étant le mode de transport habituellement utilisé, la limite de la Zone de Chalandise est déterminée par ce moyen de locomotion, et correspond, dans le cas présent, à un temps de parcours maximal de vingt-cinq minutes, en fonction des critères définis ci-dessus.



## I.2. Délimitation et justification des sous-zones (Zones d'Attraction)

L'influence exercée par le Projet ne sera pas uniforme sur toute l'étendue de la Zone de Chalandise. Celle-ci a donc été divisée en sous-zones homogènes, appelées Zones d'Attraction. La détermination des Zones d'Attraction se fait en tenant compte :

- ✓ de la position et de l'importance de la concurrence,
- ✓ des temps de parcours nécessaires pour se rendre à l'ensemble commercial.

### + ZONE PRIMAIRE (P)

La Zone Primaire recouvre le territoire de la Zone de Chalandise situé à moins de cinq minutes en voiture du projet.

Elle est constituée des communes de Chambry, Athies-sous-Laon, Aulnois-sous-Laon, Barenton-Bugny et d'une partie de la commune de Laon. En 2015, sa population était de 14.829 habitants.

### + ZONE SECONDAIRE (S)

La Zone Secondaire recouvre le territoire de la Zone de Chalandise situé à plus de cinq minutes et à moins de dix minutes en voiture du projet, non soumis à l'attraction directe du Centre Commercial Carrefour de Laon.

Elle est constituée d'une partie de la commune de Laon et de la totalité de douze autres communes. En 2015, sa population était de 12.740 habitants.

### + ZONE TERTIAIRE A (Ta)

La Zone Tertiaire A recouvre le territoire de la Zone de Chalandise situé à plus de dix minutes et à moins de quinze minutes en voiture du projet.

Elle est constituée du reste de la commune de Laon et de quarante autres communes. En 2015, sa population était de 26.480 habitants.

### + ZONE TERTIAIRE B (Tb)

Ses limites sont celles de la Zone de Chalandise, conformément aux critères légaux évoqués précédemment.

Elle est constituée de soixante-dix-huit communes. En 2015, sa population était de 24.740 habitants.

## I.3. Population

La population de la Zone de Chalandise ainsi délimitée (voir carte) était de 78.789 habitants en 2015 contre 78.589 habitants en 2006 (évolution 15/06 = + 0,25 %) et 77.225 en 1999 (évolution 06/99 = + 1,77 % - évolution 15/99 = + 2,03 %).

La Zone de Chalandise recouvre des communes situées uniquement dans le département de l'Aisne.

## I.4. Liste des communes

Population 1999 sans doubles comptes – Population légale 2006-2015  
Iris fichier Insee 2014  
– Découpage en sous-zone selon les trajets en voiture –

N.B. : La population des iris 2014 est reportée en 2015

Zone Primaire	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
Laon :						
- Iris 0701	93	214	134			
- Iris 0201	3.382	3.552	3.912			
- Iris 0301	2.015	2.103	1.785			
- Iris 0101	2.806	2.454	2.405			
- Iris 0601 (1/2)	1.246	1.342	1.175			
<i>Sous-total :</i>	9.542	9.665	9.411	+ 1,28	- 2,63	- 1,37
Athies-sous-Laon	2.132	2.230	2.602	+ 4,60	+ 16,68	+ 22,05
Aulnois-sous-Laon	1.218	1.315	1.440	+ 7,97	+ 9,50	+ 18,23
Barenton-Bugny	533	570	545	+ 6,94	- 4,39	+ 2,25
Chambry	785	760	831	- 3,20	+ 9,36	+ 5,86
<b>Total</b>	<b>14.210</b>	<b>14.539</b>	<b>14.829</b>	<b>+ 2,32</b>	<b>+ 1,99</b>	<b>+ 4,36</b>

Zone Secondaire	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
Laon :						
- Iris 0801 (1/4)	825	755	842			
- Iris 0501 (2/3)	2.398	2.591	2.396			
- Iris 0401 (2/3)	998	811	694			
- Iris 0601 (1/2)	1.246	1.342	1.175			
- Iris 103	1.744	1.720	1.189			
- Iris 102	1.613	1.480	1.406			
- Iris 0901 (1/4)	445	470	500			
<i>Sous-total :</i>	9.269	9.168	8.202	- 1,09	- 10,55	- 11,51
Barenton-Cel	133	148	121	+ 11,28	- 18,24	- 9,02
Barenton-sur-Serre	109	111	126	+ 1,83	+ 13,51	+ 15,60
Besny-et-Loizy	350	350	360	- 0,05	+ 2,91	+ 2,86
Chéry-lès-Pouilly	645	658	702	+ 2,08	+ 6,62	+ 8,84
Eppes	349	372	418	+ 6,45	+ 12,51	+ 19,77
Froidmont-Cohartille	209	190	265	- 9,19	+ 39,63	+ 26,79
Gizy	662	697	677	+ 5,29	- 2,87	+ 2,27
Grandlup-et-Fay	325	316	307	- 2,81	- 2,80	- 5,54
Monceau-le-Waast	230	237	212	+ 3,04	- 10,55	- 7,83
Samoussy	376	379	382	+ 0,79	+ 0,80	+ 1,60
Verneuil-sur-Serre	253	267	245	+ 5,53	- 8,24	- 3,16
Vivaise	702	759	723	+ 8,12	- 4,74	+ 2,99
<b>Total</b>	<b>13.612</b>	<b>13.651</b>	<b>12.740</b>	<b>+ 0,29</b>	<b>- 6,68</b>	<b>- 6,41</b>

Zone Tertiaire A	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
Laon (reste)	7.455	7.690	7.745	+ 3,16	+ 0,74	+ 3,90
Assis-sur-Serre	266	249	230	- 6,48	- 7,55	- 13,53
Bourguignon-sous-Montbavin	121	128	152	+ 5,79	+ 18,75	+ 25,62
Bruyères-et-Montbérault	1.512	1.579	1.532	+ 4,44	- 2,99	+ 1,32
Bucy-lès-Cerny	170	179	216	+ 5,29	+ 20,67	+ 27,06
Cerny-lès-Bucy	114	114	114	0,00	0,00	0,00
Chalandry	222	210	247	- 5,41	+ 17,62	+ 11,26
Chérêt	131	118	140	- 9,89	+ 18,60	+ 6,87
Chivres-en-Laonnois	339	345	374	+ 1,77	+ 8,41	+ 10,32
Chivy-lès-Étouvelles	542	487	507	- 10,15	+ 4,11	- 6,46
Clacy-et-Thierret	304	351	322	+ 15,46	- 8,26	+ 5,92
Coucy-lès-Eppes	612	577	621	- 5,72	+ 7,63	+ 1,47
Couvron-et-Aumencourt	1.015	1.414	919	+ 39,35	- 35,02	- 9,46
Crécy-sur-Serre	1.550	1.488	1.494	- 3,97	+ 0,37	- 3,61
Crépy	1.710	1.821	1.901	+ 6,49	+ 4,39	+ 11,17
Dercy	399	396	389	- 0,70	- 1,82	- 2,51
Étouvelles	199	207	213	+ 4,02	+ 2,90	+ 7,04
Festieux	509	523	667	+ 2,75	+ 27,53	+ 31,04
Laniscourt	185	183	174	- 1,17	- 4,83	- 5,95
Laval-en-Laonnois	213	242	250	+ 13,62	+ 3,31	+ 17,37
Liesse-Notre-Dame	1.327	1.202	1.297	- 9,41	+ 7,89	- 2,26
Marchais	381	360	423	- 5,52	+ 17,50	+ 11,02
Mauregny-en-Haye	420	404	426	- 3,72	+ 5,34	+ 1,43
Missy-lès-Pierrepont	95	100	111	+ 5,26	+ 11,00	+ 16,84
Molinchart	276	288	327	+ 4,29	+ 13,61	+ 18,48
Mons-en-Laonnois	947	1.064	1.195	+ 12,35	+ 12,31	+ 26,19
Mortiers	213	211	192	- 0,94	- 9,00	- 9,86
Nouvion-le-Vineux	169	163	162	- 3,67	- 0,49	- 4,14
Parfondru	295	344	356	+ 16,61	+ 3,49	+ 20,68
Pargny-les-Bois	137	135	126	- 1,46	- 6,67	- 8,03
Pierrepont	379	392	401	+ 3,43	+ 2,30	+ 5,80
Pouilly-sur-Serre	504	533	525	+ 5,79	- 1,54	+ 4,17
Presles-et-Thierry	344	365	390	+ 6,10	+ 6,85	+ 13,37
Royaucourt-et-Chailvet	177	190	235	+ 7,34	+ 23,68	+ 32,77
Toulis-et-Attencourt	115	126	128	+ 9,64	+ 1,52	+ 11,30
Urcel	557	570	570	+ 2,33	0,00	+ 2,33
Vaucelles-et-Beffecourt	196	219	253	+ 11,64	+ 15,62	+ 29,08
Vesles-et-Caumont	194	187	231	- 3,86	+ 23,85	+ 19,07
Veslud	252	240	238	- 4,87	- 0,72	- 5,56
Vorges	377	378	372	+ 0,40	- 1,72	- 1,33
Voyenne	284	276	315	- 2,72	+ 14,02	+ 10,92
<b>Total</b>	<b>25.207</b>	<b>26.049</b>	<b>26.480</b>	<b>+ 3,34</b>	<b>+ 1,66</b>	<b>+ 5,05</b>

Zone Tertiaire B	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
Agnicourt-et-Séchelles	211	189	182	- 10,52	- 3,60	- 13,74
Aizelles	94	104	121	+ 10,64	+ 16,35	+ 28,72
Anizy-le-Château	1.903	1.900	1.956	- 0,16	+ 2,95	+ 2,79
Arrancy	50	48	53	- 4,00	+ 10,42	+ 6,00
Aubigny-en-Laonnois	114	116	106	+ 1,75	- 8,62	- 7,02
Autremencourt	162	166	170	+ 2,39	+ 2,49	+ 4,94
Berlancourt	93	87	111	- 6,63	+ 27,83	+ 19,35
Berrieux	161	164	189	+ 1,86	+ 15,24	+ 17,39
Bièvres	76	75	78	- 1,32	+ 4,00	+ 2,63
Bois-lès-Pargny	172	163	200	- 5,23	+ 22,70	+ 16,28
Boncourt	225	233	260	+ 3,56	+ 11,59	+ 15,56
Bosmont-sur-Serre	190	206	198	+ 8,42	- 3,88	+ 4,21
Bouconville-Vauclair	161	157	192	- 2,48	+ 22,29	+ 19,25
Brie	69	59	53	- 15,05	- 9,58	- 23,19
Bucy-lès-Pierrepont	418	420	421	+ 0,48	+ 0,24	+ 0,72
Cerny-en-Laonnois	54	64	67	+ 18,79	+ 4,45	+ 24,07
Cessières	437	437	451	+ 0,03	+ 3,17	+ 3,20
Chaillevois	175	182	178	+ 4,00	- 2,20	+ 1,71
Chamouille	204	234	291	+ 14,58	+ 24,49	+ 42,65
Châtillon-lès-Sons	88	82	86	- 6,82	+ 4,88	- 2,27
Chavignon	793	742	815	- 6,39	+ 9,79	+ 2,77
Chermizy-Ailles	70	81	110	+ 15,71	+ 35,80	+ 57,14
Chevregny	196	195	192	- 0,51	- 1,54	- 2,04
Chevresis-Monceau	368	355	364	- 3,67	+ 2,68	- 1,09
Cilly	246	227	210	- 7,72	- 7,49	- 14,63
Clermont-les-Fermes	131	135	126	+ 3,12	- 6,73	- 3,82
Colligis-Crandelain	145	148	233	+ 2,10	+ 57,39	+ 60,69
Corbeny	633	693	734	+ 9,48	+ 5,92	+ 15,96
Courtrizy-et-Fussigny	66	75	66	+ 13,21	- 11,67	0,00
Craonne	67	65	80	- 2,99	+ 23,08	+ 19,40
Cuirieux	143	159	159	+ 11,19	0,00	+ 11,19
Ébouleau	203	202	208	- 0,49	+ 2,97	+ 2,46
Erlon	300	289	286	- 3,76	- 0,94	- 4,67
Faucoucourt	280	302	311	+ 7,86	+ 2,98	+ 11,07
La Ferté-Chevresis	567	589	562	+ 3,87	- 4,57	- 0,88
Filain	89	119	131	+ 33,71	+ 10,08	+ 47,19
Godelancourt-lès-Berrieux	74	72	53	- 2,70	- 26,39	- 28,38
Godelancourt-lès-Pierrepont	147	131	143	- 10,88	+ 9,16	- 2,72
Lappion	292	287	281	- 1,71	- 2,09	- 3,77
Lierval	132	121	113	- 8,33	- 6,61	- 14,39
Lizy	200	223	266	+ 11,75	+ 19,02	+ 33,00
Mâchecourt	122	136	119	+ 11,48	- 12,50	- 2,46
Marcy-sous-Marle	233	207	195	- 11,28	- 5,67	- 16,31
Marle	2 529	2 432	2.281	- 3,84	- 6,21	- 9,81
Martigny-Courpierre	122	111	119	- 8,89	+ 7,05	- 2,46

Zone Tertiaire B (suite)	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
Merlieux-et-Fouquerolles	218	258	269	+ 18,35	+ 4,26	+ 23,39
Mesbrecourt-Richecourt	289	289	303	0,00	+ 4,84	+ 4,84
Monampeuil	154	132	131	- 14,46	- 0,55	- 14,94
Monceau-le-Neuf-et-Faucouzy	330	336	321	+ 1,73	- 4,38	- 2,73
Montaigu	671	695	754	+ 3,58	+ 8,49	+ 12,37
Montbavin	35	36	47	+ 2,86	+ 30,56	+ 34,29
Montchâlons	65	67	68	+ 3,08	+ 1,49	+ 4,62
Monthenault	106	111	156	+ 4,72	+ 40,54	+ 47,17
Montigny-le-Franc	192	169	149	- 11,98	- 11,83	- 22,40
Montigny-sous-Marle	62	69	58	+ 11,29	- 15,94	- 6,45
Montigny-sur-Crécy	312	312	341	0,00	+ 9,29	+ 9,29
La Neuville-Bosmont	196	186	195	- 5,29	+ 5,05	- 0,51
Neuville-sur-Ailette	78	77	102	- 1,70	+ 33,04	+ 30,77
Orgeval	66	69	65	+ 5,02	- 6,23	- 1,52
Pancy-Courtecon	52	46	60	- 11,54	+ 30,43	+ 15,38
Pargny-Filain	201	229	250	+ 13,93	+ 9,17	+ 24,38
Pinon	1.711	1.742	1.767	+ 1,79	+ 1,46	+ 3,27
Poyart-et-Vaurseine	27	18	21	- 33,33	+ 16,67	- 22,22
Remies	230	239	233	+ 3,91	- 2,51	+ 1,30
Sainte-Croix	124	132	123	+ 6,45	- 6,82	- 0,81
Saint-Erme-Outre-et-Ramecourt	1.861	1.827	1.780	- 1,83	- 2,57	- 4,35
Saint-Pierremont	62	59	46	- 4,84	- 22,03	- 25,81
Sainte-Preuve	85	89	83	+ 4,71	- 6,74	- 2,35
Saint-Thomas	66	76	85	+ 14,47	+ 12,51	+ 28,79
Sissonne	2.113	2.242	2.096	+ 6,13	- 6,53	- 0,80
Sons-et-Ronchères	236	229	234	- 2,82	+ 2,03	- 0,85
Suzy	270	292	313	+ 8,15	+ 7,19	+ 15,93
Tavaux-et-Pontséricourt	590	544	579	- 7,83	+ 6,47	- 1,86
Thiernu	128	119	98	- 7,03	- 17,65	- 23,44
Trucy	115	136	142	+ 17,89	+ 4,74	+ 23,48
La Ville-aux-Bois-lès-Dizy	205	198	198	- 3,41	0,00	- 3,41
Wissignicourt	142	148	153	+ 4,23	+ 3,38	+ 7,75
<b>Total</b>	<b>24.197</b>	<b>24.350</b>	<b>24.740</b>	<b>+ 0,63</b>	<b>+ 1,60</b>	<b>+ 2,24</b>

### + Récapitulatif

Zone de Chalandise	Population			Evolution (%)		
	1999	2006	2015	06/99	15/06	15/99
PRIMAIRE	14.210	14.539	14.829	+ 2,32	+ 1,99	+ 4,36
SECONDAIRE	13.612	13.651	12.740	+ 0,29	- 6,68	- 6,41
TERTIAIRE A	25.207	26.049	26.480	+ 3,34	+ 1,66	+ 5,05
TERTIAIRE B	24.197	24.350	24.740	+ 0,63	+ 1,60	+ 2,24
<b>Total</b>	<b>77.225</b>	<b>78.589</b>	<b>78.789</b>	<b>+ 1,77</b>	<b>+ 0,25</b>	<b>+ 2,03</b>

## I.5. Présentation des caractéristiques de la Zone de Chalandise

### A. Démographie

Communes	Population			Nombre de ménages 2014
	1999	2015	Evolution	
Commune de Laon	26.265	25.358	- 3,45 %	12.054
Communes de la Zone de Chalandise	77.225	78.789	+ 2,03 %	33.741

### B. Intercommunalité

La Zone de Chalandise recouvre dix intercommunalités (en totalité ou en partie).

Le projet se situe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon composée de trente-huit communes : Aulnois-sous-Laon, Arrancy, Athies-sous-Laon, Besny-et-Loizy, Bièvres, Bruyères-et-Montbérault, Bucy-lès-Cerny, Cerny-en-Laonnois, Cerny-lès-Bucy, Cessières, Chambry, Chamouille, Chérêt, Chivy-lès-Etouvelles, Clacy-et-Thierret, Colligis-Crandelain, Crépy, Eppes, Etouvelles, Festieux, Laniscourt, Laon, Laval-en-Laonnois, Lierval, Martigny-Courpierre, Molinchart, Mons-en-Laonnois, Montchâlons, Monthenault, Nouvion-le-Vineux, Orgeval, Parfondru, Presles-et-Thierry, Samoussy, Vaucelles-et-Beffecourt, Veslud, Vivaise, Vorges.

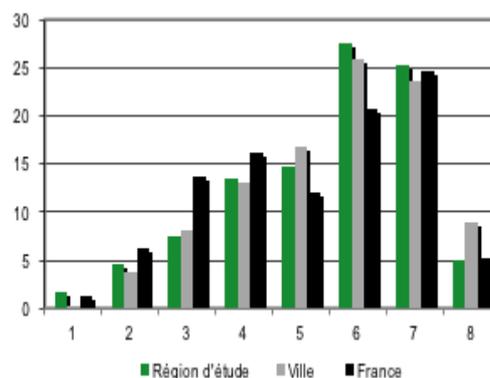
### C. Analyse des caractéristiques de la population (source Recensement Insee 2014)

Région d'étude : Communes de la Zone de Chalandise

Ville : Commune de Laon

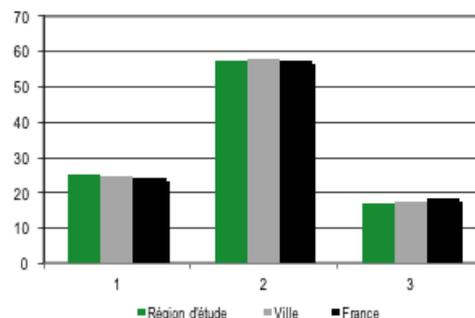
#### ● Population des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle du chef de famille (en %)

CSP	Région d'étude	Ville	France
1 Agriculteurs Exploitants	1,8	0,1	1,4
2 Artisans, Commerçants, Chefs d'E.	4,6	3,7	6,2
3 Cadres, Professions Int. Sup.	7,4	8,2	13,6
4 Professions Intermédiaires	13,5	13,1	16,2
5 Employés	14,7	16,7	12,1
6 Ouvriers	27,5	25,9	20,7
7 Retraités	25,3	23,5	24,7
8 Autres Inactifs	5,1	8,9	5,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



#### ● Selon l'âge individuel (en %)

Tranches d'âge	Région d'étude	Ville	France
1 0 – 19 ans	25,4	24,7	24,3
2 20 – 64 ans	57,5	58,1	57,3
3 65 ans et plus	17,1	17,3	18,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

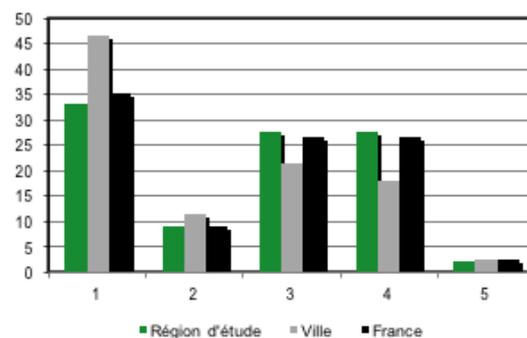


● Selon le nombre de personnes par ménage

	Région d'étude	Ville	France
Personnes par ménage	2,27	1,99	2,23
Familles avec deux enfants ou plus	28,7 %	28,7 %	29,2 %

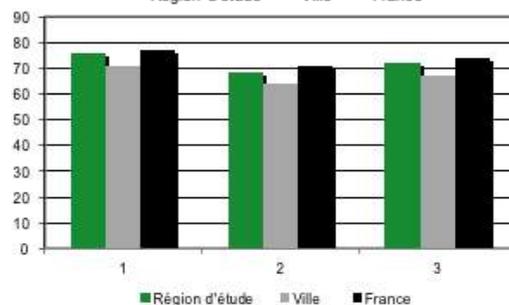
● Structure de la famille (en %)

Famille	Région d'étude	Ville	France
1 Une personne seule	33,2	46,4	35,1
2 Famille monoparentale	9,2	11,5	9,0
3 Couple sans enfant	27,8	21,6	26,7
4 Couple avec enfant	27,7	18,0	26,6
5 Autres	2,1	2,5	2,6



● Taux d'activité des personnes de 15 à 64 ans (en %)

Sexe	Région d'étude	Ville	France
1 Hommes	76,0	70,9	76,8
2 Femmes	68,2	63,7	70,5
3 Ensemble	72,1	67,2	73,6

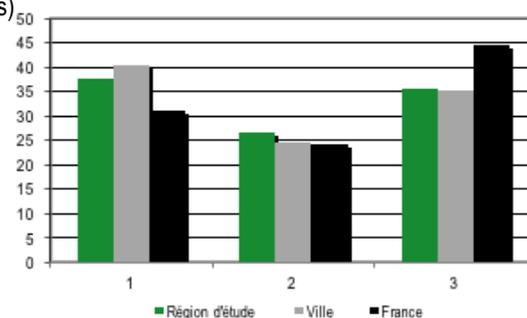


● Taux de chômage constaté en 2014

	Région d'étude	Ville	France
Taux de chômage	17,9 %	26,2 %	13,5 %

● Diplôme le plus élevé (en % - population non scolarisée de 15 ans ou plus)

Diplôme	Région d'étude	Ville	France
1 Sans diplôme ou BEPC	37,6	40,2	31,1
2 CAP, BEP	26,7	24,7	24,3
3 Baccalauréat ou plus	35,7	35,1	44,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

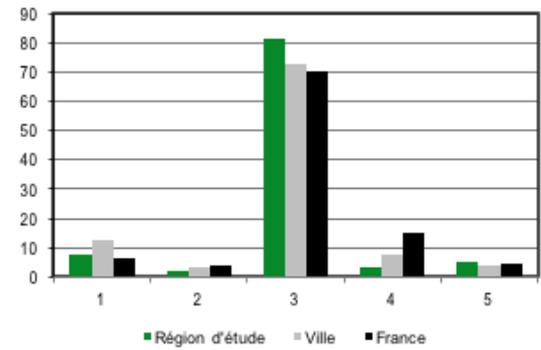


● Migrations habitat-travail

	Région d'étude	Ville	France
Pourcentage de personnes travaillant dans la commune où elles résident	33,3 %	66,1 %	34,1 %

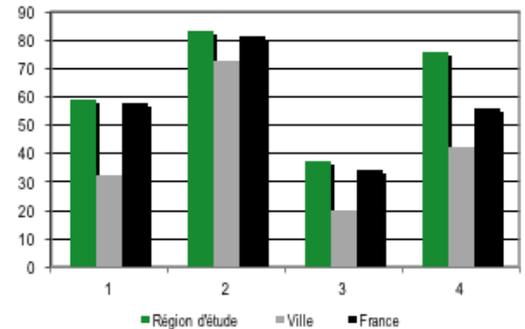
● **Mode de transport des actifs de 15 ans et + pour aller au travail**  
(en %)

Transport	Région d'étude	Ville	France
1 Marche à pied	7,7	12,5	6,7
2 Deux roues	2,3	3,0	3,9
3 Voiture	81,5	72,7	69,9
4 Transport en commun	3,5	7,8	15,1
5 Sans transport	5,0	4,1	4,4



● **Logement / Véhicules** (en %)

	Région d'étude	Ville	France
1 Ménages propriétaires du logement	58,9	32,7	57,8
2 Ménages équipés en automobile	83,4	72,5	81,1
3 (dont ayant 2 voitures ou +)	37,1	20,3	34,5
4 Maisons individuelles	75,5	42,1	55,7



+ **Commentaires**

En 2014, la population de la Zone de Chalandise présentait les caractéristiques suivantes :

- ✓ prépondérance de familles dont le chef était Ouvrier ou Retraité,
- ✓ sous-représentation de familles dont le chef était Cadre ou Profession Intellectuelle Supérieure,
- ✓ population relativement plus jeune que la moyenne nationale,
- ✓ ménages majoritairement propriétaires de leur logement, principalement des maisons individuelles,
- ✓ ménages fortement équipés (et multi-équipés) en automobile.

**D. Revenus fiscaux des ménages en 2013 (par unité de consommation)**

(publiés par l'INSEE en octobre 2016)

Revenu Médian = revenu fiscal médian par unité de consommation, net des impôts directs  
Source Insee DGI - Calculs BEMH

Laon	Zone de Chalandise	Aisne	France métropolitaine
16.020 €	19.338 €	18.300 €	20.185 €

En 2013, la population de la Zone de Chalandise avait un revenu supérieur à la médiane départementale, mais inférieur à la médiane nationale.

## I.6. Desserte actuelle et future

### A. Desserte actuelle

#### + Desserte routière régionale

Les principaux axes routiers qui desservent la région d'étude sont les suivants :

- ✓ A 26 : Saint-Quentin – Laon – Reims,
- ✓ N 2 : Paris – Soissons – Laon – Maubeuge,
- ✓ D 1044 : Reims – Laon – Saint-Quentin,
- ✓ D 967 : Laon – Guise.

#### + Desserte en transports en commun

##### ● *Transport ferroviaire*

La Zone de Chalandise est traversée par trois lignes TER et une ligne de bus SNCF. Elles relient Laon aux principales villes du département et de la région :

- ✓ ligne 04 : Amiens – Tergnier – Laon,
- ✓ ligne 05 : Laon – Hirson,
- ✓ ligne 06 : Laon – Crépy-en-Valois – Paris Nord,
- ✓ ligne bus 08 : Laon – Rosay.

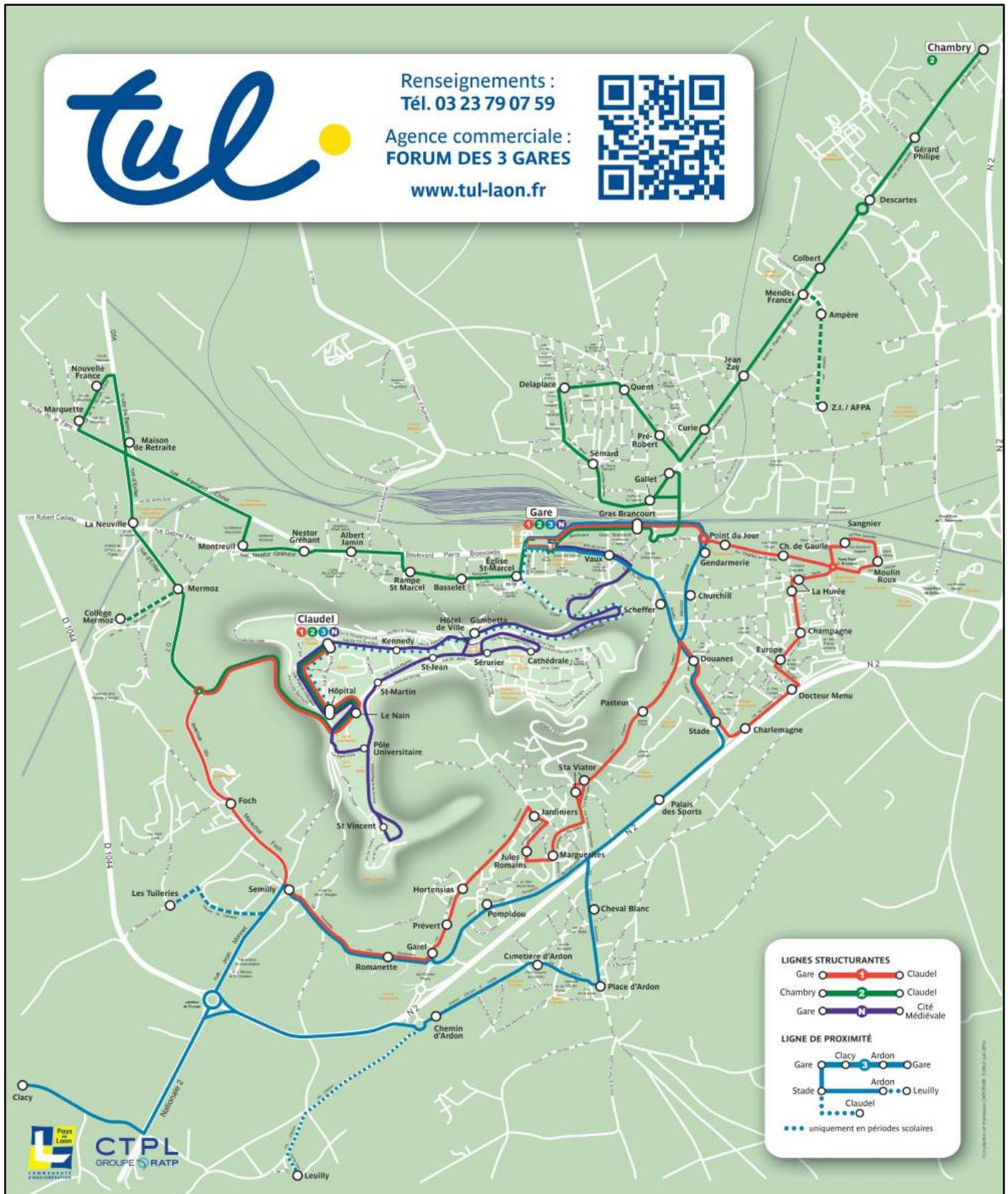
##### ● *Transport interurbain*

La totalité des communes de la Zone de Chalandise est desservie par le réseau départemental de cars : la Régie départementale des Transports de l'Aisne (RTA 02). Ce réseau assure la desserte de 741 communes du département (sur 816)

##### ● *Transport urbain*

Les villes de Laon, Chambry, Clacy-et-Thierret sont desservies par les quatre lignes du réseau TUL (Transports Urbains Laonnois).





La desserte de la Zone de Chalandise par les différents modes de transports en commun, figure dans le tableau ci-après :

Communes	Population 2015	TER	RTA 02	TUL
Athies-sous-Laon	2.602	x	x	
Aulnois-sous-Laon	1.440		x	
Barenton-Bugny	545	x	x	
Chambry	831		x	x
Laon	25.358	x	x	x
Barenton-Cel	121	x	x	
Barenton-sur-Serre	126	x	x	
Besny-et-Loizy	360		x	
Chéry-lès-Pouilly	702		x	
Eppes	418		x	
Froidmont-Cohartille	265	x	x	
Gizy	677	x	x	
Grandlup-et-Fay	307		x	
Monceau-le-Waast	212		x	
Samoussy	382	x	x	
Verneuil-sur-Serre	245	x	x	
Vivaise	723		x	
Assis-sur-Serre	230		x	
Bourguignon-sous-Montbavin	152		x	
Bruyères-et-Montbérault	1.532		x	
Bucy-lès-Cerny	216		x	
Cerny-lès-Bucy	114		x	
Chalandry	247		x	
Chérêt	140		x	
Chivres-en-Laonnois	374	x	x	
Chivy-lès-Étouvelles	507		x	
Clacy-et-Thierret	322	x	x	x
Coucy-lès-Eppes	621	x	x	
Couvron-et-Aumencourt	919		x	
Crécy-sur-Serre	1.494		x	
Crépy	1.901		x	
Dercy	389	x	x	
Étouvelles	213		x	
Festieux	667		x	
Laniscourt	174		x	
Laval-en-Laonnois	250		x	
Liesse-Notre-Dame	1.297	x	x	
Marchais	423		x	
Mauregny-en-Haye	426		x	
Missy-lès-Pierrepoint	111		x	
Molinchart	327		x	
Mons-en-Laonnois	1.195	x	x	
Mortiers	192		x	
Nouvion-le-Vineux	162		x	
Parfondru	356		x	
Pargny-les-Bois	126		x	
Pierrepoint	401		x	
Pouilly-sur-Serre	525		x	
Presles-et-Thierry	390		x	
Royaucourt-et-Chailvet	235		x	
Toulis-et-Attencourt	128		x	

Communes	Population 2015	TER	RTA 02	TUL
Urcel	570		X	
Vaucelles-et-Beffecourt	253		X	
Vesles-et-Caumont	231		X	
Veslud	238		X	
Vorges	372		X	
Voyenne	315	X	X	
Agnicourt-et-Séchelles	182		X	
Aizelles	121		X	
Anizy-le-Château	1.956	X	X	
Arrancy	53		X	
Aubigny-en-Laonnois	106		X	
Autremencourt	170		X	
Berlancourt	111		X	
Berrieux	189		X	
Bièvres	78		X	
Bois-lès-Pargny	200		X	
Boncourt	260		X	
Bosmont-sur-Serre	198		X	
Bouconville-Vauclair	192		X	
Brie	53		X	
Bucy-lès-Pierrepont	421	X	X	
Cerny-en-Laonnois	67		X	
Cessières	451		X	
Chaillevois	178		X	
Chamouille	291		X	
Châtillon-lès-Sons	86		X	
Chavignon	815		X	
Chermizy-Ailles	110		X	
Chevregny	192		X	
Chevresis-Monceau	364		X	
Cilly	210		X	
Clermont-les-Fermes	126	X	X	
Colligis-Crandelain	233		X	
Corbeny	734		X	
Courtrizy-et-Fussigny	66		X	
Craonne	80		X	
Cuirieux	159		X	
Ébouleau	208		X	
Erlon	286		X	
Faucoucourt	311		X	
La Ferté-Chevresis	562		X	
Filain	131		X	
Godelancourt-lès-Berrieux	53		X	
Godelancourt-lès-Pierrepont	143		X	
Lappion	281		X	
Lierval	113		X	
Lizy	266		X	
Mâchecourt	119		X	
Marcy-sous-Marle	195		X	
Marle	2.281		X	
Martigny-Courpierre	119		X	
Merlieux-et-Fouquerolles	269		X	
Mesbrecourt-Richecourt	303		X	
Monampeuil	131		X	

Communes	Population 2015	TER	RTA 02	TUL
Monceau-le-Neuf-et-Faucouzy	321		x	
Montaigu	754		x	
Montbavin	47		x	
Montchâlons	68		x	
Monthenault	156		x	
Montigny-le-Franc	149		x	
Montigny-sous-Marle	58		x	
Montigny-sur-Crécy	341		x	
La Neuville-Bosmont	195		x	
Neuville-sur-Ailette	102		x	
Orgeval	65		x	
Pancy-Courtecon	60		x	
Pargny-Filain	250		x	
Pinon	1.767	x	x	
Poyart-et-Vaurseine	21		x	
Remies	233		x	
Sainte-Croix	123		x	
Saint-Erme-Outre-et-Ramecourt	1.780	x	x	
Saint-Pierremont	46		x	
Sainte-Preuve	83		x	
Saint-Thomas	85		x	
Sissonne	2.096		x	
Sons-et-Ronchères	234		x	
Suzy	313		x	
Tavaux-et-Pontséricourt	579		x	
Thiernu	98		x	
Trucy	142		x	
La Ville-aux-Bois-lès-Dizy	198		x	
Wissignicourt	153		x	
<b>Total</b>	<b>78.789</b>			

### + Desserte cycliste et piétonne

Les zones urbanisées sont pourvues de trottoirs et d'espaces aménagés pour se déplacer à pied.

Cependant, en dehors des clients des quartiers environnants, ce mode de déplacement semble peu approprié pour l'accès des habitants au site.

La Zone de Chalandise est desservie par plusieurs itinéraires cyclables, principalement à vocation touristique.

## B. Desserte future

### + Desserte routière

La région des Hauts de France a lancé, en septembre 2016, une étude de faisabilité de la mise à deux fois deux voies de la N 2 entre le Nord de Laon et le Sud d'Avesnes-sur-Helpe (60 kilomètres).

## + Equipements du département en bornes électriques

L'Union des Secteurs d'Énergie du Département de l'Aisne (USEDA), syndicat mixte en charge de l'installation de bornes électriques dans le département, a pour mission de couvrir l'ensemble du territoire de tels équipements. L'objectif, à terme, est d'en installer une tous les 30 kilomètres.

Sur le territoire du Laonnois, dix-neuf bornes dont neuf sur la commune de Laon sont en service ou en cours d'installation. Ce maillage du territoire permet de promouvoir l'usage de véhicules électriques.

## I.7. Lieux exerçant une attraction significative sur la population de la Zone de Chalandise

### A. Equipement commercial

#### + Principaux pôles commerciaux de la Zone de Chalandise

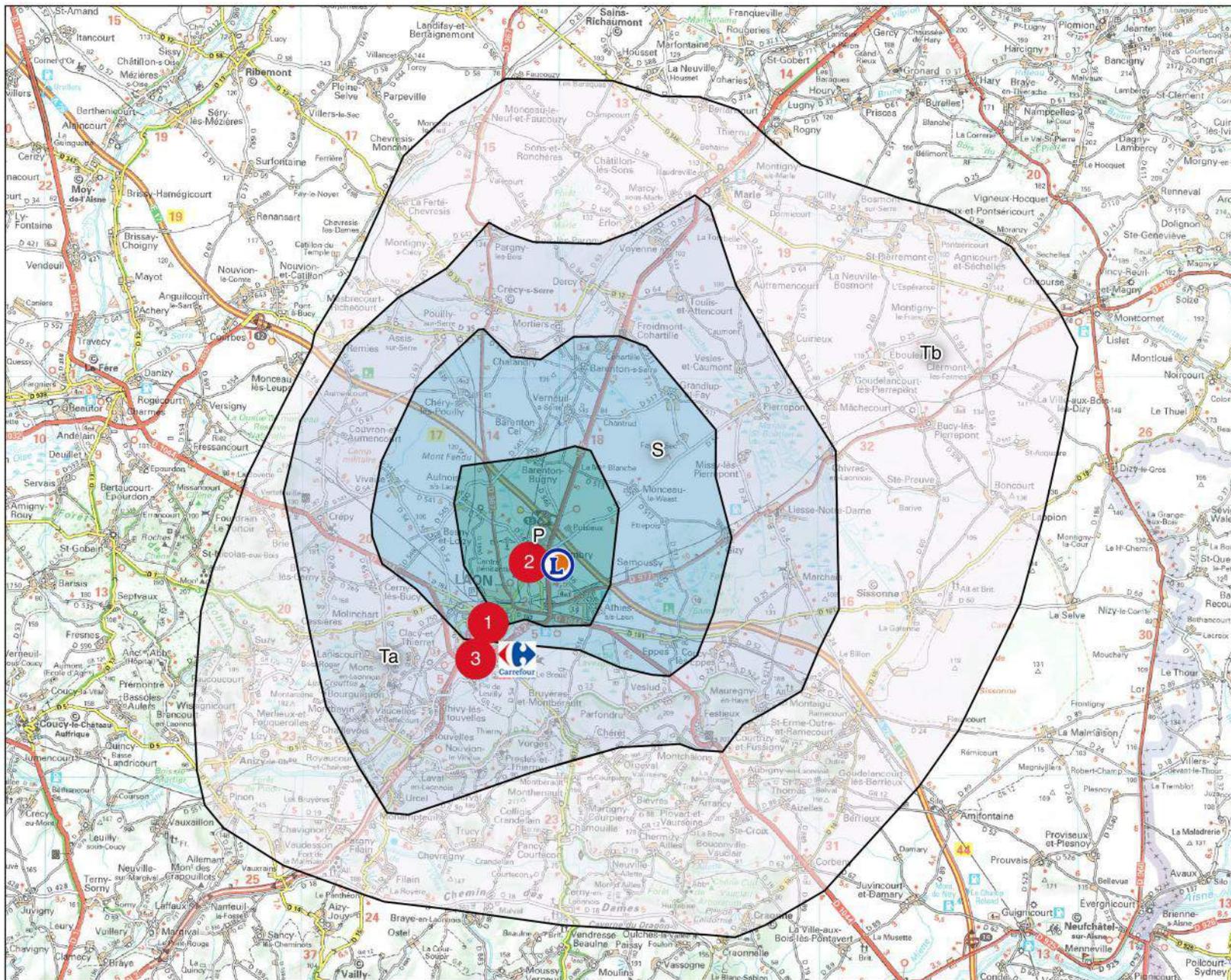
- ✓ Centre-ville de Laon,
- ✓ ZAC Descartes – Chambry / Laon,
- ✓ ZAC Ile-de-France – Laon.

#### ● Centre-ville de Laon

Organisé entre la ville haute et la ville basse, le centre-ville de Laon accueille plus de 500 commerces et services. Les principaux commerces sont situés autour de la rue Eugène Leduc et quartier de Vaux dans la ville basse qui compte de nombreuses enseignes nationales (Marionnaud) comme indépendantes (Acajou).



Vue street-view rue Eugène Leduc à Laon



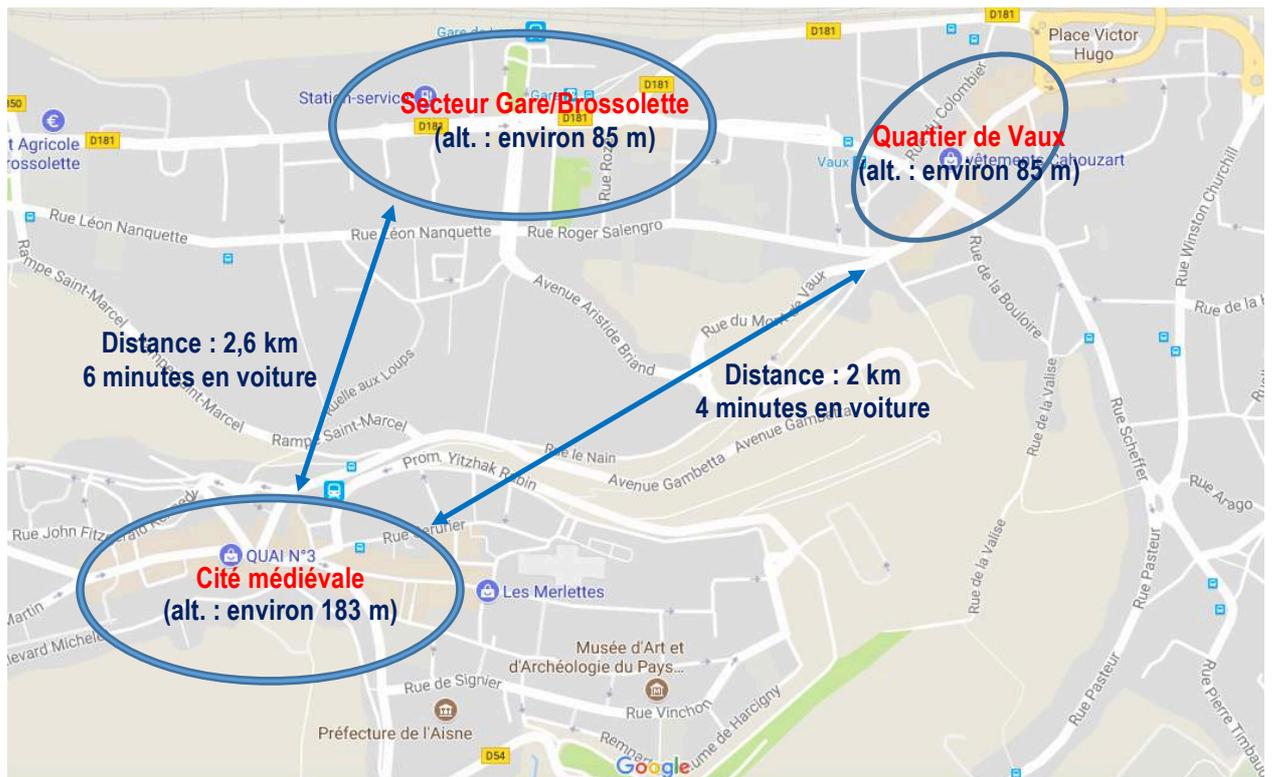
Légende

-  Centre-ville - Laon
-  ZAC Descartes - Chambry/Laon
-  ZAC Ile-de-France - Laon



Le centre-ville de Laon est moyennement attractif en raison de sa tripolarité et de la sur-représentation des activités de services au détriment des commerces traditionnels d'équipement de la personne ou de la maison.

En effet, il se caractérise par trois noyaux commerçants : la Cité Médiévale située sur le plateau où se concentre un certain nombre de commerces d'artisanat ou à destination de touristes, et la ville basse qui comprend le quartier de Vaux, cœur de ville plus traditionnel situé à proximité de la gare SNCF et la rue Eugène Leduc.



Ces deux pôles sont les plus attractifs et leur taux de vacance est assez peu élevé, d'après le relevé que nous avons pu faire en mars 2018 et dont le détail figure en annexe. Nous avons ainsi recensé 4 cellules fermées sur 53 dans la rue Eugène Leduc/Rond-point Victor Hugo (7,5 % de vacance), 5 emplacements vides (dont un garage) sur 61, dans le Boulevard Pierre Brossolette (soit 8 % de vacance), et aucune boutique fermée dans le secteur de la gare et de l'avenue Carnot sur 30 emplacements recensés (soit 0 % de vacance).

Ces taux de vacance peu élevés s'expliquent par la proximité de la gare SNCF, une très bonne desserte en transport en commun, la présence d'équipements de loisirs (Ciné Movi), une offre de stationnement conséquente et facilement accessible, qualités dont est dépourvu le plateau de la ville haute qui cumule des inconvénients qui ne sont pas imputables au commerce de périphérie mais sont constitutifs de sa situation géographique.

Pour que des commerces fonctionnent, il faut qu'il y ait un certain niveau de dépense à proximité. Or, la population de l'iris « Plateau » qui recouvre la Cité Médiévale a perdu plus

de 10 % de ses habitants entre 2006 et 2013 (3.471 habitants en 2013 contre 3.886 en 2006), soit 415 personnes en moins.

Ce phénomène est renforcé par la diminution du nombre d'emplois sur la ville haute. Ainsi, si la Préfecture et l'hôpital de Laon restent sur le Plateau, malgré des difficultés d'accès, certaines institutions, à l'instar de la Banque de France, ont choisi de descendre dans la ville basse pour une installation en 2019. Le motif principal évoqué pour ce déménagement est la proximité du centre-ville et la présence de transport en commun.

Il est donc avéré que le cœur commerçant de la cité médiévale n'est pas considéré comme un véritable centre-ville par son manque d'attractivité mais surtout à cause de son accessibilité. C'est d'ailleurs un des critères majeurs qui constituent les points à améliorer dans le centre-ville de Laon pour que la clientèle vienne plus souvent y faire ses achats (Etude Cibles & Stratégies pour la redynamisation et le développement commercial de Laon – mars 2016).

De même, le Plateau se caractérise par un habitat ancien et constitué de logements de petite taille, principalement de 1 et 2 personnes, comme le montrent les résultats du recensement de population 2013 de l'Insee par iris.

	% résidences principales « Plateau »		France
1 personne	358	17,7 %	5,7 %
2 personnes	542	26,8 %	12,6 %
3 personnes	412	20,4 %	21,0 %
4 personnes	270	13,4 %	25,2 %
5 personnes et +	439	21,7 %	35,5 %
<b>Total</b>	2.020	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Ce type de logements est peu favorable à l'installation de familles dans la durée, ce qui restreint la possibilité de travailler avec une clientèle captive pour les commerçants de la ville haute.

Ainsi, il apparaît que **la dévitalisation de la cité médiévale**, aussi bien sur le plan démographique que commercial, **n'est pas le fait d'une pression concurrentielle extérieure**, mais résulte bien de **l'évolution des modes de vie des ménages** qui souhaitent disposer de logements spacieux, confortables, facilement accessibles, ...

La Ville de Laon n'a pas de centralité commerciale suffisamment importante en taille (nombre de commerces) et en choix (diversité des enseignes).

Ainsi le quartier de Vaux, malgré ses nombreux atouts comme sa bonne accessibilité par tous les moyens de transport et la présence de commerces aux activités variées (alimentation, équipement de la personne, culture-loisirs, ...), n'a pas, à ce jour, **les ressources foncières suffisantes** pour atteindre **la taille critique en nombre de commerces** qui lui permettrait de constituer le véritable cœur de ville commerçant de Laon,

# DOSSIER

DOSSIER : CŒUR DE VILLE

## LE DOSSIER FISAC

Le Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC) permet aux communes d'obtenir des subventions pour réaliser des actions de relance du commerce et l'artisanat sur son territoire. Pour en bénéficier, il fallait déposer un dossier complet et détaillé auprès des services de l'Etat avant la fin du mois de Janvier dernier, ce qui a été fait. Un exemplaire de notre dossier a même été remis directement au Ministre de l'Economie, Bruno Le Maire, par Eric Delhaye et Sylvie Letot-Durand, Conseillère municipale Déléguée au Développement Commercial et Artisanal. Le FISAC a également été présenté à l'ensemble des commerçants de la ville.



## CRÉATION D'UNE HALLE DE MARCHÉ COUVERT À VAUX

La Ville souhaite se doter d'une halle de marché couvert à Vaux mêlant des commerces et un lieu de restauration. Elle valoriserait produits locaux et savoir-faire du terroir. A l'intersection de plusieurs quartiers, ce marché sera accessible au plus grand nombre d'habitants. Le quartier de Vaux a une position à la fois centrale et commerciale.

**OBJECTIF : REVITALISER CE QUARTIER ET INSUFFER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE**



## AIDES À LA MODERNISATION

Par le biais du dispositif FISAC et de son régime d'aide, la Ville de Laon soutiendra financièrement les repreneurs de cellules vides et les commerces existants

**OBJECTIF : MODERNISER LES LOCAUX COMMERCIAUX QUE CE SOIT EN TERME D'ACCESSIBILITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ**

## LA COMMUNICATION

La communication doit valoriser le tissu commercial local, promouvoir le commerce de proximité et inciter les habitants de notre zone de chalandise à consommer sur notre territoire. Un travail de prospection sera également mené pour attirer de nouvelles enseignes dans notre ville.

**OBJECTIF : LUTTER CONTRE L'ÉVASION COMMERCIALE VERS LES VILLES VOISINES**

## CRÉATION D'UNE MAISON DU CŒUR DE VILLE

La Maison du Cœur de Ville accueillera, sous forme de permanences ou sur rendez-vous, les différents partenaires locaux et institutionnels. Elle sera également la vitrine du dispositif FISAC et de la politique « Cœur de Ville 2025 ».

**OBJECTIF : CRÉER UN ESPACE BÉNI ET IDENTIFIÉ POUR LES COMMERCANTS OU PORTEUR DE PROJETS**



## REDONNER DU SOUFFLE À NOTRE CŒUR DE VILLE

Redynamiser nos centres-villes est un axe fort que la Ville de Laon souhaite rapidement mettre en place. Pour y parvenir, différentes actions ont été lancées : Fisac, projet de halle de marché couvert, commerce connecté, périmètre de sauvegarde du commerce... et bien d'autres projets et ambitions.



## LE COMMERCE CONNECTÉ

Face à la croissance du commerce en ligne, l'enjeu est de créer une application mobile. Découverte en ligne des commerces, idées shopping, conseils (mode, beaux, recettes), promotion et couponing... fidélisation.

**OBJECTIF : INNOVER, S'ADAPTER ET UTILISER LES MÊMES OUTILS QUE LE E-COMMERCE POUR COMMUNIQUER AVEC LES CLIENTS.**

## LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

Lors du dernier conseil municipal, les élus ont validé la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Y sont inclus la Cité médiévale, les quartiers de Vaux et de la gare. Comme il est difficile de retrouver une vocation commerciale pour les espaces libres, il convient de recentrer les efforts de reconquête commerciale sur un périmètre plus restreint et permettre aux autres espaces d'évoluer vers une autre vocation et de bénéficier d'une requalification.

**OBJECTIF : DENSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE SUR UN PÉRIMÈTRE RESTREINT ET PROTÉGÉ.**



## UN ACCOMPAGNEMENT POUR LA TRANSMISSION

De nombreuses entreprises viables se retrouvent en difficultés, faute d'avoir anticipé la transmission et trouvé un repreneur.

**OBJECTIF : METTRE EN PLACE LES MESURES POUR LA RECHERCHE DE REPRENEURS QUI PERMETTENT DE PÉRENNISER L'ACTIVITÉ**

## UN(E) ANIMATEUR(TRICE) DU COMMERCE

L'animatrice/animateur sera l'ambassadeur du dispositif Cœur de Ville et proposera la mise en œuvre, en concertation avec tous les partenaires, des mesures nécessaires pour revitaliser, développer les activités commerciales sur l'ensemble de la ville.

**OBJECTIF : COORDONNER LES ACTIONS POUR PLUS D'EFFICACITÉ**

## CRÉATION D'UNE CHARTE «ENSEIGNE-FACÈDE»

Cette charte visera à valoriser le patrimoine historique de Laon. Il faut aider les commerçants qui investissent pour que leurs façades et vitrines soient en conformité avec le règlement local de publicité approuvé en mars 2017.

**OBJECTIF : AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ENSEMBLE DE LA VILLE**

# ET AUSSI...

La rénovation de notre cœur de ville passe également par des actions complémentaires à celles directement liées au soutien du commerce

## UNE COMMISSION CŒUR DE VILLE

Le Maire de Laon a mis en place une nouvelle commission « Cœur de Ville » au sein du Conseil municipal. Cette commission regroupe des élus de la majorité et de l'opposition. Elle devra se prononcer sur les projets en cours et être force de proposition.



## LE PLAN ACTION CŒUR DE VILLE DU GOUVERNEMENT

Le gouvernement a également lancé un plan national d'aide aux villes moyennes appelé « Action cœur de ville ». La Ville de Laon a déposé un dossier de candidature motivé auprès du Préfet afin de pouvoir bénéficier du soutien de l'État.

## LA VILLE DE LAON ET LA CAF S'UNISSENT CONTRE LE LOGEMENT INDÉCENT

La reconquête de notre cœur de ville est également liée au logement. A Laon, la décision a été prise de passer à la vitesse supérieure en matière de lutte contre le logement indécent. Une convention a donc été signée avec la Caisse d'Allocations Familiales de l'Aisne (CAF) qui prévoit de suspendre le versement des aides au logement aux propriétaires qui ne répondent pas à leurs obligations. Concrètement, depuis le 1<sup>er</sup> mars, des visites sont effectuées par les services municipaux à des adresses identifiées par la CAF.

Si le rapport établi à la suite de cette visite conduit à la non décence du logement, les aides versées au propriétaire par la CAF sont suspendues. Si le propriétaire effectue les travaux nécessaires, l'aide lui sera à nouveau accordée.

**À NOTER : LA POLICE MUNICIPALE INTERVIENT DÉJÀ EN MATIÈRE DE LOGEMENT INDÉCENT. LES LOCATAIRES QUI CONSIDÈRENT VIVRE DANS UN LOGEMENT NE RÉPONDANT PAS AUX NORMES (ISOLATION, HUMIDITÉ, INSTALLATION ÉLECTRIQUE DÉFECTUEUSE...) PEUVENT DÉCLENCHER UNE VISITE À LEUR DOMICILE.**



☎ : 03 23 22 86 00

@ : [police-municipale@ville-laon.fr](mailto:police-municipale@ville-laon.fr)

SERVICE COMMERCE ET ARTISANAT

☎ : 03 23 22 85 40

@ : [ecommerce@ville-laon.fr](mailto:ecommerce@ville-laon.fr)



alors que le nombre de commerces est un des critères de choix d'implantation des enseignes nationales.

Une étude mandatée par la Ville de Laon et réalisée en 2016, a permis de poser les bases pour la redynamisation du commerce de centre-ville. Laon fait partie des 222 villes bénéficiaires du futur plan « Action Cœur de Ville » initiée par le gouvernement français en 2018.

Parmi les mesures qui seront/sont mises en place, citons :

- ✓ création d'une halle de marché couvert à Vaux grâce à la préemption d'un immeuble vétuste,
- ✓ création d'une « maison » du cœur de ville,
- ✓ mise en place d'un site internet,
- ✓ création d'un périmètre de sauvegarde du commerce,
- ✓ gratuité du stationnement,
- ✓ création d'un poste d'animateur du centre-ville.

#### ● ZAC Descartes – Chambry / Laon

Ce pôle a pour locomotive alimentaire l'hypermarché E. Leclerc (8.800 m<sup>2</sup>) renforcé par une petite galerie marchande (bijouterie, Parapharmacie E. Leclerc, SAV E. Leclerc, coiffeur, boutique photo, talon-clé, pressing, agence de voyages E. Leclerc, fleuriste, brasserie).

Il est complété par une zone commerciale accueillant Mr Bricolage (5.175 m<sup>2</sup>), Jardiland (5.401 m<sup>2</sup>), But (2.500 m<sup>2</sup>), Intermarché Super (2.498 m<sup>2</sup>), Gémo Chaussures (1.150 m<sup>2</sup>), Tati (1.200 m<sup>2</sup>), La Halle (1.130 m<sup>2</sup>), Gémo vêtements (995 m<sup>2</sup>), Décathlon Easy (980 m<sup>2</sup>), Vêt'Affaires (600 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (600 m<sup>2</sup>), Gamm Vert (1.500 m<sup>2</sup>), Lidl (1.500 m<sup>2</sup>), Aubert (500 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (650 m<sup>2</sup>), Bureau Vallée (410 m<sup>2</sup>), Feu Vert (300 m<sup>2</sup>), Réseau Pro (360 m<sup>2</sup>), Picard (270 m<sup>2</sup>), Action (650 m<sup>2</sup>), ADA, Baudoux, Citroën, Dacia, Darty (611 m<sup>2</sup>), Espace Aubade, Garden Discount (2.480 m<sup>2</sup>), Grand Frais (1.000 m<sup>2</sup>), Laon Futsal, McDonald's, Peugeot, Renault Minute, Texti Loisirs (845 m<sup>2</sup>), Weill magasin d'usine (536 m<sup>2</sup>), Norauto, Centrakor (1.500 m<sup>2</sup>), Audi, Relais de Champagne, Volkswagen, Ford, Midas, restaurant, Honda, Aldi et depuis peu par une Animalerie E. Leclerc (1.159 m<sup>2</sup>) et Paille Peintures et revêtements (344 m<sup>2</sup>).

#### ● ZAC Ile-de-France – Laon

Ce pôle est composé du Centre Commercial La Romanette : Carrefour (7.400 m<sup>2</sup>), Okaïdi (330 m<sup>2</sup>), MS Mode (270 m<sup>2</sup>), Camaïeu (250 m<sup>2</sup>), Orange (200 m<sup>2</sup>).

Il est complété par une zone commerciale d'une trentaine de commerces : Bricorama (4.490 m<sup>2</sup>), Conforama (1.800 m<sup>2</sup>), Gifi (1.700 m<sup>2</sup>), Intersport (1.300 m<sup>2</sup>), JouéClub (957 m<sup>2</sup>), Kiabi (1.000 m<sup>2</sup>), Chausséa (800 m<sup>2</sup>), Group Digital (800 m<sup>2</sup>), Aldi (865 m<sup>2</sup>), Norauto (410 m<sup>2</sup>), Chantemur (550 m<sup>2</sup>), Cuisinella (300 m<sup>2</sup>), ...

## ● Temps de parcours

Les temps de parcours en voiture et la distance entre le site et les pôles commerciaux de la Zone de Chalandise sont les suivants :

Pôles commerciaux	Distance depuis le site (km)	Temps de parcours (en voiture)
Centres-villes de Laon	3 – 4	7 – 9'
ZAC Ile-de-France – Laon	7,7	9 – 10'

## + Projets d'équipement commercial

Les projets d'équipements commerciaux autorisés ou en cours de réalisation sur le territoire de la Zone de Chalandise, sont les suivants :

### ✓ Chambry

- Création d'un ensemble commercial de 1.500 m<sup>2</sup> composé de deux cellules non-alimentaires de 900 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> (accord CDAC janvier 2014).

### ✓ Laon

- Création d'un ensemble commercial de 5.707 m<sup>2</sup> composé d'un équipement de la personne (1.891 m<sup>2</sup>), un équipement de la maison (1.918 m<sup>2</sup>), un culture-loisirs (1.898 m<sup>2</sup>) (accord CDAC mars 2011). A ce jour, ce projet n'a toujours pas été mis en œuvre.
- Création d'un ensemble commercial de 9.270 m<sup>2</sup> par déplacement et extension de Mr Bricolage et Gamm Vert (accord CDAC mars 2011). A ce jour, ce projet n'a toujours pas été mis en œuvre.

### ✓ Saint-Erme-Outre-et-Ramecourt

- Extension de 836,66 m<sup>2</sup> de l'Intermarché (accord CDAC juin 2015).

## + Commerces traditionnels

Le tableau ci-après ne recense que les communes possédant au moins un commerce correspondant à l'un des secteurs d'activité du projet (source Insee – Base permanente des équipements BPE 2014).

Légende :		
AL	Alimentation	
E-P	Equipement de la Personne	
EM-TV	Electroménager, Radio, TV, HiFi, Informatique	
B-L	Bazar Léger	
M	Meubles	
C-L	Culture-Loisirs	

Communes	AL	E-P	EM-TV	B-L	M	C-L	Total
Athies-sous-Laon	5			2		1	8
Aulnois-sous-Laon	1						1
Chambry	3	9	1	4	1	2	20
Laon	53	68	2	22	5	15	165
Barenton-sur-Serre				1			1
Besy-et-Loizy	1						1
Froidmont-Cohartille				1			1
Gizy	2						2
Vivaise	1						1
Assis-sur-Serre	1						1
Bruyères-et-Montbérault	3	1		1		1	6
Chivres-en-Laonnois	1						1
Couvron-et-Aumencourt	1						1
Crécy-sur-Serre	3			1		1	5
Crépy	2						2
Festieux				1			1
Liesse-Notre-Dame	4	1		1		1	7
Mons-en-Laonnois	2					1	3
Parfondru	1						1
Pierrepont	1						1
Presles-et-Thiery						1	1
Urcel	2						2
Vorges	1						1
Anizy-le-Château	4	3		1		1	9
Bucy-lès-Pierrepont	2						2
Cessières						1	1
Chaillevois	2						2
Chamouille						1	1
Chavignon	3						3
Chevregny	1						1
Corbeny	2	1				1	4
Ebouleau					1		1
La Ferté-Chevresis	1						1
Lappion	1			1			2
Lierval			1				1
Marle	5	1	1	1		1	9
Mesbrecourt-Richecourt						1	1
Montaigu	1		1	1			3
Montbavin					1		1
Pinon	1	1		4			6
Saint-Erme-Outre-et-Ramecourt	2		1	2		2	7
Sissonne	5	2		3			10
Tavaux-et-Pontséricourt	2						2
Thiery				4			4
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>87</b>	<b>7</b>	<b>51</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>304</b>

## + Marchés hebdomadaires

Les marchés hebdomadaires qui se tiennent dans la Zone de Chalandise figurent dans le tableau suivant (source marchesdefrance.fr) :

Zones	Communes	Fréquence
Primaire	Laon	Mardi, jeudi, samedi matin
Tertiaire A	Crécy-sur-Serre Liesse-Notre-Dame	Lundi matin Jeudi matin
Tertiaire B	Anizy-le-Château	Vendredi après-midi

## B. Autres pôles majeurs d'activité (agricoles, industrielles, tertiaires)

### + Agricoles

Sur le territoire de la Zone de Chalandise, l'agriculture se caractérise par la culture intensive de betteraves sucrières, blé et pommes de terre.

### + Industrielles et tertiaires

L'agglomération de Laon constitue le troisième bassin d'emploi et le troisième pôle industriel de l'Aisne.

L'industrie concentre près d'un quart des emplois du territoire. Principalement agro-alimentaire (William Saurin, Daunat, Sodeleg, Diane Industrie, ...), l'industrie laonnoise est également spécialisée dans les biens intermédiaires (Bayer, Noiroot, Descours et Cabaud, etc.).

Les activités de logistique, du fait de la proximité avec Paris et Reims, sont également très développées (entreprises Caille, Papin).

Par ailleurs, le secteur tertiaire s'est beaucoup développé ces dernières années, tant pour répondre aux besoins des particuliers que des entreprises.

Enfin le territoire accueille le pôle de compétitivité Industries et Agro Ressources (IAR) spécialisé dans la bioéconomie, à savoir l'étude de l'interdépendance entre environnement et économie.

Le pôle développe des partenariats industriels en agro-ressources, notamment dans les domaines :

- ✓ des agro-matériaux (matériaux issus de l'agriculture via des bioraffineries),
- ✓ des biomolécules (molécules issues de la chimie du végétal),
- ✓ des biocarburants avancés (énergies provenant des différents modes de transformation de la bio masse),
- ✓ des ingrédients (alimentation humaine et animale).

Le 23 septembre 2016, le Conseil Régional des Hauts de France a voté la construction du siège du pôle de compétitivité à Laon, dans le périmètre du pôle d'activités du Griffon.

Le territoire de la Zone de Chalandise accueille quatre zones d'activités :

Communes	Zones d'activités	Superficie	Vocation
Laon/Chambry	<b>Parc d'activités intercommunal du Champs du Roy</b> <i>Daunat, Noiroot, Leviel, Eurovia, Weill, Crown Cork Company, Frans Bonhomme,...</i>	60 hectares	Industrielle, artisanale, tertiaire
Laon/Chambry/ Barenton-Bugny	<b>Pôle d'activités du Griffon</b> <i>SEDA, Aisne Développement, Institut Technique de la Betterave, GES, SODELEG, ...</i>	150 hectares	Industrielle, artisanale, tertiaire, logistique
Athies-sous-Laon	<b>Parc d'activités intercommunal Les Minimes</b> <i>Transports Papin, Descours &amp; Cabaud, ...</i>	24,3 hectares	Industrielle, artisanale
Marle	<b>Zone d'activités intercommunale de La Prayette</b> <i>Vilpion BTP, Essemes Services</i>	NC	Tertiaire, artisanale, industrielle

Les principaux employeurs de la Zone de Chalandise sont les entreprises suivantes (établissements > 100 salariés – source CCI) :

- **Industrie**

Etablissement	Activité	Commune
Crown Emballage	Fabrication d'emballages métalliques légers	Laon
Daunat	Fabrication d'autres produits alimentaires	
Noiroot	Fabrication d'appareils électroménagers	
Diane Industrie	Fabrication de matériels pour la boulangerie	
Travaux publics et assainissement	Réalisation de réseaux	Athis-sous-Laon
Bayer	Fabrication de produits agrochimiques	Marle
William Saurin	Fabrication de plats préparés	Pouilly-sur-Serre
Sté Anizienne de Construction	Travaux de maçonnerie générale	Anizy-le-Château

- **Commerce**

Etablissement	Activité	Commune
Carrefour Hypermarchés	Hypermarché	Laon
Laondis	Hypermarché	Chambry
ECP France	Restauration de type traditionnel	Chamouille

- **Services**

Etablissement	Activité	Commune
Manpower	Travail temporaire	Laon
Office Public d'Aménagement	Location de logements	
Onet Services	Activités de nettoyage	
Supplay	Travail temporaire	
Transports industriels Caille	Transports routiers de marchandises inter-urbains	

## C. Equipements publics ou privés majeurs

Les principaux équipements publics et privés d'envergure départementale sont situés à Laon, préfecture de l'Aisne.

Les équipements relevés sur le territoire de la Zone de Chalandise sont les suivants :

- **Enseignement**

Lycées, collèges, IUT, Conservatoire.

- **Culture, Sport**

La Maison des Arts & Loisirs, bibliothèque, médiathèque, complexe sportif, gymnase, boulodrome, patinoire, piscine, Musée de Laon, Foyer Culturel, Center Parcs, cathédrale, ...

- **Autres équipements**

Préfecture, mairie, communauté de communes, CCAS, déchetterie, gendarmerie, centre hospitalier, crèche, EPHAD, maison de retraite, gares, Pôle Emploi, Palais de Justice, aérodrome, SDIS, DDT, Maison de l'Agriculture...

## I.8. Fréquentation touristique

Le Pays de Laon est fortement marqué par l'histoire, et en garde de nombreuses traces. Cité médiévale, Laon accueille un important patrimoine culturel datant de cette période (cathédrale, abbaye, chapelle de templiers), ainsi qu'un patrimoine historique plus récent lié à la Grande Guerre, en particulier le Chemin des Dames et la « Caverne du Dragon » à Craonne (musée) qui a reçu 80.000 visiteurs en 2015.



Entrée de la cité médiévale de Laon

Le centre de vacances Center Parcs le Lac d'Ailette contribue également au développement touristique du territoire. Sur l'ensemble du département, en 2014, le tourisme a représenté près de 72.500 nuitées.

Les principales attractions touristiques du territoire sont (chiffres 2013) :

- ✓ Center Parcs – Laon ..... 1.350.000 visiteurs (en 2011),
- ✓ Cathédrale – Laon ..... 160.000 visiteurs,
- ✓ Axoplage – Monampteuil ..... 114.427 visiteurs,
- ✓ Aquamondo Parcs – Chamouille ..... 103.890 visiteurs,
- ✓ Ateliers de l'Abeille – Chavignon ..... 10.569 visiteurs,
- ✓ Musée des Temps Barbares – Marle..... 8.215 visiteurs.

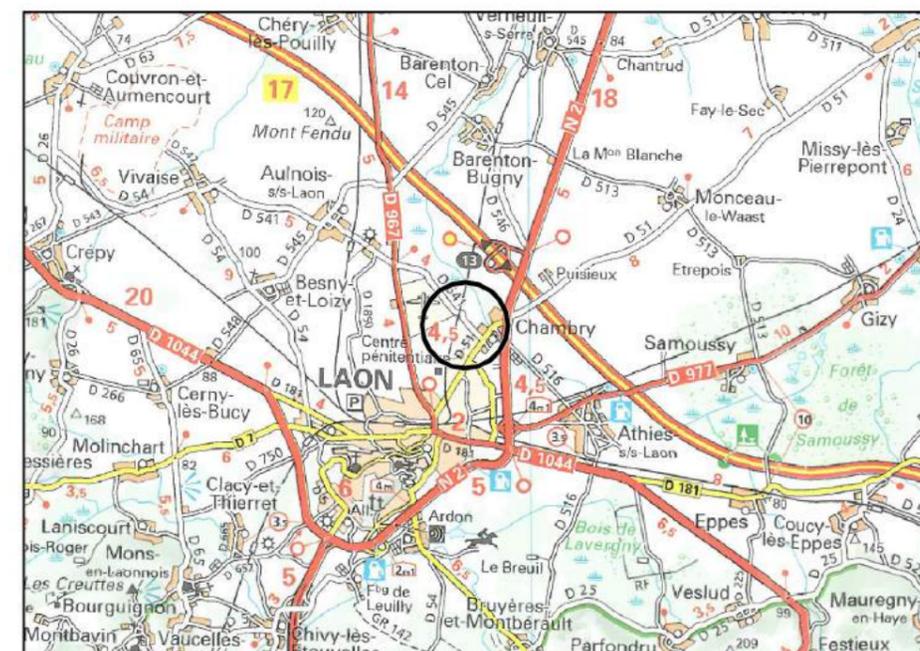
En 2014, la Zone de Chalandise comprend 1.771 résidences secondaires (source Insee 2014), ainsi réparties :

Zone de Chalandise	Nombre de résidences secondaires
PRIMAIRE	45
SECONDAIRE	130
TERTIAIRE A	269
TERTIAIRE B	1.328
<b>Total</b>	<b>1.771</b>

Le calcul équivalent-ménages de la Zone de Chalandise figure dans le tableau ci-dessous :

Unité touristique	Nombre	Calcul équivalent	Equivalent Population	Equivalent Ménages
Résidences Secondaires	1.771	1 résidence secondaire est occupée 4 mois/an par 4 personnes, soit la présence permanente de 0,58 ménage	2.361	1.027

L'équipement touristique de la Zone de Chalandise équivaut à la présence permanente de 1.027 ménages supplémentaires, soit 2.361 habitants.



Légende

-  Activités commerciales
-  Projet
-  Activités industrielles
-  Habitat individuel
-  Espaces naturels et agricoles
-  Equipements publics
-  Limite communale

## II – ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE

### II.1. Activités commerciales et services

L'environnement du futur ensemble commercial, dans un rayon d'un kilomètre, sera le suivant (voir carte ci-contre) :

- ✓ **ZAC Descartes – Chambry / Laon** : hypermarché E. Leclerc (8.600 m<sup>2</sup>) et sa petite galerie marchande qui seront transformés en magasin de bricolage, Jardiland (5.401 m<sup>2</sup>), But (2.500 m<sup>2</sup>), Intermarché Super (2.498 m<sup>2</sup>), Géo Chaussures (1.150 m<sup>2</sup>), Tati (1.200 m<sup>2</sup>), La Halle (1.130 m<sup>2</sup>), Géo vêtements (995 m<sup>2</sup>), Décathlon Easy (980 m<sup>2</sup>), Cash Price (600 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (600 m<sup>2</sup>), Gamm Vert (1.500 m<sup>2</sup>), Lidl (1.500 m<sup>2</sup>), Aubert (500 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (650 m<sup>2</sup>), Bureau Vallée (410 m<sup>2</sup>), Feu Vert (300 m<sup>2</sup>), Réseau Pro (360 m<sup>2</sup>), Picard (270 m<sup>2</sup>), Action (650 m<sup>2</sup>), ADA, Baudoux, Citroën, Dacia, Darty (611 m<sup>2</sup>), Espace Aubade, Garden Discount (2.480 m<sup>2</sup>), Grand Frais (1.000 m<sup>2</sup>), Laon Futsal, McDonald's, Peugeot, Renault Minute, Texti Loisirs (845 m<sup>2</sup>), Weill magasin d'usine (536 m<sup>2</sup>), Norauto, Centrakor (1.500 m<sup>2</sup>), Audi, Relais de Champagne, Volkswagen, Ford, Midas, restaurant, Donat, Honda, Aldi, Mr Bricolage (5.175 m<sup>2</sup>), Animalerie E. Leclerc (1.159 m<sup>2</sup>) et Paille peintures et revêtements (344 m<sup>2</sup>).

### II.2. Autres activités (agricoles, industrielles ou tertiaires)

#### + Agricoles

Les activités agricoles se situent au Nord et à l'Ouest du périmètre d'étude. Très diversifiées, elles accueillent principalement des céréales (colza, blé, maïs) ainsi que de la betterave.

#### + Industrielles et tertiaires

Le périmètre d'étude est en partie occupé par la ZA du Champs du Roy. D'une surface de 60 hectares, cette zone accueille des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires : Bellevue Carrelage, Quincaillerie Boudoux, Frans Bonhomme, TPA Levieil, Loxan, Fourniture Industrielle Fers, Daunat, Noirot, Fruits Rouges de l'Aisne, Eurovia, Weill, MS Mode, Crown Cork Compagny, Les Courriers de l'Aisne, Diane Industrie, ...

### II.3. Equipements publics

Les équipements publics recensés dans le périmètre sont essentiellement localisés dans la partie urbaine de Chambry :

- ✓ Mairie,
- ✓ Médiathèque,

- ✓ Foyer Culturel Gérard Philippe,
- ✓ Parc des Sports,
- ✓ Ecoles,
- ✓ Services techniques départementaux.

A signaler dans la zone commerciale, la présence d'une crèche inter-entreprises.

## II.4. Habitat

---

L'habitat sur le périmètre étudié est localisé dans le bourg de Chambry.

Le tissu urbain se caractérise par un habitat individuel traditionnel et de lotissements récents.

Derrière le magasin Aubade, une opération de logements a eu lieu :

- le lotissement Nelson Mandela (livré en 2015)
- le lotissement Jean Moulin (livré dernièrement).



Vue du lotissement Nelson Mandela à Chambry

## II.5. Desserte actuelle et future

---

### A. Desserte routière locale

L'accès des véhicules au parc de stationnement du futur ensemble commercial s'effectuera par la rue Descartes. Cette voie de desserte interne à la ZAC Descartes, qui sera prolongée jusqu'au projet, est raccordée à la rue Jean Jaurès (D 51) par un carrefour équipé de feux tricolores, avec « tourne-à-gauche ».

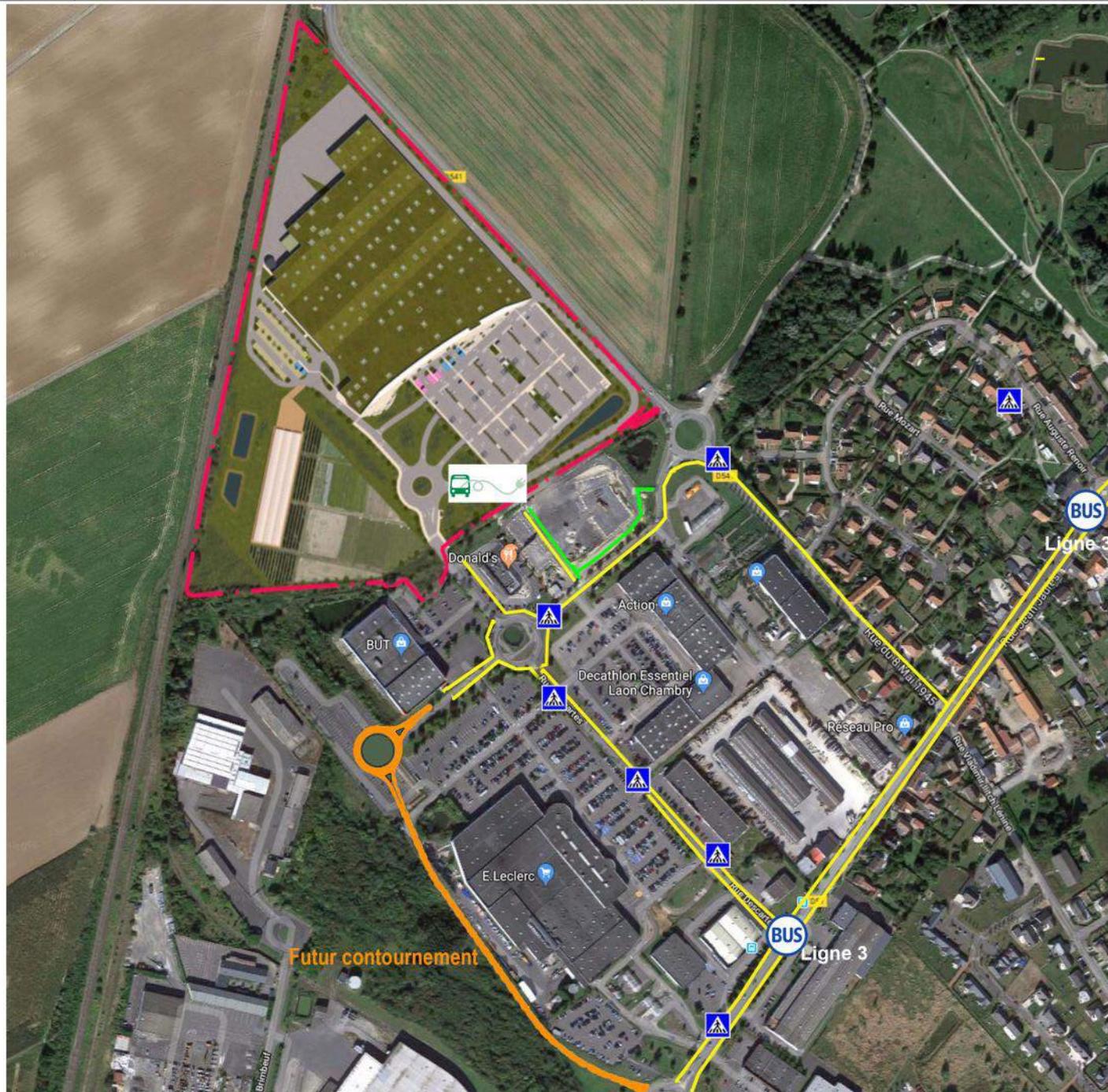
La rue Jean Jaurès relie le centre de Chambry à Laon.

Le site sera également accessible par la D 541 (rue Voltaire) qui longe le terrain d'implantation et permet un accès à la nationale 2 en traversant la ZAC Descartes.





- LEGENDE
- Piste cyclable
  - Trottoirs
  - Passage piéton
  - Arrêt de bus
  - Arrêt de Minibus électrique





- - - - - Circulation 2 roues  
 ————— Circulation piétons



-  Voie d'entrée parking
-  Voie de sortie parking
-  Voie d'entrée parking sous-sol
-  Voie de sortie parking sous-sol
-  Circulation véhicules légers
-  Circulation personnel

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'une voie de contournement qui constituera le prolongement de la rue Georges Sand. Elle sera aménagée derrière l'actuel centre commercial et rejoindra la rue Jean Jaurès (D 51) à laquelle elle se raccordera grâce au giratoire existant.

Cette voie permettra aux utilisateurs venant de Laon, de contourner la rue Descartes, fluidifiant ainsi les accès à la zone commerciale.

Cette opération fait l'objet d'une convention entre le demandeur et la mairie de Laon, une partie du foncier concerné par cette opération, appartenant à la commune de Laon.

## B. Desserte en transports en commun

La ZAC Descartes est desservie par le réseau TUL (Transports Urbains Laonnois) grâce à l'arrêt « Descartes », implanté rue Jean Jaurès et situé à environ 500 mètres du site. Il est desservi par la ligne 2 « Claudel – Gare – Chambry », qui permet de relier Chambry au centre-ville de Laon.

Ligne	Trajet	Arrêt	Fréquence	Heures de service
2	Claudel ⇒ Gare ⇒ Chambry	Descartes	1 bus toutes les 30 min.	de 7 h 46 à 19 h 08
	Chambry ⇒ Gare ⇒ Claudel			de 7 h 07 à 19 h 17

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION mettra en place une navette **entièrement gratuite** pour les usagers assurant les rotations entre le centre commercial et l'arrêt de bus du réseau TUL le plus proche (arrêt Descartes). Ce minibus pouvant contenir 22 personnes sera entièrement **électrique**. Les horaires des navettes seront synchronisés avec ceux des bus de l'agglomération afin d'assurer la continuité du transport en commun jusqu'au centre commercial, et assurer le meilleur confort possible aux usagers qui n'auront donc pas à attendre de façon excessive leur bus. Bien entendu le minibus sera accessible aux personnes à mobilité réduite.



## C. Accès pédestres et cyclistes

### + A l'extérieur du futur ensemble commercial

La ZAC Descartes est équipée de trottoirs et de passages piétons permettant de circuler facilement d'un commerce à l'autre.

Les passages piétons sont accompagnés de ralentisseurs pour une traversée en toute sécurité.

La rue Jean Jaurès (D 51), qui permet d'accéder au centre-ville de Chambry, est équipée de trottoirs et de bancs. Ces équipements permettent aux habitants du centre-ville d'accéder au site en toute sécurité et de proposer des zones de pause (notamment à destination des personnes les plus vulnérables).

### + A l'intérieur du futur ensemble commercial

Un cheminement piétonnier et cyclable, identifiable par son revêtement de couleur beige, sera aménagé entre la rue Descartes et le parvis du centre commercial. Il sera réalisé à l'écart des voies de circulation des voitures de tourisme et des véhicules de livraison.

Les aires de stationnement du parc de stationnement en structure seront également traversées par des chemins piétonniers et protégés par des espaces verts ou aménagés en site propre, afin d'assurer une sécurité maximale entre les places de stationnement et les accès au centre commercial.

Le parvis exclusivement réservé aux piétons, et connecté au chemin pédestre et cyclable d'entrée de site, assurera l'accès jusqu'à l'entrée du centre commercial.

La circulation entre le niveau de plain-pied du parking (correspondant au niveau bas du parking hypermarché) et le mail du centre commercial E. Leclerc s'effectuera au moyen de travelators et d'un ascenseur.

Enfin, il sera installé 1 emplacement vélos de 22 places sous la dalle de stationnement et à proximité de l'accès.

## II.6. Opérations d'urbanisme

---

Nous n'avons pas relevé d'opération d'urbanisme ou de programme immobilier dans le périmètre étudié.

## II.7. Quartiers prioritaires de la politique de la ville

---

Il n'y a pas de quartier prioritaire au sens de la politique de la ville au sein du périmètre étudié.

## II.8. Disponibilités foncières connues

---

La ZAC Descartes, dans son périmètre actuel, ne dispose d'aucune disponibilité foncière connue en dehors de la parcelle concernée par le projet, et identifiée au PLU de la commune de Laon comme étant une zone à urbaniser à vocation d'activités (à court terme), à la condition de constituer une opération d'ensemble.

Le plan d'aménagement de la zone commerciale, en prévoyant la construction d'un ensemble commercial compact avec un espace de stationnement intégré associé à la création d'une zone de production maraîchère destinée à alimenter le futur hypermarché en légumes, et des accès et réseaux desservant l'ensemble de ces opérations, constitue une opération d'ensemble.

## III – PRINCIPAUX POLES COMMERCIAUX PROCHES DE LA ZONE DE CHALANDISE

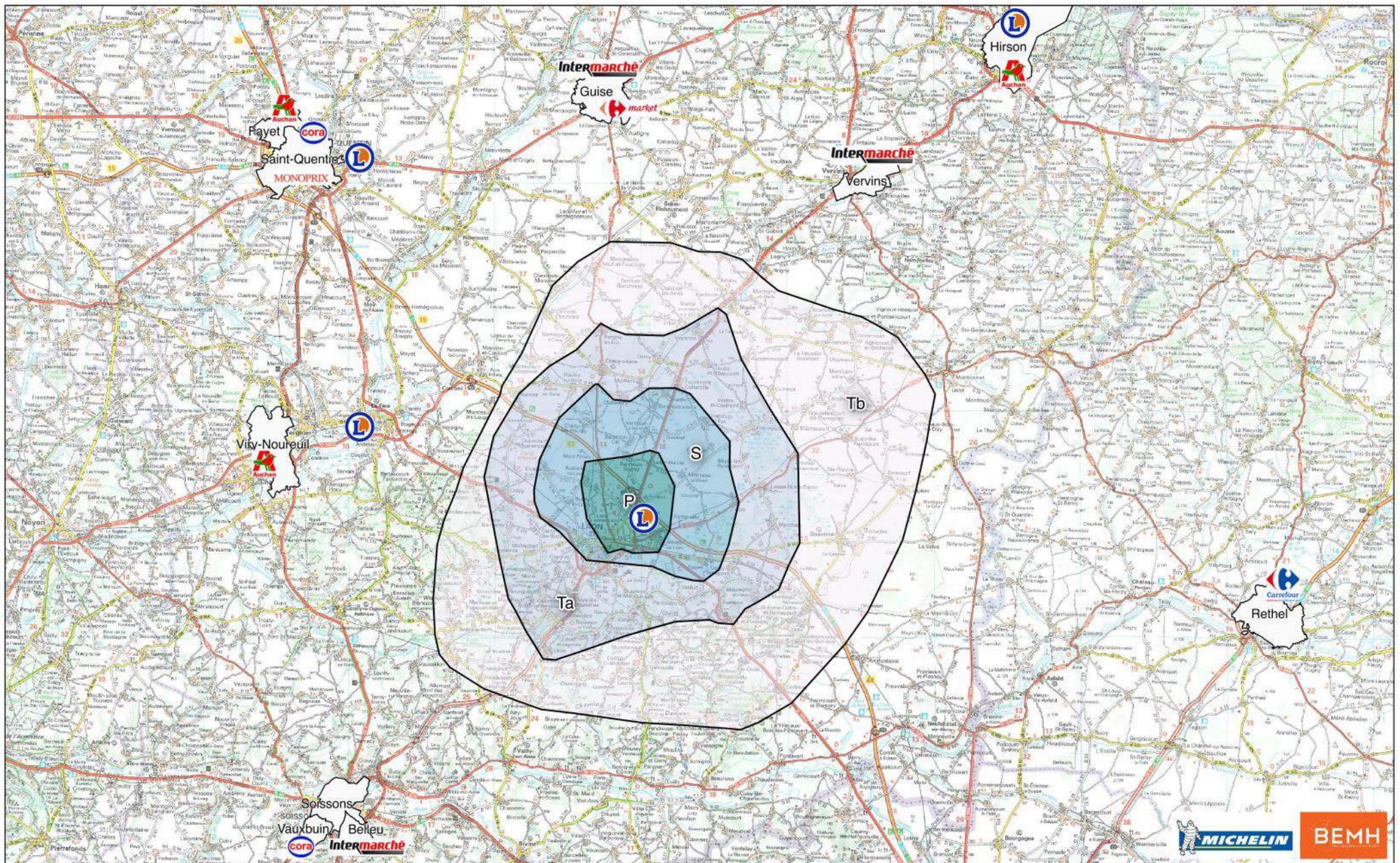
### III.1. Equipement commercial hors Zone de Chalandise (source Codata)

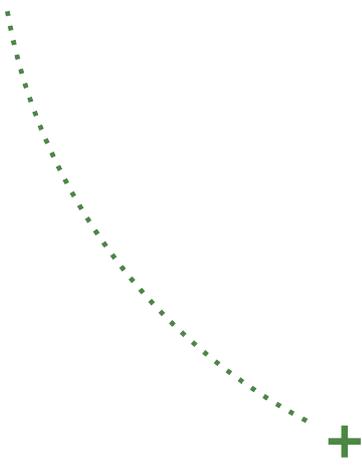
Les principaux pôles commerciaux extérieurs à la Zone de Chalandise, mais qui y exercent une attraction, sont les suivants (cf. la carte à la page suivante) :

Pôle	Commune	Description	Distance en km	Temps de parcours
Guise	Guise	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rue du Docteur Devillers</u> : Intermarché Super (2.872 m<sup>2</sup>), Aldi (860 m<sup>2</sup>), Halle o Chaussures (600 m<sup>2</sup>), Bricomarché (2.997 m<sup>2</sup>), David (500 m<sup>2</sup>), Amis Verts (854 m<sup>2</sup>), Rody (375 m<sup>2</sup>), Drive Intermarché, ...</li> </ul>	42,8	35 – 37'
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre-ville</u> : Carrefour Market (1.800 m<sup>2</sup>), Chauss'Expo (400 m<sup>2</sup>), Zeeman (300 m<sup>2</sup>), Monsieur Meuble (860 m<sup>2</sup>), Copra (300 m<sup>2</sup>), MDA (300 m<sup>2</sup>), Tout Faire (1.000 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	41,5	33 – 35'
Vervins	Vervins	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Route d'Hirson</u> : Intermarché Super (2.233 m<sup>2</sup>), Gitem (614 m<sup>2</sup>), Bricomarché (4.000 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	35,2	32 – 34'
Hirson	Hirson	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Avenue de Verdun</u> : Auchan (4.250 m<sup>2</sup>), Bazarland (1.200 m<sup>2</sup>), Lidl (820 m<sup>2</sup>), Aldi (800 m<sup>2</sup>), Chausséa (650 m<sup>2</sup>), Feu Vert (350 m<sup>2</sup>), Gamm Vert, La Halle, ...</li> <li>• E. Leclerc (4.203 m<sup>2</sup>).</li> </ul>	52	47 – 49'
Rethel (08)	Rethel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ZAC de l'Etoile</u> : Carrefour (3.690 m<sup>2</sup>), Aldi (865 m<sup>2</sup>), Bricomarché, Copra (501 m<sup>2</sup>), Défi Mode (870 m<sup>2</sup>), Feu Vert (313 m<sup>2</sup>), Starjouet (378 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	75,7	56 – 58'
Soissons	Soissons	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre-ville</u> : 180 commerces et services dont Monoprix (2.750 m<sup>2</sup>), Eurodif (750 m<sup>2</sup>), Armand Thiery (400 m<sup>2</sup>), Mobalpa (300 m<sup>2</sup>), Okaïdi (300 m<sup>2</sup>), Séphora (300 m<sup>2</sup>), Zeeman (300 m<sup>2</sup>), Carrefour City (295 m<sup>2</sup>), Intersport (280 m<sup>2</sup>), Promod (250 m<sup>2</sup>), Etam, Les Opticiens Mutualistes, Orange, Pimkie, MS Mode, Camaïeu, Perène, Mim, Minelli, Krys, Marionnaud, Carré Blanc, France Loisirs, Internity, Naf Naf, Pantashop, Sergent Major, ... ..</li> </ul>	41,1	34 – 36'
	Vauxbuin / Soissons	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ZAC de l'Archer et ZAC de Chevreux</u> : Cora (11.000 m<sup>2</sup>), Mr Bricolage (3.950 m<sup>2</sup>), Gifi (1.700 m<sup>2</sup>), Géo vêtements (1.200 m<sup>2</sup>), Kiabi (1.200 m<sup>2</sup>), Go Sport (1.000 m<sup>2</sup>), Leader Price (890 m<sup>2</sup>), Géo chaussures (800 m<sup>2</sup>), JouéClub (800 m<sup>2</sup>), La Halle (800 m<sup>2</sup>), 4 Murs (700 m<sup>2</sup>), Aubert (650 m<sup>2</sup>), Chantemur (650 m<sup>2</sup>), Cash Converters (400 m<sup>2</sup>), Orchestra (400 m<sup>2</sup>), La Compagnie du Lit (380 m<sup>2</sup>), Feu Vert (370 m<sup>2</sup>), Décathlon (2.100 m<sup>2</sup>), Grand Frais (900 m<sup>2</sup>), Casa (600 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (500 m<sup>2</sup>), Armand Thiery (400 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	42	29 – 31'
	Soissons / Belleu	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Boulevard de la Tour de Ville</u> : Bricorama (5.800 m<sup>2</sup>), Conforama (2.950 m<sup>2</sup>), Intermarché Super (2.150 m<sup>2</sup>), Home Stock l'Excédentaire (800 m<sup>2</sup>), Lidl (800 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	43,6	31 – 33'
St-Quentin	St-Quentin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre-ville</u> : Monoprix (1.650 m<sup>2</sup>), Eurodif (1.400 m<sup>2</sup>), H&amp;M (1.300 m<sup>2</sup>), JouéClub (580 m<sup>2</sup>), U Express (500 m<sup>2</sup>), Armand Thiery (400 m<sup>2</sup>), Toscane (400 m<sup>2</sup>), Séphora (320 m<sup>2</sup>), Zeeman (300 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	44,3	31 – 33'
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ZAC de Salicamp</u> : Cora (9.700 m<sup>2</sup>), Bricorama (6.600 m<sup>2</sup>), Truffaut (5.800 m<sup>2</sup>), Conforama (2.600 m<sup>2</sup>), Gifi (1.950 m<sup>2</sup>), Leader Price (1.300 m<sup>2</sup>), King Jouet (1.000 m<sup>2</sup>), Chauss'Expo (700 m<sup>2</sup>), Thiriet Surgelés (465 m<sup>2</sup>), Feu Vert (300 m<sup>2</sup>), Zeeman (300 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	45,3	33 – 35'

Pôle	Commune	Description	Distance en km	Temps de parcours
St-Quentin	Harly	<ul style="list-style-type: none"> <li>E. Leclerc (5.900 m<sup>2</sup>), Brico Dépôt (5.550 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>		
	St-Quentin / Fayet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forum de Picardie : Auchan (10.100 m<sup>2</sup>), Marionnaud (500 m<sup>2</sup>), Camaïeu (405 m<sup>2</sup>), Alain Afflelou (310 m<sup>2</sup>), Mr Bricolage (4.350 m<sup>2</sup>), But (4.200 m<sup>2</sup>), Décathlon (4.000 m<sup>2</sup>), Intermarché Super (2.800 m<sup>2</sup>), Babou (2.700 m<sup>2</sup>), Boulanger (2.500 m<sup>2</sup>), Gamm Vert (2.000 m<sup>2</sup>), Cultura (1.800 m<sup>2</sup>), Gédimat (1.800 m<sup>2</sup>), Kiabi (1.350 m<sup>2</sup>), La Halle (1.150 m<sup>2</sup>), Darty (900 m<sup>2</sup>), JouéClub (900 m<sup>2</sup>), Dia% (880 m<sup>2</sup>), Bébé 9 (840 m<sup>2</sup>), 4 Murs (800 m<sup>2</sup>), Gémo chaussures (800 m<sup>2</sup>), Lidl (700 m<sup>2</sup>), Cuisines Plus (650 m<sup>2</sup>), Maxi Zoo (600 m<sup>2</sup>), La Halle Enfants (500 m<sup>2</sup>), Home Salons (430 m<sup>2</sup>), Autour de Bébé (400 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (355 m<sup>2</sup>), Speedy (350 m<sup>2</sup>), Thiriet Surgelés (300 m<sup>2</sup>), Bricoman, ...</li> </ul>	48,2	29 – 31'
Viry-Nouveau	Viry-Nouveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Route de Chauny : Auchan (8.400 m<sup>2</sup>), Bricorama (6.100 m<sup>2</sup>), La Foire Fougère (1.450 m<sup>2</sup>), Défi Mode (900 m<sup>2</sup>), Aldi (800 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (630 m<sup>2</sup>), Midas (450 m<sup>2</sup>), Speedy (350 m<sup>2</sup>), ...</li> </ul>	34,5	33 – 35'
Reims	Saint-Brice-Courcelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Croix-Maurencienne : du Centre Commercial E. Leclerc (13.300 m<sup>2</sup>) et de sa galerie marchande : H&amp;M (1.300 m<sup>2</sup>), Espace Culturel E. Leclerc (880 m<sup>2</sup>), Blue Box (400 m<sup>2</sup>), Armand Thiery, Tape à l'Œil, Orange, Terre d'Image (photo), Espaces Services, Le Voyageur, Patrice Bréal, Bouygues Telecom, Anarchic, Espace SFR, Sequoia, pressing, talon-clé minute, E. Leclerc Voyages, Cache Cache, Tres'Or, Jeff de Bruges, Bleu Libellule, Yves Rocher, Parapharmacie E. Leclerc, Le Manège à Bijoux, Micromania, General d'Optique, L'Été Indien, Franck Provost, Une Heure Pour Soi, Krys, Kids &amp; Kickers, Sepia, Darjeeling, Jules, Le Temps et l'Or, Promod, San Marina, Brioche Dorée, Crescendo, La Liégeoise, Wasa Sushi, Leclerc Drive, Ford, Imo Lavage Auto, L'Auto E. Leclerc, l'Orange Bleue, Ding Fring (520 m<sup>2</sup>), Norisko Auto, SAV E. Leclerc, Zeeman, Litrimarché,</li> <li>d'un retail park de cinq magasins : Animalis (800 m<sup>2</sup>), Babou (2.950 m<sup>2</sup>), C &amp; A (1.650 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (1.000 m<sup>2</sup>), Action.</li> </ul>	47	44 – 46'
	Reims Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actipôle – La Neuville : Centre Commercial Cora Reims Nord : hypermarché et sa galerie marchande d'une vingtaine de commerces et services : Camaïeu (200 m<sup>2</sup>), Marionnaud, Alain Afflelou, ...</li> </ul> <p>Il est complété par une zone commerciale de quatre-vingts commerces et services : Leroy Merlin (11.000 m<sup>2</sup>), Décathlon (2.950 m<sup>2</sup>), Electro Dépôt (1.950 m<sup>2</sup>), Château d'Ax (1.800 m<sup>2</sup>), Gémo (1.800 m<sup>2</sup>), Gifi (1.500 m<sup>2</sup>), La Halle (1.100 m<sup>2</sup>), Tati (1.100 m<sup>2</sup>), Grand Frais (1.000 m<sup>2</sup>), Kiabi (1.000 m<sup>2</sup>), Max Plus (850 m<sup>2</sup>), 4 Murs (700 m<sup>2</sup>), Aldi (650 m<sup>2</sup>), Aubert (650 m<sup>2</sup>), Chauss'Prix (650 m<sup>2</sup>), Leader Price (610 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (510 m<sup>2</sup>), Casa (500 m<sup>2</sup>), Cuisinella (450 m<sup>2</sup>), Cash Converters (400 m<sup>2</sup>), Easy Cash (350 m<sup>2</sup>), Thiriet Surgelés (300 m<sup>2</sup>), Chausséa (260 m<sup>2</sup>), Auto Sécurité, Cora Drive, Norauto, Peugeot, Quick, Würth, Chronodrive, Orchestra, L'Incroyable, SFR, cave à vins, Espace Forme et Santé, Wazabi, Festi, Textile Loisirs, La Maison de la Bière, Optical Center, ...</p>	46	43 – 45'

Pôle	Commune	Description	Distance en km	Temps de parcours
Reims	Reims	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Le centre-ville de Reims</u> : organisé autour de la rue de Vesles - rue Carnot, de la place Drouet d'Erlong, de la place du Forum, de la rue de l'Arbalète - rue du Cadran Saint-Pierre, et de la rue Jeanne d'Arc, est situé à proximité de la gare et du Centre des Congrès. En grande partie piétonnier (place Drouet d'Erlon et rue de Vesles), il accueille plus de cinq cents commerces et services, principalement des indépendants (55 %). Parmi les enseignes nationales, citons Les Galeries Lafayette (8.500 m<sup>2</sup>), Go Sport (1.800 m<sup>2</sup>), H &amp; M (1.750 m<sup>2</sup>), C &amp; A (1.500 m<sup>2</sup>), Eurodif (1.400 m<sup>2</sup>), Zara (820 m<sup>2</sup>), Maisons du Monde (670 m<sup>2</sup>), Monop (450 m<sup>2</sup>), Bricorama (380 m<sup>2</sup>), Cash Express (360 m<sup>2</sup>), JouéClub (350 m<sup>2</sup>), Devred (300 m<sup>2</sup>), Camaïeu (200 m<sup>2</sup>), Foot Locker (150 m<sup>2</sup>), Burton, Carrefour City, Célio, Comtesse du Barry, Cyrillus, Damart, Eden Park, Eram, Etam, cinéma Gaumont, Kickers, Kookaï, Lancel, Maje, Nicolas, Petit Bateau, Phildar, Promod, San Marina, Superdry Store, Swarovski, The Kooples.</li> <li>• <u>Espace Erlon</u> : une trentaine de commerces et services, principalement des enseignes nationales (87 %) : Monoprix (2.200 m<sup>2</sup>), Fnac (1.500 m<sup>2</sup>), Oxybul Eveil et Jeux (300 m<sup>2</sup>), Alice Délice, Brice, Célio, Darjeeling, Morgan, Naf Naf, Valège, ...</li> </ul>	50	56 - 58'
	Reims Sud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ZAC Val Murigny</u> : Vima (1.300 m<sup>2</sup>), Max Plus (950 m<sup>2</sup>), Lapeyre (920 m<sup>2</sup>), Leader Price (790 m<sup>2</sup>), Lidl (710 m<sup>2</sup>), Aldi (650 m<sup>2</sup>), Grand Litier (650 m<sup>2</sup>), Cuir Center (500 m<sup>2</sup>), Espace Revêtements (380 m<sup>2</sup>), Thiriet Surgelés (300 m<sup>2</sup>), Brico Dépôt, Mercedes, Nissan, Seat, Sécuritest, ...</li> </ul>	62	55 - 57'
	Cormontreuil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre Commercial Cora</u> : Cora (15.000 m<sup>2</sup>), Courir, Brice, Caroll, Célio, Promod, ...</li> <li>• <u>Zone commerciale Les Blancs Monts</u> : Leroy Merlin (9.000 m<sup>2</sup>), Alinéa (5.900 m<sup>2</sup>), But (5.000 m<sup>2</sup>), Conforama (5.000 m<sup>2</sup>), Jardiland (4.800 m<sup>2</sup>), Décathlon (4.050 m<sup>2</sup>), Boulanger (4.000 m<sup>2</sup>), Kiabi (3.000 m<sup>2</sup>), Gifi (2.850 m<sup>2</sup>), Toys'R'Us (2.700 m<sup>2</sup>), Stokomani (1.900 m<sup>2</sup>), Darty (1.700 m<sup>2</sup>), Intersport (1.600 m<sup>2</sup>), La Halle (1.050 m<sup>2</sup>), Animalis (1.000 m<sup>2</sup>), Autour de Bébé (1.000 m<sup>2</sup>), Besson Chaussures (1.000 m<sup>2</sup>), La Grande Récré (1.000 m<sup>2</sup>), La Halle o Chaussures (1.000 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (1.000 m<sup>2</sup>), Grand Frais (990 m<sup>2</sup>), Leader Price (910 m<sup>2</sup>), Natureo (900 m<sup>2</sup>), Maisons du Monde (870 m<sup>2</sup>), Norma (850 m<sup>2</sup>), C &amp; A (800 m<sup>2</sup>), Heytens (800 m<sup>2</sup>), Kéria Luminaires (800 m<sup>2</sup>), 4 Murs (700 m<sup>2</sup>), Aldi (700 m<sup>2</sup>), Lidl (700 m<sup>2</sup>), Noz (700 m<sup>2</sup>), Aubert (650 m<sup>2</sup>), Schmidt (500 m<sup>2</sup>), Cuisinella (350 m<sup>2</sup>), Auchan Drive, Citroën, Cora Drive, Dacia, Norauto, Occasions du Lion, Peugeot, Picard, Renault, Saint-Maclou, ...</li> </ul>	62	54 - 56'
	Tinqueux/Thillois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre Commercial l'Etoile</u> : Carrefour (9.500 m<sup>2</sup>), Camaïeu (165 m<sup>2</sup>), Brice, Célio, Marionnaud, Micromania, ...</li> <li>• <u>Zone commerciale</u> : Jardiland (5.200 m<sup>2</sup>), Picwic (2.000 m<sup>2</sup>), Norma (880 m<sup>2</sup>), Feu Vert (540 m<sup>2</sup>), Auto Distribution, Carrefour Drive, Citroën, cinéma Gaumont, Mazda, Office Dépôt, Peugeot, Renault, Speedy, ...</li> <li>• <u>Champéa Shopping</u> : Ikéa (17.600 m<sup>2</sup>), Castorama (13.000 m<sup>2</sup>), Zodio (3.600 m<sup>2</sup>), Boulanger (2.950 m<sup>2</sup>), Intersport (2.000 m<sup>2</sup>), Fnac (1.850 m<sup>2</sup>), Darty (1.500 m<sup>2</sup>), Hémisphère Sud (820 m<sup>2</sup>), Cuisine Plus (600 m<sup>2</sup>), Interior's (600 m<sup>2</sup>), Ixina (600 m<sup>2</sup>), La Grande Récré, Lumiland, Salons Center, ...</li> </ul>	54	48 - 50'
	Champfleury	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Centre Commercial E. Leclerc</u> : E. Leclerc (13.400 m<sup>2</sup>), Camaïeu (200 m<sup>2</sup>), Espace Culturel E. Leclerc, ...</li> <li>• <u>Zone commerciale</u> : L'Auto E. Leclerc (350 m<sup>2</sup>), E. Leclerc Drive, ...</li> </ul>	64	57 - 60'





Etude d'Impact

# Ensemble Commercial LAON

Zone de Chalandise et environnement proche

 **Aménagement du territoire**

Développement durable

Protection des Consommateurs

Contribution sociale du projet

## I – CONTRIBUTION DU PROJET A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS

### I.1. Animation du bassin de vie

Le projet s'inscrit dans l'un des principaux bassins de vie de l'Aisne, celui de Laon. Composé de soixante-seize communes, il est qualifié de rural au sens de l'Insee et s'organise autour du pôle urbain laonnois.

Situé au cœur d'un important bassin d'emplois, le projet participera au maintien de l'attractivité de l'agglomération de Laon en renforçant et en renouvelant un pôle commercial existant.

Le transfert et la reconstruction du Centre Commercial E. Leclerc, à 430 mètres de celui existant sans extension, renouvellera tant l'image du point de vente que celle de la zone. En proposant aux commerçants de la galerie marchande existante de s'installer dans des locaux plus vastes et plus modernes, le projet permettra de répondre aux attentes de la clientèle et s'inscrira dans un objectif de **continuité et durabilité du commerce laonnois**.

Ainsi, l'ensemble commercial proposé permettra non seulement de contribuer à l'animation du bassin de vie, mais participera aussi à enrayer l'évasion commerciale et à fixer la population sur place.

Il participera également au maintien de l'équilibre commercial entre les principaux pôles de grandes surfaces représentés par la zone de Laon/Chambry pour le secteur Nord et le pôle Carrefour pour la partie Sud.

En effet, le centre commercial Carrefour de Laon constitue par la qualité des enseignes présentes sur le site (Kiabi, Bricorama, Gifi, Célio, etc.) et le nombre de boutiques implantées dans la galerie marchande un pôle très attractif à la fois diversifié et homogène. La récente rénovation du centre



Sol et décoration du Carrefour de Laon rénovés

commercial Carrefour a pour effet de rendre encore plus criants les défauts du magasin Leclerc liés à son âge et son usure. **Une modernisation de cet ensemble s'impose donc afin de conserver l'équilibre entre les différents pôles commerciaux.**

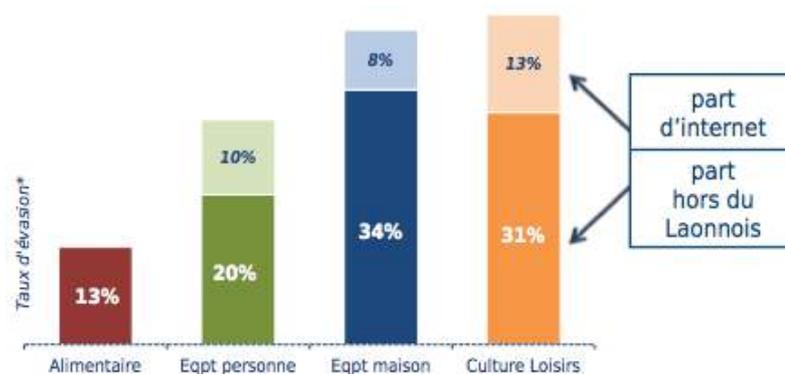


Façades du centre commercial Carrefour de Laon modernisées

Le renforcement commercial du pôle de Laon contribuera de façon plus significative à **limiter l'évasion commerciale**, qui est très importante surtout en non alimentaire, vers les pôles de Soissons mais surtout **Reims, qui n'est éloigné que d'à peine 45 minutes en voiture**. En effet l'étude publiée par la CCI de l'Aisne en mai 2017 sur le comportement d'achat des consommateurs faisait état d'une consommation interne au territoire Laonnois couvrant seulement 63 % des dépenses (évaluées à 258 M. €), contre 82 % pour le Soissonnais, **soit un taux d'évasion commerciale de 37 %**, dont 10 % étaient réalisées sur internet, et **22 % étant dépensés dans le département de la Marne**.

### Quelle est la part des achats réalisée en dehors du Laonnois ?

un taux moyen d'évasion hors du Laonnois de 26%

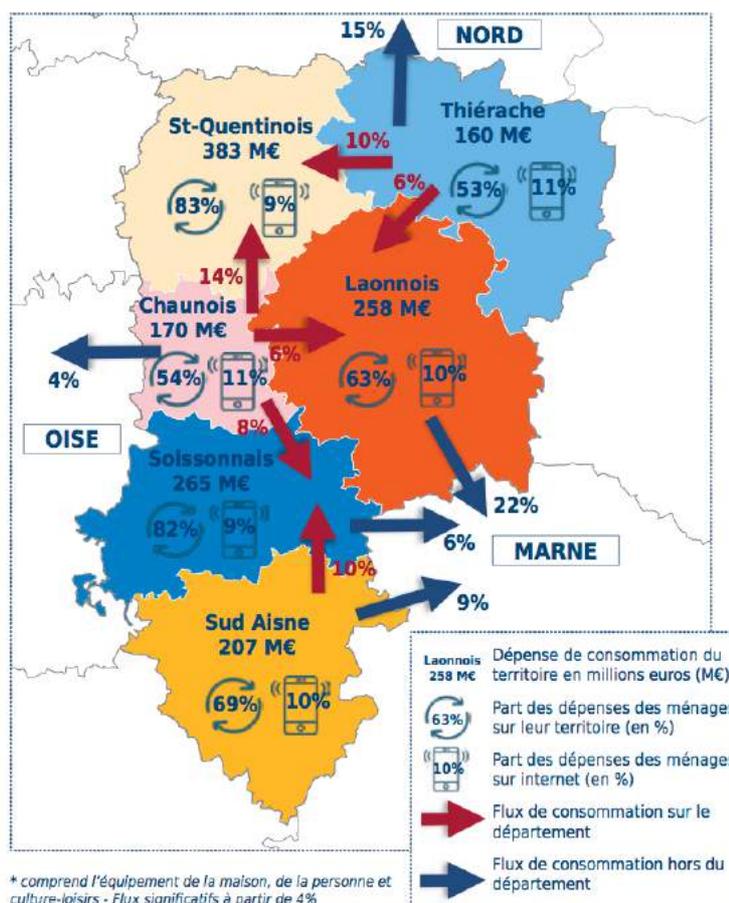


Extrait Etude sur les comportements d'achat des consommateurs du Bassin Laonnois – CCI Aisne

L'évasion est par ailleurs très élevée en équipement de la maison à cause d'une offre en meuble et en bricolage sous dimensionnée à Laon. Cette dernière activité est absente des centres-villes de Laon et le projet d'un magasin de bricolage en lieu et place de l'actuel hypermarché E. Leclerc n'aura donc aucun effet sur le commerce traditionnel, mais contribuera au contraire à fixer la population de Laon sur le bassin, ce qui pourra avoir des retombées positives pour tous les autres commerces présents en cœur de ville et en particulier ceux de l'équipement de la personne, des loisirs et des services et de la restauration (cof lettre d'engagement à réutiliser le bâtiment pour un magasin de bricolage en annexe).

Le projet, en venant renforcer une offre commerciale existante mais vieillissante, et en offrant des équipements modernes dans lesquels les habitants du Laonnois prendront du plaisir à faire leurs courses, il contribuera à limiter l'évasion commerciales vers d'autres pôles, y compris pour les achats dans les commerces traditionnels et de proximité.

### Les flux de consommation non alimentaires\* : quelle interactivité entre les territoires ?



**Le département de la Marne est la première destination d'évasion en produits non alimentaires.**

Extrait Etude sur les comportements d'achat des consommateurs du Bassin Laonnois – CCI Aisne

-  Le projet participera à la relance d'une dynamique qui pourra s'avérer **bénéfique pour l'ensemble des commerçants de Laon**, quelques soient leurs tailles. Si les grandes surfaces présentes sur Laon ne se modernisent pas, c'est l'ensemble de la structure commerciale du bassin qui risque de voir ses consommateurs se détourner au profit des pôles des grandes agglomérations voisines.

Par ailleurs, le projet porté par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION, s'il est ambitieux par son aspect innovant et respectueux de l'environnement, il reste modeste sur ses dimensions. En effet, **l'hypermarché E. Leclerc sera transféré à taille équivalente** et la galerie marchande sera transférée quasi à l'identique, seuls un Manège à Bijoux (déjà présent sur le site mais dans la surface de l'hypermarché) et une boutique de téléphonie (résultant d'une division d'une boutique existante) seront ajoutés aux commerçants transférés.

Ainsi la future galerie marchande ne sera pas de nature à concurrencer les commerces des centres-villes de Laon et ne viendra ni contrecarrer les effets des politiques de revitalisation programmées (Fisac, Cœur de ville), ni aggraver une situation (surtout pour la ville haute) dont la responsabilité incombe en partie à la galerie marchande de Carrefour qui accueille plus d'une trentaine de boutiques et qui n'a jamais cherché à établir de partenariat avec les commerces du centre-ville. En effet les nouvelles boutiques du projet ne concernent que des transferts des commerces et services existants. Celles-ci bénéficieront simplement de plus d'espace afin d'atteindre les standards de confort actuels. Il n'y aura pas de modification de la situation existante et donc aucun impact sur le commerce traditionnel.

La politique de la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION n'est pas de concurrencer les commerces du centre-ville mais bien au contraire de rechercher une plus grande complémentarité en n'ouvrant pas le dimanche, jour important dans l'activité d'un commerce indépendant, ni la plupart des jours fériés afin de favoriser les opérations commerciales qui animent le centre-ville, comme le marché de Noël ou la Grande Braderie du Jeudi de l'Ascension. A l'exception de la journée légale de solidarité, ou lorsqu'il s'agit d'un samedi, les jours fériés sont des jours de repos pour les salariés de la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION, comme le montre le tableau ci-dessous :

Jours Fériés	2016	2017	2018
1 <sup>er</sup> Janvier	FERME	FERME	FERME
1 <sup>er</sup> Mai	FERME	FERME	FERME
8 Mai	FERME	FERME	SOLIDARITE
Jeudi de l'Ascension	FERME	FERME	FERME
Lundi de Pentecôte	FERME	FERME	FERME
14 Juillet	FERME	OUVERT	OUVERT
15 Août	FERME	FERME	FERME
1 <sup>er</sup> Novembre	FERME	FERME	FERME
11 Novembre	SOLIDARITE	SOLIDARITE	FERME
Noël (25 Décembre)	FERME	FERME	FERME

Elle a de surcroît établi de longue date des actions de coopération, comme la subvention de messages radiophoniques ou la mise en place de l'opération « Les Partenariales Laonnoises », qui s'est déroulée du 2 au 7 octobre 2017, et consistait à offrir un bon d'achat de 5 € pour toute dépense de 50 € réalisée dans l'hypermarché, à faire valoir chez les commerçants partenaires.

- Les dimensions du projet maintiendront ainsi l'équilibre entre les pôles commerciaux de l'agglomération laonnoise ainsi qu'entre les différentes formes de commerce.

## I.2. Animation de la zone commerciale

---

Le projet sera localisé dans l'une des principales zones commerciales de l'agglomération de Laon. Bien que de taille importante et aux activités variées, elle souffre cependant d'une certaine usure.

Le transfert avec reconstruction du centre commercial contribuera à pérenniser l'offre existante et offrir à la clientèle un cadre d'achat en adéquation avec leur attente, mais aussi conforme aux modes d'achat actuels. Il constituera le premier acte de la rénovation et de la modernisation de la zone commerciale indispensable à la pérennité des entreprises et des concepts surtout face au développement de la vente en ligne, dont les boutiques virtuelles paraissent toujours plus modernes et conformes aux attentes des consommateurs.

- Le second acte consistera à **réaffecter une activité de Bricolage sur le site délaissé** afin de ne pas créer de friche commerciale disgracieuse et nuisible au commerce en place, tout en venant élargir l'offre commerciale de la ZAC Nord afin de la rendre plus diversifiée et plus attractive.

## II – RECHERCHE DE COMPACTE DU PROJET, DES BATIMENTS ET DU STATIONNEMENT

### II.1. Compacité du bâtiment

Le projet a été conçu dans un souci de rationalisation des espaces d'exposition et de stockage des marchandises au strict nécessaire, afin de limiter la consommation d'espaces naturels.

Le futur ensemble commercial prendra place sur un terrain de 110.525 m<sup>2</sup>, pour une emprise au sol du bâtiment de 28.955 m<sup>2</sup>, soit **26,2 % de l'assiette foncière**.

Le nouvel aménagement s'inscrit dans le prolongement de la zone existante sur Chambry, en s'attachant à respecter au mieux la topographie du terrain, tout en optimisant l'équilibrage des déblais/remblais sur le terrain.

Le bâtiment principal constitué de l'hypermarché sera implanté à un niveau de + 74 m NGF. La topographie du site sera exploitée au mieux pour créer un parking comportant un RDC au niveau du parvis du centre commercial, soit surélevé par rapport à la voirie, et un niveau R-1 accessible directement par la voirie de plain-pied. Ce niveau de stationnement sera relié au mail de la galerie marchande par un travelator et un ascenseur.

La création de ce parking en partie inférieure sous le bâtiment permet de limiter l'imperméabilisation du site et optimise l'occupation de l'espace.

 Par ailleurs, les réserves textile (1.154 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les bureaux (1.079 m<sup>2</sup> de surface de plancher) seront aménagés à l'étage afin de limiter la consommation de surface au sol.

 **Enfin, il convient de noter qu'une partie des réserves prévues dans le projet initial ne seront pas réalisées. Cela concerne en particulier la réserve située à l'arrière de l'hypermarché, dans la cour de livraison, dont l'emprise au sol sera réduite.**

Une annexe, constituée d'une serre, sera positionnée à un niveau similaire de +73.80 m NGF.

### II.2. Rationalisation des espaces de stationnement

Le futur ensemble commercial disposera d'un parc de stationnement de 729 places réservées à la clientèle ainsi réparties :

- ✓ 344 places couvertes semi-enterrées,
- ✓ 385 places en parking supérieur devant l'hypermarché.

Un parking complémentaire de 90 places sera réservé au personnel.

- + Le parc de stationnement réservé à la clientèle situé devant le bâtiment accueillant l'hypermarché et la galerie marchande sera réparti sur deux niveaux.

Cette configuration participera à la rationalisation des espaces de stationnement en limitant son emprise au sol tout en augmentant considérablement le confort de la clientèle (intempéries, soleil). En outre, et de manière à limiter l'effet de souterrain et d'enfermement, le parking R-1 sera entièrement ventilé de façon naturelle grâce à ses ouvertures sur trois façades, ainsi qu'à une large ouverture centrale de la dalle supérieure permettant la plantation d'arbres de hautes tiges. Ces dispositions génèrent un apport de lumière naturelle important tout en permettant à la clientèle de stationner sa voiture dans un espace couvert jusqu'à l'entrée du centre commercial.



INSERTION 1 - Projet

Parking R-1 et RDC avec ventelles métalliques en bordure de la D 54



Ouverture centrale du Parking RDC avec arbres plantés au niveau R-1

Ces places de stationnement ne seront pas en surnombre et permettront de faire face à l'affluence des jours où la fréquentation est la plus importante, le samedi en particulier. Le calcul des places résulte du strict nécessaire pour accueillir, dans de bonnes conditions, les usagers du futur ensemble commercial.

Les bâtiments seront implantés en arc de cercle laissant la zone de stationnement en premier plan sur la partie avant au Sud-Est. Cette disposition permettra également à la clientèle de se déplacer d'un magasin à l'autre sans recourir à l'automobile, réduisant ainsi les nuisances et pollutions liées à l'usage de la voiture.

L'emprise au sol du parc de stationnement sera de **19.270 m<sup>2</sup> (déduction faite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise réservée aux véhicules électriques et de la moitié des places réalisées en enherbé)** pour une surface de plancher du bâtiment de 31.241 m<sup>2</sup>, **soit un ratio de 0,62.**

## III – IMPACT DU PROJET SUR LES FLUX DE CIRCULATION

### III.1. Flux Véhicules légers

#### + Préambule

Les trafics moyens journaliers, relevés en 2016 sur les axes routiers desservant le site, étaient les suivants (source Conseil Départemental de l'Aisne) :

Axe	Trafic routier	
	Section	Véhicules/jour
N 2	Giratoire D 1044 Nord-Sud (en 2014)	14.954
D 541	Entre la zone commerciale et le passage à niveau	3.521
D 967	Sortie Laon	4.305



Localisation des points de comptages des trafics routiers – CD 02

**CHAMBRY**  
**Poste 1 - Sens 1**  
**Rue Jean Jaurès - Vers le Nord-Est**  
*Tableau des valeurs*

	dimanche 25 mars 18		lundi 26 mars 18		mardi 27 mars 18		mercredi 28 mars 18		jeudi 29 mars 18		vendredi 30 mars 18		samedi 31 mars 18	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	39	0	5	0	3	0	4	0	6	0	10	0	18	0
01H00-02H00	9	0	1	0	1	1	4	0	4	0	8	0	10	1
02H00-03H00	7	0	0	0	2	0	0	0	2	0	4	0	6	0
03H00-04H00	6	0	3	0	3	0	5	0	3	0	3	0	1	0
04H00-05H00	6	0	7	0	9	0	7	0	10	1	8	0	11	0
05H00-06H00	9	0	20	2	15	0	12	1	12	1	15	1	10	0
06H00-07H00	11	0	39	3	45	0	45	2	44	4	42	2	30	0
07H00-08H00	19	0	133	13	124	14	119	10	124	10	117	8	43	2
08H00-09H00	38	1	195	5	182	20	195	7	225	22	170	7	89	7
09H00-10H00	66	0	254	9	208	12	208	15	198	11	234	12	191	2
10H00-11H00	103	2	224	7	247	5	235	8	281	4	287	5	297	2
11H00-12H00	183	1	260	5	326	4	294	8	343	6	358	11	376	4
12H00-13H00	151	0	324	6	347	13	365	8	384	6	409	12	344	3
13H00-14H00	118	1	251	8	244	5	239	6	247	4	232	8	237	2
14H00-15H00	125	1	273	7	268	7	261	6	316	6	339	10	246	1
15H00-16H00	143	0	289	10	316	8	319	12	332	11	387	4	261	3
16H00-17H00	145	3	431	6	489	8	444	5	453	11	471	7	327	1
17H00-18H00	176	0	519	3	508	4	530	6	474	7	496	5	357	5
18H00-19H00	155	1	381	5	454	5	444	1	454	8	475	3	362	2
19H00-20H00	110	2	249	3	252	4	285	5	263	2	379	4	321	3
20H00-21H00	60	0	115	3	102	1	142	2	154	0	181	0	160	0
21H00-22H00	43	0	64	2	72	0	71	0	95	2	62	1	72	0
22H00-23H00	25	0	38	0	43	0	51	1	52	0	63	0	79	0
23H00-00H00	10	0	8	0	17	0	22	0	19	0	47	2	64	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 757</b>	<b>12</b>	<b>4 083</b>	<b>97</b>	<b>4 277</b>	<b>111</b>	<b>4 301</b>	<b>103</b>	<b>4 495</b>	<b>116</b>	<b>4 817</b>	<b>102</b>	<b>3 912</b>	<b>38</b>
Moy. Horaire	73	1	170	4	184	5	179	4	192	5	201	4	163	2

**CHAMBRY**  
**Poste 1 - Sens 2**  
**Rue Jean Jaurès - Vers le Sud-Ouest**  
*Tableau des valeurs*

	dimanche 25 mars 18		lundi 26 mars 18		mardi 27 mars 18		mercredi 28 mars 18		jeudi 29 mars 18		vendredi 30 mars 18		samedi 31 mars 18	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	16	0	2	0	4	1	4	0	6	0	8	0	22	2
01H00-02H00	9	0	3	1	3	1	1	0	4	0	3	0	3	0
02H00-03H00	7	0	1	1	2	0	3	0	3	0	1	0	2	0
03H00-04H00	6	0	12	1	13	0	8	1	8	0	9	0	9	0
04H00-05H00	7	0	81	2	47	2	43	0	42	2	45	0	43	0
05H00-06H00	10	0	94	2	84	2	73	1	84	2	78	3	32	0
06H00-07H00	8	0	110	5	109	4	97	0	107	2	123	2	42	2
07H00-08H00	21	0	343	10	407	11	407	5	403	8	378	13	84	4
08H00-09H00	41	1	496	12	494	11	458	7	482	12	614	9	238	4
09H00-10H00	66	1	297	14	335	6	301	9	389	14	425	11	353	5
10H00-11H00	141	2	234	9	287	13	282	9	275	7	339	10	427	2
11H00-12H00	167	0	194	5	238	11	246	9	257	10	334	11	337	2
12H00-13H00	99	0	237	10	221	6	244	6	249	7	267	7	291	2
13H00-14H00	104	1	426	4	421	7	427	8	428	10	471	14	349	3
14H00-15H00	144	0	308	4	336	6	324	6	324	7	439	5	493	2
15H00-16H00	134	0	261	4	312	6	319	11	288	10	405	6	485	2
16H00-17H00	158	3	256	7	309	5	301	8	354	7	382	4	420	5
17H00-18H00	175	0	339	4	329	4	336	5	362	6	412	5	375	2
18H00-19H00	134	2	235	6	221	4	221	4	237	4	299	3	332	3
19H00-20H00	129	1	116	2	101	1	132	2	122	2	182	1	229	2
20H00-21H00	61	1	63	1	61	1	75	0	57	2	95	3	90	1
21H00-22H00	43	0	54	1	35	1	53	0	47	1	47	1	47	0
22H00-23H00	26	0	19	0	19	0	17	0	21	1	42	0	32	0
23H00-00H00	11	0	8	1	15	0	16	2	10	1	13	0	19	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 717</b>	<b>12</b>	<b>4 189</b>	<b>106</b>	<b>4 403</b>	<b>103</b>	<b>4 388</b>	<b>93</b>	<b>4 559</b>	<b>115</b>	<b>5 311</b>	<b>108</b>	<b>4 754</b>	<b>43</b>
Moy. Horaire	72	1	175	4	183	4	183	4	190	5	221	5	198	2

## + Etude de trafic

Le demandeur a fait réaliser une étude des flux routiers induits par le projet par la société AED, spécialisée dans les analyses de trafic de circulation.

Cette étude de 37 pages figure en annexe. Elle fait état de :

- ✓ la situation actuelle avec comptages routiers relevés par la société AED la semaine du 25 mai au 1<sup>er</sup> juin 2016, et confirmés par des comptages automatiques effectués du 25 au 31 mars 2018 ; qui identifie l'heure de pointe entre 17 h et 18 h le vendredi ;
- ✓ l'étude des flux horaires du centre commercial, des accès et des aménagements de voiries, actuels et futurs ;
- ✓ l'analyse des flux prévisibles et leurs impacts sur la circulation, notamment avec la transformation ou non de l'actuel centre commercial en magasin de bricolage ;
- ✓ la capacité résiduelle des infrastructures avant et après le projet.

## + Evaluation des flux journaliers générés par le projet

Le Centre Commercial E. Leclerc actuel (hypermarché et galerie marchande) reçoit annuellement 1.358.000 clients et visiteurs (personnes n'effectuant aucun achat).

Dans le cadre du transfert de celui-ci, nous estimons que l'opération bénéficiera en particulier à la clientèle qui fréquente l'actuel centre commercial. Ainsi, le panier moyen de l'hypermarché augmentera.

Cependant, la modernisation de l'hypermarché attirera de nouveaux clients.

Nous estimons qu'ils augmenteront de 5 %, soit une fréquentation supplémentaire de 67.900 clients par an. Le nouveau centre commercial E. Leclerc recevra donc 1.425.900 clients et visiteurs annuels.

Dans le cas de transformation du Centre Commercial E. Leclerc actuel en magasin de bricolage, nous estimons que celui-ci devrait accueillir 387.500 clients et visiteurs par an. Parmi ceux-ci, 50 % fréquentent déjà la zone commerciale, soit une fréquentation en propre induite par le projet de 193.750 clients par an.

### • Base de calcul

	Ensemble commercial seul	Avec magasin de bricolage
Nombre de clients générés par le projet	67.900	261.650
Nombre de jours ouvrables	310	310
Heures d'ouverture	8 H 30 – 20 H (soit 11 H 30/jour)	8 H 30 – 20 H (soit 11 H 30/jour)
Nombre de voitures supplémentaire/situation existante	219/jour 1.305/semaine	844/jour 5.032/semaine

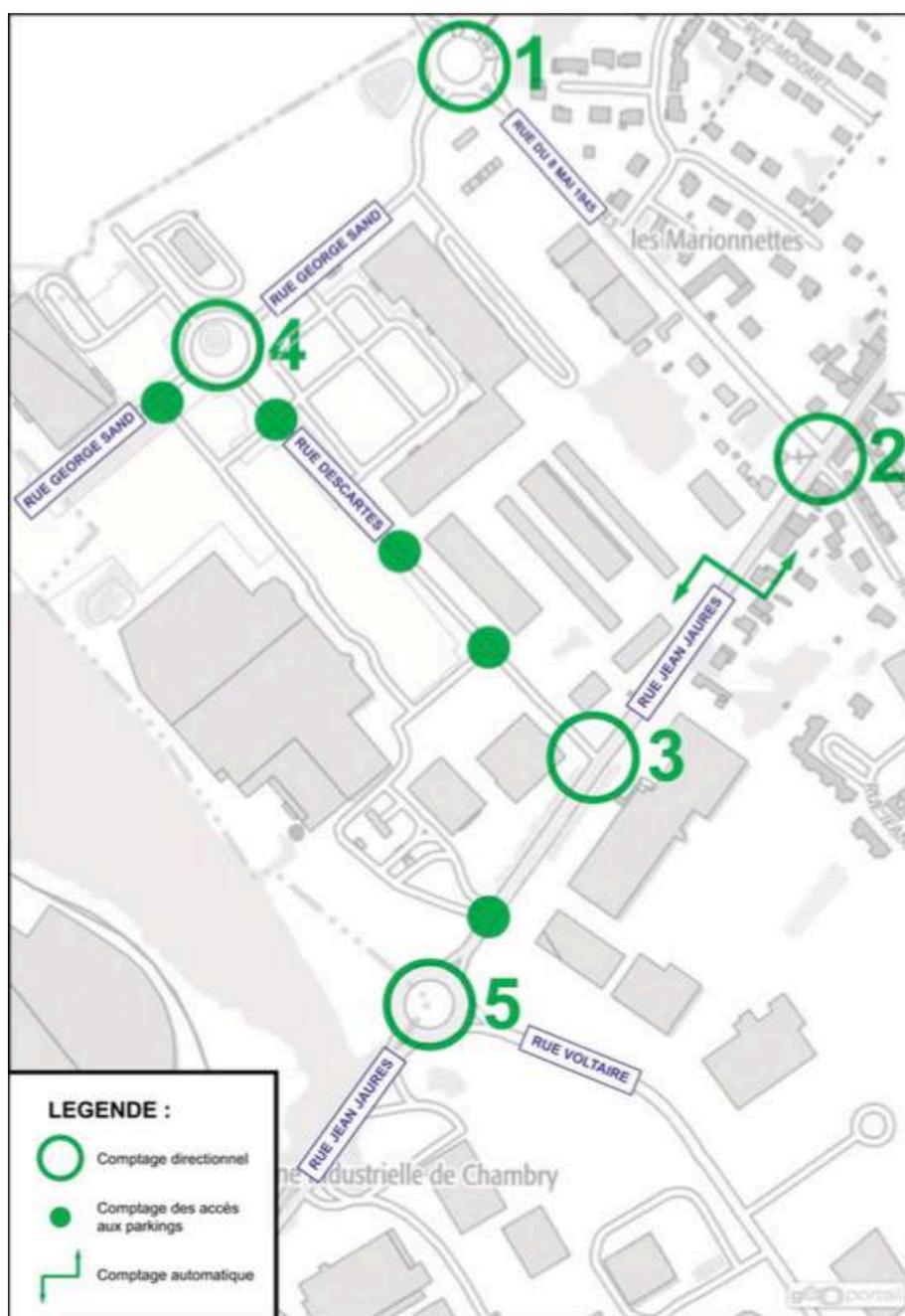
### + Evaluation des capacités résiduelles des infrastructures de transport

Les capacités résiduelles ont été déterminées par l'étude de circulation réalisée par le cabinet AED, figurant en annexe.

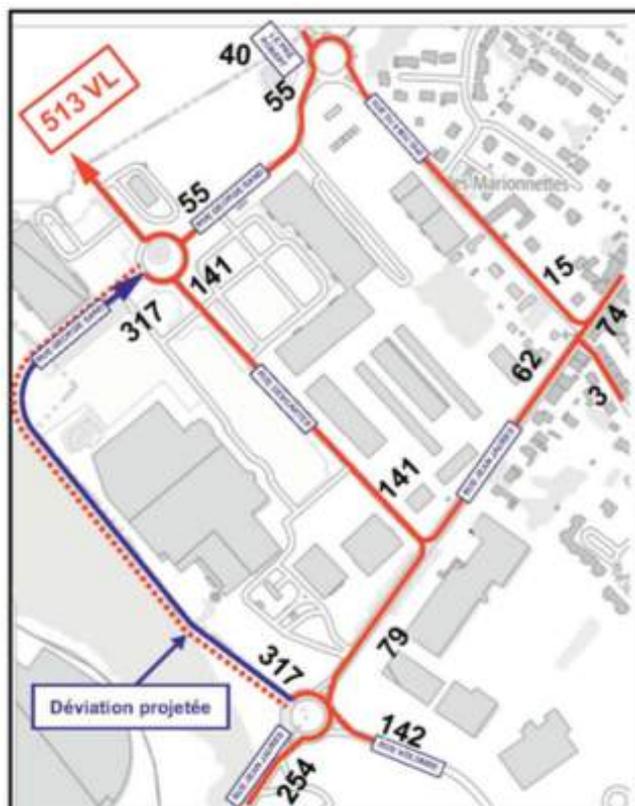
Elles correspondent à la situation de circulation la plus chargée, afin de déterminer le dimensionnement des voies d'accès.

D'après les comptages routiers effectués, il apparaît que la situation la plus contraignante est l'heure de pointe le vendredi soir (17 h à 18 h).

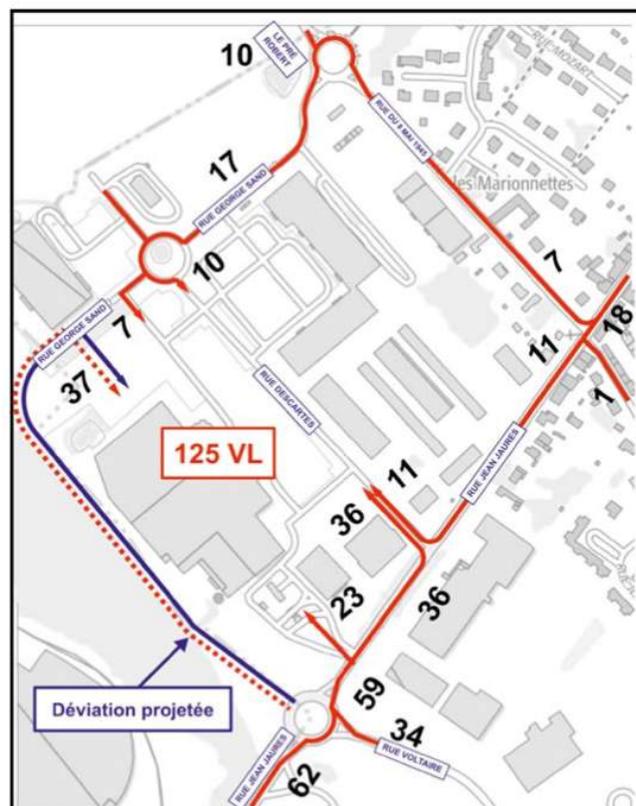
Les sites des points de comptage – Source étude AED



Une nouvelle voie de desserte sera aménagée entre la rue Jean Jaurès et le giratoire d'accès au projet. Elle sera principalement empruntée par les usagers venant de l'Ouest.



Trafic prospectif avec le projet de centre commercial (phase 1)



Trafic supplémentaire avec l'ouverture du magasin de bricolage (phase 2)

Les réserves de capacité des carrefours et giratoires d'accès au futur ensemble commercial sont les suivantes :

- ✓ Carrefour 1 : giratoire rue Georges Sand / rue du 8 Mai 1945 / le Pré Robert :

Axe	Réserves de capacité existantes	Réserves de capacité futures avec magasin de bricolage
Rue du 8 Mai 1945	81 %	80 %
Le Pré Robert	88 %	88 %
Rue Georges Sand	84 %	83 %

- ✓ Carrefour 2 : rue Jean Jaurès / rue du 8 Mai 1945 / rue Lénine :

Réserve de capacité existante	Réserve de capacité future avec magasin de bricolage
31 %	20 %

- ✓ Carrefour 3 : rue Jean Jaurès / rue Descartes :

Réserve de capacité existante	Réserve de capacité future avec magasin de bricolage
13 %	50 %

- ✓ Carrefour 4 : giratoire rue Descartes / rue Georges Sand :

Axe	Réserves de capacité existantes	Réserves de capacité futures avec magasin de bricolage
Rue Georges Sand	93 %	88 %
Rue Descartes McDonald's	98 %	69 %
Rue Georges Sand vers le But	95 %	70 %
Rue Descartes vers D 51	91 %	77 %

- ✓ Carrefour 5 : giratoire rue Jean Jaurès / rue Voltaire :

Axe	Réserves de capacité existantes	Réserves de capacité futures avec magasin de bricolage
Rue Jean Jaurès Nord	42 %	54 %
Rue Jean Jaurès Sud	53 %	33 %
Rue Voltaire	62 %	61 %
Voie nouvelle	-	65 %

L'étude prospective de trafic et l'étude de capacité produites par le transfert du Centre Commercial E. Leclerc et l'ouverture d'un magasin de bricolage sur le site existant démontrent que la capacité des carrefours actuels et futurs est satisfaisante, avec un taux toujours supérieur à 10 % (taux en-deçà duquel le risque de saturation est avéré).

De surcroît, la nouvelle voie de desserte de la ZAC améliorera la fluidité du trafic de la zone commerciale, en particulier au niveau du carrefour entre la rue Descartes et la rue Jean Jaurès.

Enfin, le demandeur a fait le choix, lors de la conception de son projet, de ne pas transférer la station-service du centre commercial. Celle-ci restera à son emplacement actuel, à savoir le  long de la rue Jean Jaurès (D 51), avant le giratoire de la rue Voltaire (en direction de Laon). Ce choix s'explique principalement par la volonté de ne pas déplacer au sein de la zone commerciale, les véhicules (camions, véhicules légers) qui viennent seulement pour s'approvisionner en essence.

## III.2. Flux Véhicules de livraison

### + Structure d'accueil des véhicules de livraison

L'hypermarché E. Leclerc disposera d'une cour de livraison de 5.830 m<sup>2</sup> qui sera située à l'arrière du bâtiment. Elle sera équipée de trois quais de déchargement en lien direct avec les laboratoires et les réserves.

Les camions y accéderont grâce à un circuit imposé, à sens unique de circulation, qui contournera l'ensemble des surfaces commerciales.

Les boutiques de la galerie marchande seront livrées grâce à une aire de livraison aménagée avec un quai « messagerie ».

Ainsi les accès et cheminements des véhicules de livraison seront séparés de ceux de la clientèle, de façon à ne pas occasionner de difficultés de circulation. Notons, en outre, que les livraisons s'effectueront le matin, en dehors des heures d'ouverture du centre commercial.

### + Impact du projet sur les flux de véhicules de livraison

Le Centre Commercial E. Leclerc reçoit, chaque semaine, les livraisons suivantes :

- 58 semi-remorques en provenance de la centrale SCAPEST (localisée à Châlons-en-Champagne (Marne)),
- 34 petits camions,
- 43 véhicules utilitaires.



Dans le cadre du projet de transfert de l'hypermarché, l'ensemble de ces livraisons sera reporté sur le nouveau bâtiment. Le chargement des camions sera optimisé afin de réduire au maximum les nouveaux flux liés aux livraisons et **il n'y aura pas de semi-remorque supplémentaire pour la livraison de l'hypermarché**, il y aura au contraire **une diminution du nombre de livraisons** grâce aux camions provenant de la Centrale SCAPEST désormais pourvus **d'un étage**.

Les livraisons des boutiques de la galerie marchande ne seront, elles aussi, pas modifiées.

Les livraisons ne seront pas de nature à occasionner des difficultés de circulation, car elles s'effectueront le matin, quand la circulation est la plus fluide. De surcroît, le futur contournement participera à améliorer la circulation des véhicules de livraison.

De plus, la proximité du site avec la N 2 et l'A 26 – autoroute des Anglais, accessibles sans qu'il soit nécessaire de traverser des zones d'habitation, limitera les nuisances aux riverains et usagers.



A noter que l'exploitation du futur magasin de bricolage par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION permettra une mutualisation des camions de livraison, ceux-ci provenant de la même centrale.



- Point de collecte intérieure des déchets piles, ampoules, ....
- ▲ Zone de collecte des déchets extérieurs emballages, cartons
- Circulation véhicules de livraison

### III.3. Desserte par transports en commun

Comme cela a été précisé précédemment, la ZAC Descartes est desservie par le réseau TUL (Transports Urbains Laonnois) grâce à l'arrêt « Descartes », implanté rue Jean Jaurès et situé à environ 500 mètres du site. Il est desservi par la ligne 2 « Claudel – Gare – Chambry », qui permet de relier Chambry au centre-ville de Laon.

Ligne	Trajet	Arrêt	Fréquence	Heures de service
2	Claudiel ⇒ Gare ⇒ Chambry	Descartes	1 bus toutes les 30 min.	de 7 h 46 à 19 h 08
	Chambry ⇒ Gare ⇒ Claudel			de 7 h 07 à 19 h 17

L'hypermarché et galerie marchande variant peu par rapport à l'existant, le nouveau projet ne sera pas susceptible d'avoir un impact sur le transport en commun. **Le recours à une navette électrique** entre l'arrêt de bus « Descartes » et le futur centre commercial **permettra de conserver le nombre** d'utilisateurs utilisant les transports en commun pour accéder au site.



## IV – ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

### IV.1. Equipements contribuant à limiter les déplacements en voiture

Le projet participera au développement et à l'incitation aux modes de déplacement propres :

- ✓ desserte régulière (toutes les 30 minutes) du site en bus (arrêt à 500 mètres environ) et mise en place **d'une navette électrique**,
- ✓ voies piétonnes sur le parc de stationnement en lien avec les autres magasin de la ZAC Champ du Roy,
- ✓ espace de stationnement dédié aux deux-roues (22 places),
- ➕ ✓ emplacements réservés à **l'auto-partage aménagés à proximité** sur le parking de l'Animalerie (2 places) **et mise en place d'une véritable aire de co-voiturage (16 places) sur le parking de l'actuel hypermarché E. Leclerc après son transfert**,
- ✓ places de parking réservées aux véhicules électriques avec bornes de recharge (11).

### IV.2. Analyse de la répartition prévisionnelle des clients par mode de transport selon les catégories de clients

Il convient de dénombrer au préalable les clients susceptibles d'accéder au site à pied, à vélo ou en bus.

#### A. Dénombrement de la clientèle piétonne

La clientèle piétonne réside dans un périmètre situé à moins de quinze minutes à pied de l'ensemble commercial, facilement accessible en toute sécurité.

Ce périmètre est constitué d'une partie de Chambry et des emplois de la ZAC Descartes et de la ZA du Champs du Roy.

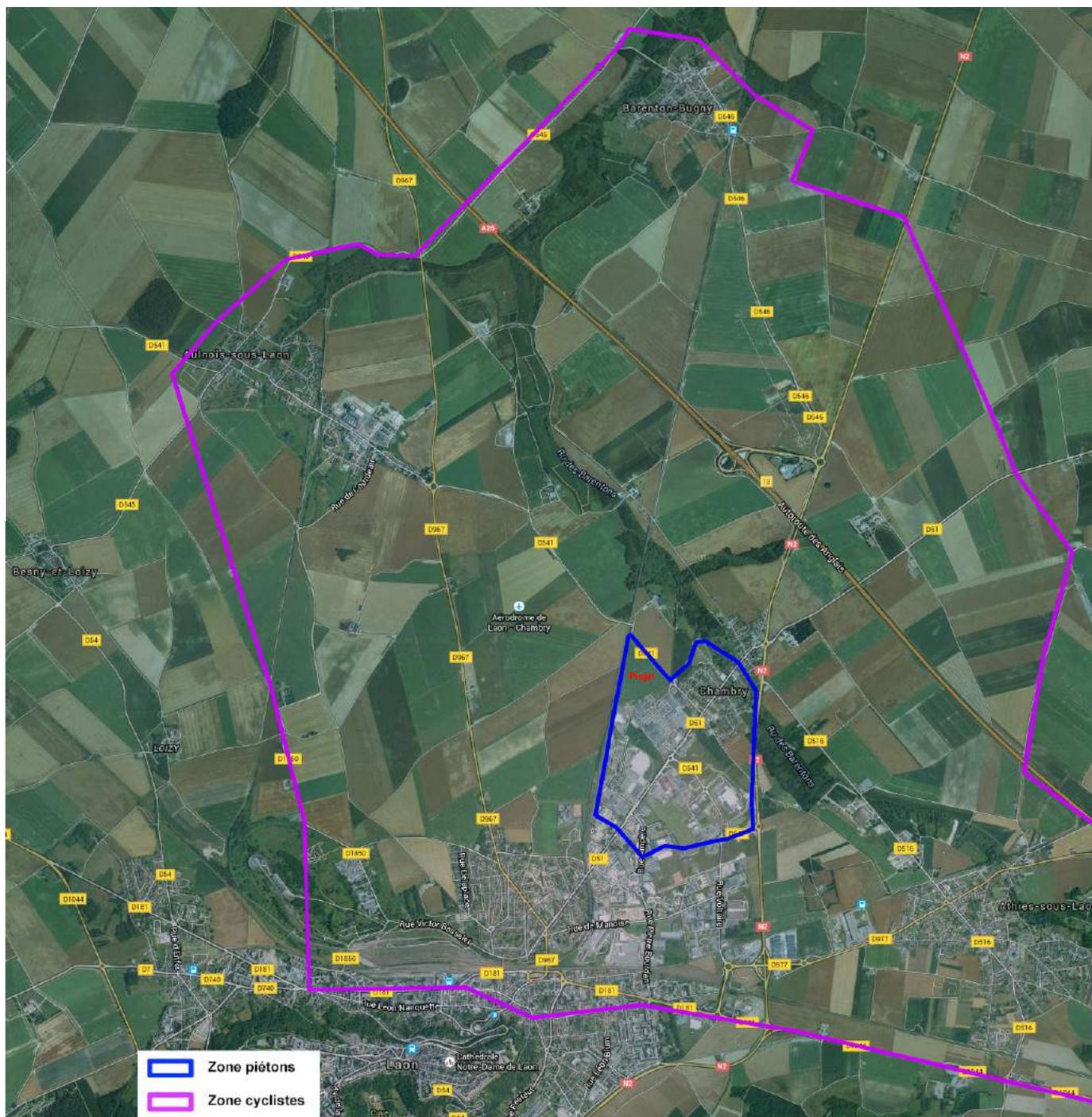
En 2015, sa population était de 500 habitants environ, soit 0,63 % de la population de la Zone de Chalandise.

#### B. Dénombrement de la clientèle cycliste

La clientèle cycliste réside dans un périmètre situé à moins de vingt minutes à vélo de l'ensemble commercial, et accessible sur terrain plat par les routes et pistes cyclables.

Il recouvre une partie de Laon, et les communes de Chambry, Aulnois-sous-Laon, Barenton-Bugny et Athies-sous-Laon.

En 2015, sa population était de 23.000 habitants environ, soit 29,2 % de la population de la Zone de Chalandise.



Sous-zones d'attraction piétons et cyclistes

### C. Dénombrement de la clientèle utilisant les transports en commun

Le site est desservi par le réseau TUL mis en place sur les communes de Chambry et de Laon, grâce à l'arrêt « Descartes » situé à 650 mètres environ du futur ensemble commercial.

Communes	Population 2015	TUL
Chambry	831	x
Laon	25.358	
Clacy-et-Thierret	322	x
<b>Total</b>	<b>26.511</b>	



Ce réseau permet à la plupart des habitants de ces communes d'accéder à ZAC Descartes. Compte tenu du maillage du réseau, nous estimons que 70 % de cette population seront susceptibles de venir sur le site en transports en commun. Cela représente environ 18.500 habitants, soit 23,5 % de la population de la Zone de Chalandise.

### D. Synthèse

Ce sont donc au moins 23.000 habitants qui ont la possibilité d'utiliser un mode de transport alternatif à la voiture, soit 29,2 % de la population de la Zone de Chalandise, auxquels il conviendrait d'ajouter les personnes pratiquant le covoiturage (aller faire ses courses entre amis ou en famille, faire profiter de son déplacement à une personne âgée pour lui permettre d'effectuer ses propres achats, etc.).

Cela étant, ces habitants privilégient l'usage de la voiture par habitude ou par commodité car ils profitent de leur déplacement au sein de la zone commerciale.

De plus, les achats représentent souvent un volume important, d'où le recours à la voiture par nécessité.

Par conséquent, nous estimons que seuls 5 % de la clientèle utiliseront un mode de transport alternatif à la voiture. La répartition prévisionnelle des clients en fonction des différents modes de transport est la suivante :

Modes de transport	Répartition
clients se déplaçant en voiture	95 %
clients se déplaçant à pied	1 %
clients se déplaçant à vélo	1 %
clients se déplaçant en bus	2 %
clients se déplaçant en covoiturage	1 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

### **IV.3. Garantie de financement et de réalisation d'aménagements de desserte**

Afin d'assurer une bonne desserte de la zone d'activités Descartes et du futur ensemble commercial, il est prévu la création d'un barreau de contournement qui reliera le giratoire existant sur la rue Jean Jaurès (D 51) au niveau de l'intersection avec la rue Voltaire (D 541), à l'impasse située rue Georges Sand et débouchant sur le giratoire d'accès au projet.

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est propriétaire du terrain concerné par la réalisation de cette voie de desserte à l'exception d'une parcelle qui appartient à la commune de Laon et qui va faire l'objet d'une mise à disposition comme indiqué dans le courrier figurant en annexe.

Le projet prévoit également d'être raccordé à la rue Descartes par l'accès principal au centre commercial. Celui-ci nécessite d'enjamber un ru qui appartient à la SNCF, laquelle a donné son accord pour réaliser un ouvrage, non busé, permettant l'accès au site (voir en annexe).

## V – COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### V.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Il n'y a pas de SCoT en vigueur à Laon.

Le périmètre du SCoT a été établi le 26 juin 2013. La prescription d'élaboration du SCoT a fait l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire du Laonnois (ex-communauté de communes du Laonnois) le 15 juillet 2013.

Le SCoT est donc en cours d'élaboration et devrait être approuvé courant 2018.

Le DOO a été arrêté le 29 mars 2018. Il fixe les prescriptions et recommandations pour le développement du Commerce.

Il définit notamment des localisations préférentielles (P19) et prescrit l'implantation de commerce de -300 m<sup>2</sup> de préférence en centre-ville et centre bourg et des commerces de + 300 m<sup>2</sup> dans les secteurs périphériques. Dans le cas présent la ZAC Descartes est identifiée comme « Zone commerciale de périphérie » dans laquelle les nouvelles implantations sont permises. Le DOO identifie d'ailleurs la parcelle concernée par le projet comme « surface disponible non viabilisée (16 ha) » répondant aux besoins de développement commercial (cf tableau page suivante).

Le projet est donc compatible avec les orientations du projet de SCoT du Pays de Laon.

Le projet répond également aux recommandations fixées par la DDO en matière d'aménagements qualitatifs des zones d'activité (R15) et en particulier aux points suivants :

- *Nouveaux développements dans une logique de continuité avec les activités existantes,*
- *Rendre possible la densification, limiter le degré d'imperméabilisation,*
- *Adapter le stationnement aux besoins des activités*
- *Végétalisation des espaces extérieurs et traitement de ces espaces végétalisés*
- *Traitement prioritaire des espaces libres existants de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre,*
- *Traitement paysager dédié aux infrastructures,*
- *Mise en place d'équipements spécifiques pour les modes doux : liaisons douces sécurisées à l'intérieur des espaces privatifs et depuis les zones d'habitat, pistes cyclables, accessibilité des personnes à mobilité réduite et amélioration de la desserte en transports en commun,*
- *Traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.),*
- *Traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes)*

- *Traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone).*

37

Prescriptions  
[P17]

ZAE de niveau 3	Surface totale existante (ha)	Dont surface disponible		Viabilisation prévue au SCoT	Extension prévue au SCoT	Total des besoins fonciers (consommation foncière)
		Viabilisée (ha)	Non viabilisée (ha)			
Zone d'activités Pré Nivelet	4	-	-	-	-	-
Zone d'activités Jean-Jacques Rousseau I	4	4	-	-	-	-
Zone piscine / boulodrome / patinoire	15	2	7	7	-	7
<b>Total zones de niveau 3</b>						<b>7 ha</b>
ZAE à enjeux spécifiques	Surface totale existante (ha)	Dont surface disponible		Viabilisation prévue au SCoT	Extension prévue au SCoT	Total des besoins fonciers (consommation foncière)
		Viabilisée/artificialisée (ha)	Non viabilisée/ Non artificialisée (ha)			
Ancien site militaire de Laon Couvron	208 (CAPL)	208	-	-	-	-
Ancien aérodrome	265	85	180	35	-	35
<b>Total zones à enjeux spécifiques</b>						<b>35 ha</b>
ZAE commerciales	Surface totale existante (ha)	Dont surface disponible		Viabilisation prévue au SCoT	Extension prévue au SCoT	Total des besoins fonciers (consommation foncière)
		Viabilisée (ha)	Non viabilisée (ha)			
Zone d'activités Intermarché	10,7	-	-	-	-	-
Zone d'activités Romanette	9,8	-	-	-	2	2
ZAC Descartes Chambry / Laon	44,5	0	16 - zone AUI Nord	16	-	16
ZAC Champ du Roy II	60	5,3 *	-	-	-	-
<b>Total commerciales</b>						<b>18 ha</b>

\* à vocation économique et commerciale

SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Laon – Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) – version arrêtée 29-03-2018

Par ailleurs le projet répond également à d'autres objectifs et orientations du DOO :

- *(R6) : fluidifier la circulation au niveau de la zone Descartes/Grand Frais* : la réalisation de la voie de contournement sera en grande partie financée par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION, dans le cadre du projet ;
- *(P11) covoiturage et infrastructure pour véhicules électriques* : aménagement d'une aire de covoiturage sur le parking du futur magasin de bricolage, installation de 11 bornes de recharge pour véhicules électriques sur les parkings clientèle et personnel du projet.

## V.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet prend place en zone 1AUI du PLU de Laon, approuvé le 26 septembre 2011. La zone 1AUI a pour vocation l'accueil, à court terme, d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de service). Les fruits et légumes cultivés dans la future serre annexée au futur centre commercial le seront uniquement en vue de leur commercialisation au sein de l'hypermarché.

### V.3. Articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme

---

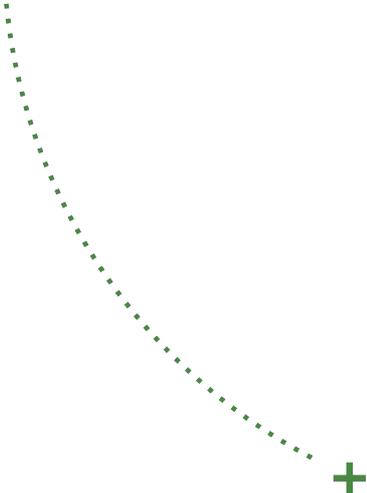
L'article L 142-4 du code de l'urbanisme dispose que dans les communes non couvertes par un SCoT, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale sur un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 – Urbanisme et Habitat.

Dans le cas présent, la zone 1AUI a été rendue constructible par délibération du 26 septembre 2011, approuvant le PLU en vigueur.

Le terrain du projet est donc concerné par les restrictions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

L'article L 142-5 du code de l'urbanisme introduit une dérogation au précédent article. Celui-ci prévoit qu'il est possible de déroger à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme « *avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévues à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L 143-16* ».

La dérogation et les avis relatifs à cette demande figurent en annexe.



Etude d'Impact

# Ensemble Commercial LAON

Zone de Chalandise et environnement proche

Aménagement du territoire

 **Développement durable**

Protection des Consommateurs

Contribution sociale du projet

## I – PERFORMANCE ENERGETIQUE

### I.1. Conception des constructions

Le bâtiment construit sera conforme aux exigences de la RT 2012 et pourra les dépasser grâce notamment aux toitures végétalisées qui renforcent l'isolation.

Bâtiment	Bbio projet	Bbio max
hypermarché + galerie marchande	98.30	140.00

Pour cela, un soin particulier sera porté au choix des matériaux afin qu'ils soient les plus performants en termes d'isolation.

Le plancher bas sur terre-plein sera constitué d'un dallage en béton armé avec une isolation périphérique épaisseur 60 mm verticale sur 60 cm.

**La toiture du centre commercial sera végétalisée**, ce qui renforcera l'isolation du bâtiment.

Façades, portes vitrées et menuiseries seront en aluminium à double vitrage faible émissivité, remplissage argon, à rupture de pont thermique.

### I.2. Chauffage et climatisation

L'isolation satisfaisante des bâtiments permettra de limiter le fonctionnement du chauffage et de la climatisation. Ceux-ci seront assurés par des pompes à chaleur « roof-top », qui présenteront les caractéristiques suivantes :

- ✓ utilisation d'un fluide inerte et non toxique : le CO<sub>2</sub> (R744), qui a un pouvoir de gaz à effet de serre 2.500 fois moins puissant que la traditionnel R410a,
- ✓ ajustement aux besoins avec la fonction EcoDrive, qui règle les débits en fonctions du taux de CO<sub>2</sub>,
- ✓ intégration d'un ventilateur de soufflage à double vitesse variable : les centrales de traitement d'air seront équipés d'auxiliaire de ventilation économes (certifiés « Eurovent » de classe EFF1,
- ✓ réduction des pertes de charges lors de la conception des gaines et filtres,
- ✓ compresseurs montés en tandem pour moduler la capacité frigorifique et permettre un dégivrage alterné,
- ✓ récupération de plus de 80 % des calories sur l'air extrait (ventilation de type double flux),
- ✓ fonction free-cooling pour utiliser pleinement l'air extérieur, lorsque la température est compatible en mi-saison.



Ces roof-tops permettent ainsi de diviser par deux la consommation d'énergie par rapport à un roof-top standard.

Des destratificateurs seront mis en place afin de rabattre l'air chaud stratifié sous toiture au niveau des zones occupées. Ils permettront un taux de brassage efficace dans le volume de la surface de vente et de la galerie marchande.

Les systèmes de ventilation utilisés pour traiter le conditionnement d'air dans l'ensemble des locaux seront des systèmes haute efficacité énergétique (H.E.E.).

Les apports éventuels d'air neuf pour assurer le renouvellement d'air hygiénique seront gérés par une sonde CO<sub>2</sub> afin de limiter leurs recours au maximum.

Les locaux sociaux, bureaux et sanitaires seront ventilés par une centrale de traitement de l'air double flux avec **récupération de l'air extrait, permettant de récupérer 80% des calories** de l'air extrait.

De plus, **les calories rejetées par la production de froid seront récupérées** pour pré-chauffer le bâtiment et produire de l'eau chaude.

Enfin, une chaufferie au gaz permettra le fonctionnement des aérothermes à circulation d'eau chaude dans les réserves.

### I.3. Eclairage

L'ensemble commercial bénéficiera de façades vitrées qui baigneront les magasins de lumière naturelle, réduisant ainsi le recours à l'éclairage artificiel. La façade principale sera largement vitrée sur toute sa longueur, et un bandeau vitré horizontal sera positionné le long de la façade Est pour faire entrer la lumière dans l'hypermarché.

Les sols et parois des locaux seront de teinte claire afin de permettre une meilleure diffusion de la lumière.

Les équipements mis en place seront les suivants :

- ✓ éclairages intérieurs et extérieurs par LED,
-  ✓ surfaces vitrées en façade,
- ✓ détecteurs de luminosité à l'extérieur et à l'intérieur (réserves, locaux sociaux, mail),
- ✓ détecteurs de mouvements dans les locaux sociaux, dégagements et sanitaires, compresseurs, etc.),
- ✓ éclairage de sécurité et enseignes équipés en LED (basse consommation et longévité des lampes).

### I.4. Production de froid

Par ailleurs, le froid alimentaire constitue le premier poste de consommation énergétique d'un hypermarché (35 %).

C'est un point critique dont l'amélioration apporte des gains importants. Les équipements seront munis de compteurs électriques intermédiaires pour suivre les consommations poste par poste et optimiser la programmation de la gestion technique centralisée.

Les actions suivantes seront donc mises en œuvre :

Actions	Gain possible
Utilisation de meubles fermés	50 à 60% pour un meuble vertical
Utilisation du CO <sub>2</sub>	5% + intérêt écologique pour l'effet de serre
Eclairage à l'extérieur des meubles	jusqu'à 10%
Utilisation de ventilateurs internes performants	De 3 à 5%

Outre le choix d'un matériel performant, le choix des fluides frigorigènes est également très important.

Une évolution de la directive européenne F-Gas (sur les liquides fluorés) est applicable depuis janvier 2015.

Outre le renforcement du contrôle des fuites, celle-ci vise notamment à diminuer l'utilisation des HydroFluoroCarbure (HFC) :

- ✓ dès 2020 : interdiction d'installations neuves utilisant des fluides dont le GWP (impact sur l'effet de serre) est supérieur à 2.500 (tel que le R404A) et de l'utilisation de tels fluides pour la maintenance et l'entretien,
- ✓ dès 2022 : interdiction d'installations neuves utilisant des fluides dont le GWP (impact sur l'effet de serre) est supérieur à 1.500 sauf utilisation en cascade avec un HFC ayant un GWP <1.500 tel que le R134A dans le 1<sup>er</sup> étage et froid négatif au CO<sub>2</sub>,
- ✓ le projet de taxation des fluides en fonction de leur nocivité est reporté à 2017.

Ces évolutions rapides sur les fluides frigorigènes de type « fréon » amènent à proposer des installations frigorigènes fonctionnant avec des fluides naturels et à plus faible impact sur l'environnement (effet de serre, couche d'ozone, ...).

Caractéristiques des fluides les plus utilisés en froid commercial :

	ODP*	GWP**	Observations / Evolutions
<b>R404A</b>	0	3900	Interdiction en 2020
<b>R407C (OU R407F)</b>	0	1800	Interdiction en 2022
<b>R134A</b>	0	1430	A terme permettra un retrofit vers des fluides naturels type HFO de 4 <sup>ème</sup> génération, en cours de développement pour les applications commerciales, présentant un GWP très faible.
<b>HFO</b>	0	< 10	En cours de développement
<b>CO2</b>	0	1	

\*OPD : Ozone Depletion Potential : impact sur couche d'ozone

\*\* GWP : Global Warning Potentiel : sur 100 ans impact sur effet de serre

En première étape, il sera prévu une installation fonctionnant en positif au fluide R134A (GWP de 1430) pour le positif et au CO<sub>2</sub> pour le circuit négatif.

Cette solution évolutive présente l'avantage d'avoir un GWP relativement faible et de pouvoir être remplacé à terme par un fluide naturel type HFO, de 4<sup>ème</sup> génération, actuellement en cours de développement pour les applications commerciales, avec un GWP très faible.

Le principe général consistera donc à installer en salle des machines des compresseurs en centrales pour l'ensemble des besoins des meubles réfrigérés et surgelés, chambres froides, congélations.

Il sera installé :

- ✓ une centrale positive au R134A,
- ✓ une centrale négative au CO<sub>2</sub>.

À ces dispositifs seront adjoints du mobilier frigorifique équipé de telle manière à ce qu'ils réduisent les consommations énergétiques à leurs minimums :

- ✓ meubles frigorifiques équipés de ventilateurs à basse consommation,
- ✓ meubles frigorifiques horizontaux fermés par des baies coulissantes à double vitrage que doivent ouvrir les clients pour accéder aux produits,
- ✓ meubles frigorifiques permettant une température d'évaporation élevée,
- ✓ meubles frigorifiques de faible hauteur (2 mètres) pour diminuer les déperditions frigorifiques,
- ✓ vitrines frigorifiques positives équipées de porte à double vitrage,
- ✓ étagères des meubles frigorifiques non équipées en éclairage,
- ✓ centrales frigorifiques équipées de variateurs de vitesse,
- ✓ évaporateurs des chambres froides équipés de système d'arrêt dès l'ouverture des portes des chambres froides et déclenchement d'alarme lorsque les portes restent ouvertes.

L'ensemble de ces installations frigorifiques fera l'objet d'une gestion technique centralisée afin de faire varier leurs températures en fonction de la température extérieure.

## I.5. Maintenance et formation des employés



Pour inciter le personnel à adopter un comportement responsable en matière d'économie d'énergie, **des écrans indiquant les différentes consommations en temps réel seront installés dans les réserves et en différents points des locaux afin de sensibiliser le personnel.** Il est prévu des actions de formation, à tous les niveaux (cadres, acheteurs, agents de maîtrise, etc.).

Ainsi, les actions de formation suivantes seront menées :

- ✓ achats de matériels de production et de laboratoires (boucherie, boulangerie, pâtisserie, poissonnerie) : prise en compte de la performance énergétique des équipements : actions à destination du personnel de management et acheteurs,
- ✓ utilisation rationnelle de l'eau : actions à destination de l'ensemble du personnel,

- ✓ utilisation rationnelle de l'énergie (éclairage, bureautique, etc.) : actions à destination de l'ensemble du personnel selon les outils de productions ou de gestions utilisés.
- ✓ notification des défauts observés : actions à destination de l'ensemble du personnel et désignation d'une personne référente (Monsieur ou Madame Energie-eau).

## I.6. Maintenance

---

Le demandeur mettra en place des contrats de maintenance afin d'assurer un bon niveau de performance des installations.

Il veillera à l'entretien et à la pérennité des installations et les matériels prévus seront choisis pour leur performance, mais aussi de manière à disposer facilement de pièces de rechange.

Les équipements techniques de chauffage, ventilation, plomberie seront installés dans des endroits facilement accessibles par les personnels pour en faciliter la maintenance (locaux techniques spécifiques, toiture accessible, ...) et également près des voiries d'accès des véhicules.

Les locaux techniques seront aménagés de façon à rendre l'accès aisé aux organes et équipements.

### 👉 **Maintien des performances des systèmes de chauffage**

Plusieurs dispositions seront prises pour y parvenir, et notamment :

- ✓ mise en place de comptages d'énergie, de manière à suivre et à visualiser toute augmentation anormale des consommations,
- ✓ une synthèse de défaut de la production de chaleur sera réalisée de manière à informer immédiatement les utilisateurs d'une défaillance technique,
- ✓ le système de programmation/régulation permettra bien sûr de visualiser les états des installations, ainsi que le type de programmation en cours (réduit, occupation, etc.).

### 👉 **Maintien des performances des systèmes d'éclairage**

Les luminaires seront autant que possible accessibles sans équipement particulier, et leur type sera limité au maximum de manière à simplifier la maintenance et à limiter les stocks de remplacement.

### 👉 **Maintien des performances de gestion de l'eau**

Il est également prévu pour l'eau potable des suivis de consommations. Des vannes d'isolement, positionnées régulièrement, permettront de n'intervenir que sur les portions de réseaux concernées par une éventuelle défaillance.

## II – ENERGIES RENOUVELABLES

- Le projet développera la mise en place de vitrage vertical photovoltaïques sur le décroché en toiture du bâtiment A entre la partie galerie et la partie vente de l'hypermarché. Cette technologie récente et innovante consiste à « coller » des capteurs photovoltaïques sous la forme de film, sur des vitrages existants ou tout autre support vertical bénéficiant d'une bonne exposition solaire.

L'énergie produite permettra de diminuer la consommation énergétique du bâtiment.

- Le projet prévoit l'installation d'une éolienne pour faire fonctionner, notamment, les éclairages extérieurs qui seront réalisés en LED. On peut estimer un gain de 50 % d'économie d'énergie par rapport à un éclairage extérieur classique en lampe à décharge.

Il s'agira d'une éolienne cylindrique pouvant produire 10 kw/h.



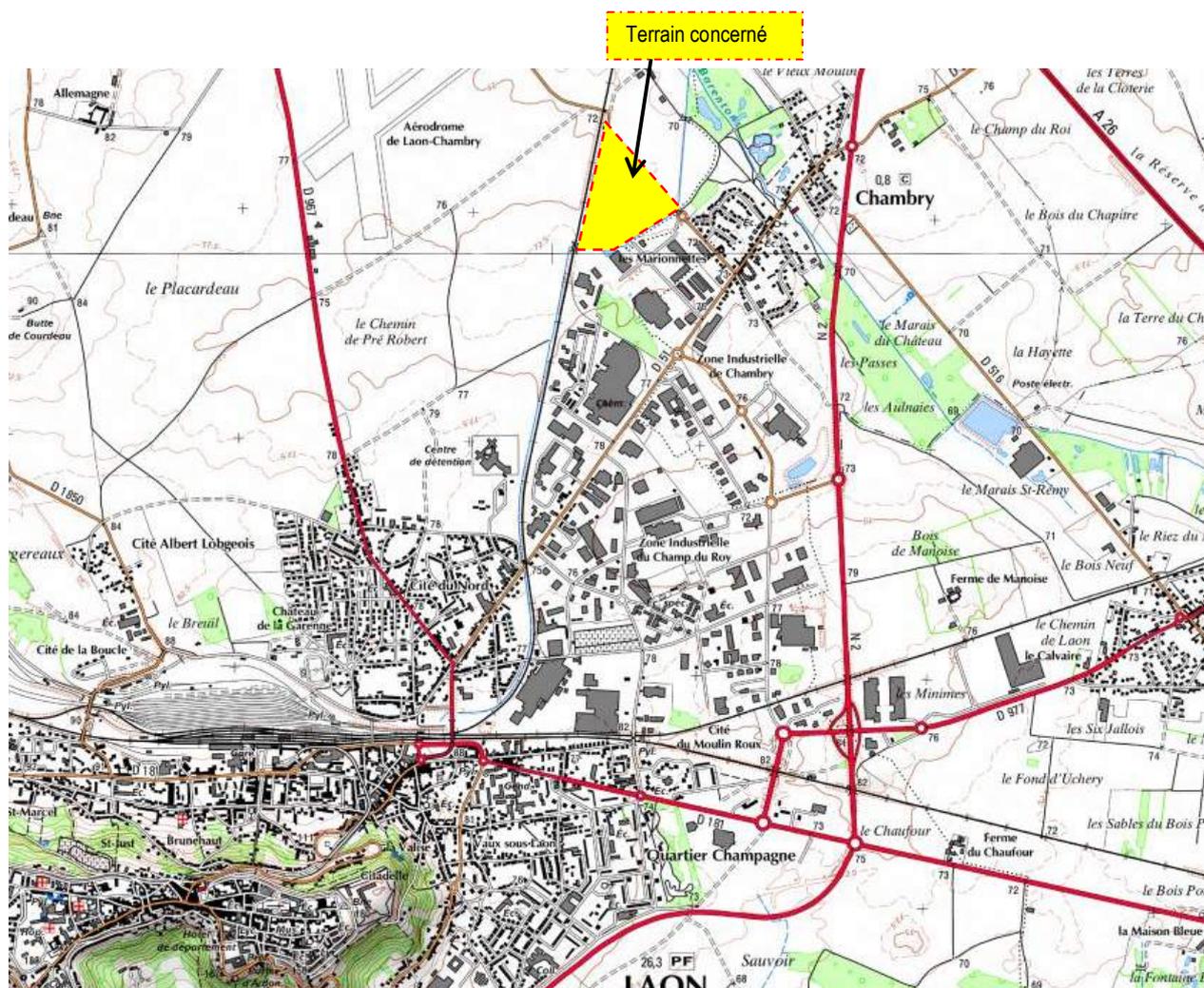


## III – INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### III.1. Paysage et écosystème

Le projet consiste à construire un ensemble à vocation commerciale qui recevra un Centre Commercial E. Leclerc et une zone de culture maraîchère, dans le prolongement de la ZAC Descartes de Chambry/Laon.

#### ➤ Etat initial du terrain et de ses abords



L'environnement lointain est caractéristique de l'unité paysagère du Laonnois : grande plaine à la topographie douce, présentant un paysage ouvert, réservé à la culture intensive (céréalière, oléagineuse, ...) et ponctué de buttes témoins, dont les sommets sont souvent boisés.

Le terrain du projet se situe au Nord-Est de la commune de Laon, en limite communale de Chambry, dans la continuité de la zone commerciale existante, comportant de nombreux bâtiments, voiries et parkings.

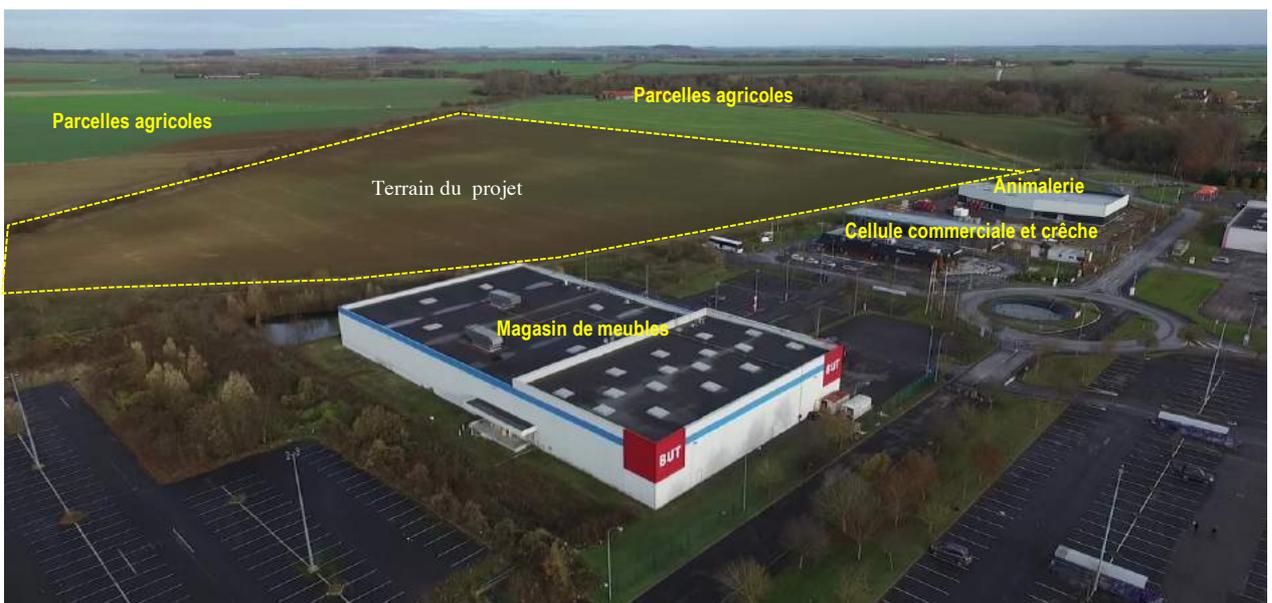
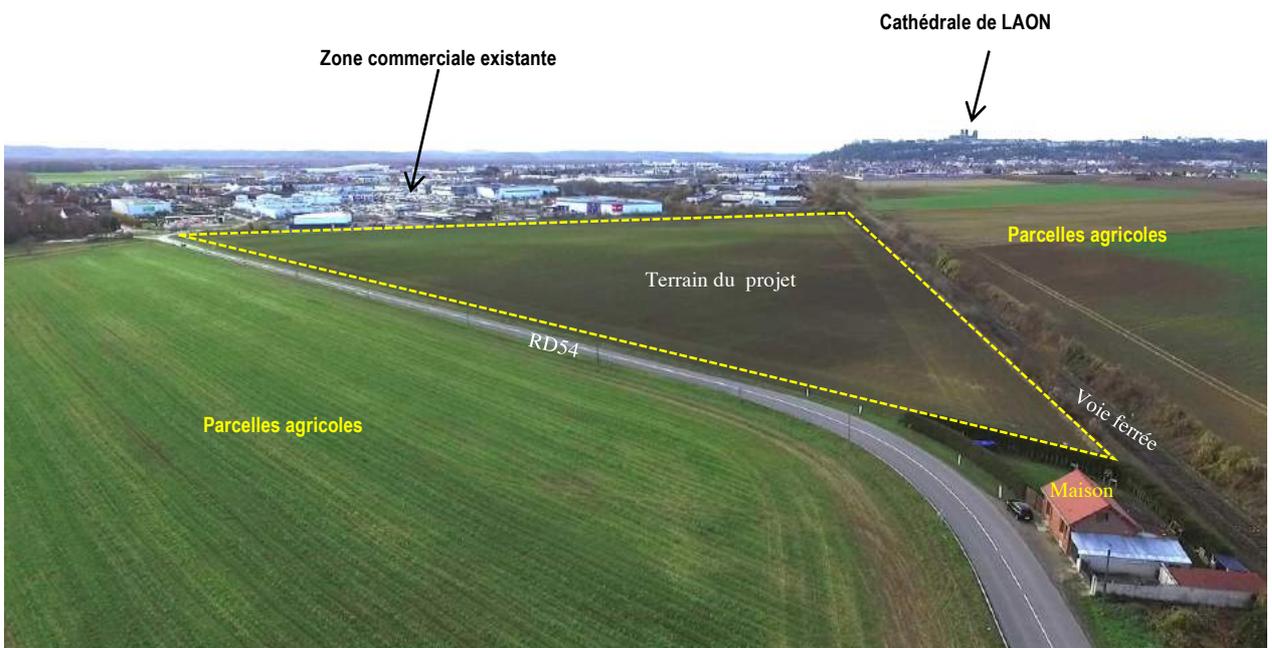
Le projet d'aménagement s'inscrit dans un contexte périurbain, sur environ 11 hectares d'une parcelle agricole, située au Nord de Laon. Il est délimité par la voie ferrée Laon-Hirson à l'Ouest, la D 541 (Chambry-Vivaise) à l'Est, et par un petit cours d'eau (fossé) au Sud.

Situé en périphérie de Laon, dans le prolongement de la zone commerciale, le secteur d'étude s'inscrit dans un contexte particulièrement anthropique. L'environnement proche du terrain est caractérisé par :

- Au Nord : une habitation, puis des parcelles agricoles et l'aérodrome Lao-Chambry.
- A l'Est : la D 541, une zone pavillonnaire en allant vers le Sud et des parcelles agricoles en partant vers le Nord traversant le Ru du Barenton.
- A l'Ouest : des terres agricoles, et zone de l'aérodrome de Laon-Chambry.
- Au Sud : des bâtiments commerciaux (dont l'hypermarché E. Leclerc objet du transfert) de la zone commerciale de Chambry.

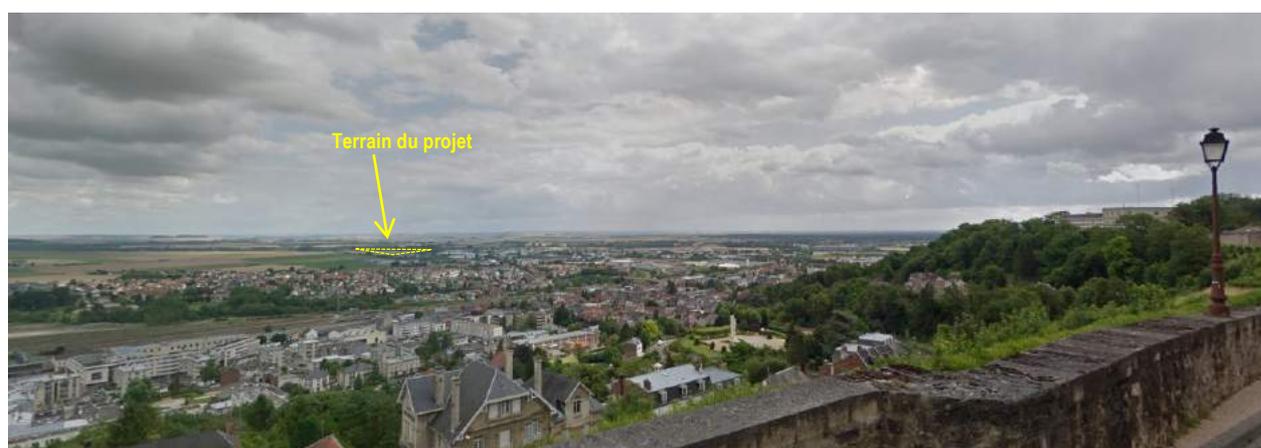


Illustration de l'environnement du projet (repérage des vues aériennes)





Le point culminant de Laon, qui se situe au niveau de la cathédrale, est une vision qu'il faut préserver.



Vue du terrain depuis les remparts de la rue desservant la cathédrale de Laon

## III.2. Insertion des bâtiments

### + Aménagement du terrain

Le terrain actuel ne comporte pas de bâtiment. Il s'agit d'une parcelle agricole qui présente une déclivité naturelle du Nord-Ouest vers le Sud-Est, allant d'environ 75 m NGF à 70 m NGF.

Le nouvel aménagement s'inscrit dans le prolongement de la zone commerciales existante à Chambry, en s'attachant à respecter au mieux la topographie du terrain, tout en optimisant l'équilibre des déblais/remblais sur le terrain.

Le centre commercial sera implanté à un niveau de 74 m NGF. La topographie du site sera exploitée au mieux pour créer un parking comportant un RDC au niveau du parvis du centre commercial, soit surélevé par rapport à la voirie, et un niveau R-1 accessible directement par la voirie de plain-pied. Ce niveau de stationnement sera relié au mail de la galerie marchande par un travelator et un ascenseur.

Cette implantation permettra de rejoindre la voirie de la rue Descartes dans le respect des pentes acceptables notamment pour les personnes à mobilité réduite.

La serre sera positionnée à un niveau similaire, à + 73,80 m NGF.

Le terrain ne comporte pas de végétation spécifique à l'exception de la zone arbustive existante le long de la voie ferrée qui sera conservée, et les milieux herbacés le long du fossé délimitant le terrain au Sud-Est. Il n'y a aucun arbre de haute tige répertorié sur la parcelle de terrain.

### + Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysages avoisinants

L'implantation des constructions (centre commercial et serre) permettra une vision complète depuis la zone d'entrée rue Descartes, laissant la zone de stationnement en premier plan sur la partie avant, au Sud-Est.

Le bâtiment principal, constitué de l'hypermarché avec sa galerie marchande, sera implanté en partie Nord du terrain, avec sa façade principale orientée en direction de la zone commerciale existante de Chambry.

Il sera implanté dans le respect des marges de reculs imposées par le PLU et sera découpé en escalier sur la partie arrière afin de suivre les lignes du terrain qui se finissent en pointe en partie Nord. Il présentera une hauteur d'acrotère à 10,20 m.

L'autre bâtiment positionné sur le quart Sud-Ouest du projet aura la forme caractéristique des serres et présentera une hauteur d'acrotère moins élevée, à 5 m.



AXONOMETRIE 1 - Existante



AXONOMETRIE 1 - Projet



AXONOMETRIE 2 - Existante



AXONOMETRIE 2 - Projet



INSERTION 2 - Existante



INSERTION 2 - Projet



INSERTION 1 - Existante



INSERTION 1 - Projet



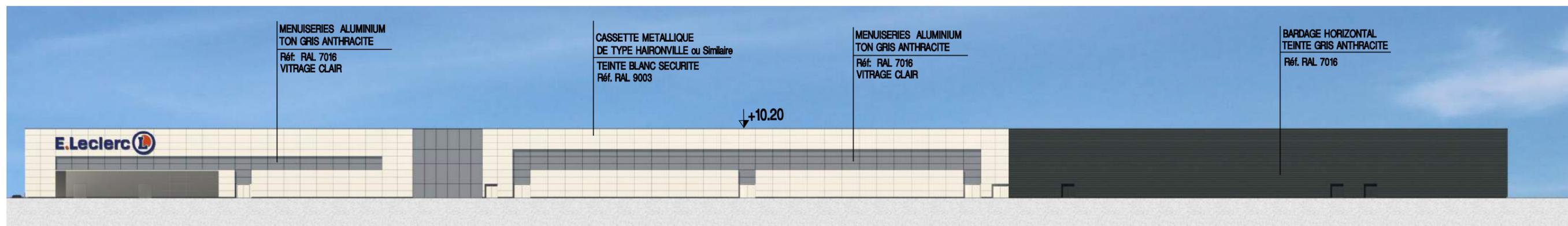








FACADE SUD-OUEST



FACADE NORD-EST



FACADE SUD-EST - Hypermarché



FACADE SUD-EST - Parking



FACADE NORD-OUEST

Le gabarit des bâtiments sera similaire avec ceux existants sur la zone commerciale de Chambry attenante et permettra ainsi une continuité avec le site existant. La perspective visuelle pour les riverains sera modifiée par le projet, mais reste dans la logique de développement d'une zone commerciale.

Les vues depuis la D 54 seront modifiées par le projet transformant une parcelle agricole à un bâtiment de 10 m d'envergure. Toutefois, le traitement paysager en bord de la D 54 permettra à moyen terme, d'atténuer la perception du bâtiment en créant un filtre végétal.



INSERTION 1 - Projet  
 Traitement paysager en bord de D 54



AXONOMETRIE 2 - Projet  
 Continuité urbaine entre le projet et la zone d'activités

### + Traitement des constructions, clôtures en limite de terrain

Aucune construction n'est prévue en limite parcellaire, les bâtiments du projet seront implantés avec le recul nécessaire, correspondant au minimum aux règles du PLU de la commune.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et la zone maraîchère seront clôturés par un grillage de type rigide d'une hauteur de 2,00 m de ton petit gris RAL 7000.

## III.3. Matériaux de construction

Le parti pris architectural a été de développer des lignes sobres par l'utilisation de teintes claires et d'importantes zones vitrées en menuiseries d'aluminium de ton gris anthracite RAL 7016. Ces murs rideaux donneront la sensation d'être enfoncés dans la façade par le jeu de volumes présenté sur la partie supérieure de l'hypermarché, ce qui permettra de créer du volume et de jouer également avec la lumière naturelle.



La partie supérieure ainsi que les façades latérales seront habillées de cassettes métalliques de ton blanc signalisation RAL 9003.



L'entrée du centre commercial E. Leclerc sera marquée, en partie centrale, par un **sas d'entrée toute hauteur intégralement vitré**. Cet important apport de lumière naturelle dans le mail est rendu possible en raison de **l'agencement intérieur de la galerie marchande** qui ne **comporte pas de boutique en façade**, les boutiques étant positionnées uniquement en partie centrale du mail. Cet aménagement innovant pour un centre commercial contribue à limiter les consommations d'énergie, et s'inscrit dans une démarche de développement durable.

L'aire de vente de l'hypermarché bénéficiera elle aussi d'un important apport en éclairage naturel grâce à un décroché en toiture entre la galerie et l'hypermarché. Ce procédé sera appuyé par des impostes vitrées positionnées sur le linéaire de façade latérale Est de la surface de vente.



FACADE SUD-EST - Hypermarché

La façade latérale Sud-Ouest comportant une petite partie dans l'axe de vision de la cathédrale de Laon sera traitée par un mur rideau encadré d'un habillage en panneaux FUNDERMAX MARSHLAND OAK ref 5172 NT.



Le parking à niveau sera traité de manière à en limiter l'impact visuel le long de la D 54. La mise en place de ventelles métalliques de teinte blanches RAL 9003, permettra, tout en conservant l'apport de ventilation naturelle, de masquer l'effet sombre visible sous le parking. La façade du parking donnant



sur la partie Sud, sera quant à elle, habillée de panneaux végétalisés qui donneront du rythme à ce linéaire.

L'autre bâtiment figurant au Permis de Construire est une serre pour la culture des légumes, elle sera composée de 3 dômes sur tout le linéaire (24 m de large pour 102 m de long), et sera entièrement traitée en structure acier galvanisé et film translucide en double paroi gonflable.

Le choix des matériaux et la sélection de leur provenance seront réalisés dans le cadre du dispositif de développement de la filière d'éco-rénovation et d'éco-construction initié par le préfet de l'Aisne et du commissariat spécial à la revitalisation et à la réindustrialisation des Hautes de France qui favorise le recours à des matériaux et des savoir-faire locaux (cf communiqué de presse ci-après).

### III.4. Aménagements paysagers

#### + Toitures végétales

L'ensemble de la toiture du centre commercial sera végétalisé selon le principe du tapis de sédum, plantes nécessitant très peu d'entretien.



Cette mise en place permettra notamment de :

- Limiter la mise en charge des réseaux en cas de fortes pluies (les pluies sont évacuées avec un phénomène de retard vers les canalisations), et en cas de faibles précipitations, celles-ci peuvent être partiellement retenues
- Participer à la protection de la membrane d'étanchéité du bâtiment (absence de chocs thermiques ou mécaniques, protections contre les UV)
- Participer à une meilleure isolation thermique du bâtiment
- De préserver la vue depuis le point culminant de Laon
- Favoriser l'évaporation et limiter les rejets dans les réseaux.



Laon, le 4 juillet 2017,

## Communiqué de presse

### Faire de l'Aisne un territoire démonstrateur de l'éco-rénovation et de l'éco-construction

**Tel est le projet annoncé conjointement par la Préfecture de l'Aisne et le commissariat spécial à la revitalisation et à la réindustrialisation des Hauts-de-France.**

Nicolas Basselier, Préfet de l'Aisne, et Philippe Vasseur, Commissaire Spécial à la revitalisation et réindustrialisation des Hauts-de-France ont annoncé le 29 juin à Laon le lancement de travaux visant à développer une filière d'éco-rénovation et d'éco-construction dans l'Aisne. Au travers de ce projet, les acteurs souhaitent contribuer à l'ancrage d'une économie locale durable, inscrite dans la modernité.

Face aux réelles opportunités économiques que revêt le développement d'une filière éco-construction et éco-rénovation pour la région, l'Aisne a souhaité se saisir de cette problématique en associant l'ensemble des parties prenantes : Région, Département, Collectivités locales, Chambres Consulaires, Architectes, Bailleurs sociaux, Agriculteurs, etc.

L'éco-construction et l'éco-rénovation désignent une démarche qui tient compte de l'intégration du bâtiment dans l'environnement, de l'économie des ressources, de l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et des énergies renouvelables. Cette démarche favorise également le recours à des matériaux et à des savoir-faire locaux et vise une amélioration du confort et de la qualité de vie des usagers au sein du bâtiment.

Des expérimentations d'éco-rénovation de l'habitat seront conduites à partir des ressources renouvelables que sont le bois et les productions de matériaux agro-sourcés issus de l'agriculture locale.

Dans l'avenir, ce sont des milliers de rénovations énergétiques qui seront conduites dans la moitié Nord de la France. L'Aisne compte bien être un territoire exemplaire du savoir-faire et du développement de cette filière d'avenir.

2, rue Paul Doumer – CS 20656 – 02010 LAON CEDEX

Contact presse : Service départemental de la communication interministérielle

Tél : 03 23 21 82 15 - 06 85 47 34 69 - 06 07 98 05 83 - Courriel : [pref-communication@aisne.gouv.fr](mailto:pref-communication@aisne.gouv.fr)

[www.aisne.gouv.fr](http://www.aisne.gouv.fr) - [www.facebook.com/prefetdelaisne](https://www.facebook.com/prefetdelaisne) - Twitter : @Prefet02

## + Espaces verts et plantations

Une importante zone du terrain, d'environ 15.500 m<sup>2</sup> sera réservée à la culture maraîchère, permettant de conserver une partie du terrain en cultures et ainsi pouvoir alimenter en direct le magasin en légumes.

Afin de minimiser au maximum les parties à tondre (gazon), le recours aux végétations basses, de plantes couvre-sol offrant un verdissement permanent, ou de prairies fleuries sera privilégié. Le choix d'essences locales pour le verdissement de la zone permettra de limiter les arrosages, celles-ci étant adaptées au climat régional.

Concernant les plantations, les essences seront, elles aussi, choisies en majorité parmi des essences locales. Ces sujets seront à répartir sur l'ensemble du terrain et en particulier le long des limites de propriété afin de créer un filtre végétal perméable en direction du centre commercial.

Il est à noter également que la mise en place d'un parking à niveau ne permet pas de planter des arbres sur cette partie. Afin d'agrémenter cette surface, de nombreux bac à fleur seront installés entre les râteliers du parking au niveau supérieur.

La palette végétale suivante (non contractuelle), pourra être mise en place en accord avec les services techniques de la ville :

### Saule blanc (*salix Alba*)

(forces de plantations 20/25)



### Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)

(forces de plantations 20/25)



### Copalme d'amérique (*Liquidambar styraciflua*)

(forces de plantations 20/25)

### Février « Sunburst » (*Gléditsia Sunburst*)



**Erable Champêtre (Acer Campestris)**



**Frêne commun (Fraxinus excelsior)**



**STRATE ARBUSTIVE**

**Saule Marsault (Salix caprea )**

**Chevre feuille à feuille de buis (Lonicera Nitida)**



**Viorne Lantane (viburnum lantana)**



**Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)**







LEGENDE RESEAU EP  
 --- Réseau EP à créer

## IV – MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION ET REDUIRE LES POLLUTIONS LIEES AU PROJET

### IV.1. Mesures limitant l'imperméabilisation des sols

Les parkings clientèle de surface prévus dans le projet initial sont supprimés dans cette nouvelle version, seuls les stationnements réalisés en structure sont conservés.

Le projet a été conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols au plus strict minimum :

- ✓ le centre commercial a été conçu dans un souci de rationalisation des espaces d'exposition et de stockage des marchandises,
- ✓ le parc de stationnement, réparti sur deux niveaux, proposera un nombre de places suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle, notamment les jours d'affluence. **Ce choix permet de réduire significativement l'emprise au sol du parking, contrairement à un espace de stationnement traditionnel, sur un seul niveau ;**
- ✓ la création de bassins de rétention d'eau afin de capter les eaux de ruissellement ;
- ✓ l'aire de stationnement réservée au personnel sera réalisée en enherbé sur une surface de 1.050 m<sup>2</sup> ;
- ✓ la zone de culture maraîchère occupera 12.085 m<sup>2</sup>, soit 10,9 % de l'emprise foncière ;
- ✓ les aménagements paysagers en pleine terre représenteront une superficie de 30.745 m<sup>2</sup>, soit 27,8 % de l'emprise foncière ;
- ✓ la toiture de l'ensemble commercial sera intégralement végétalisée et occupera 27.617 m<sup>2</sup>.



Les espaces verts du projet occuperont  $12.085 + 30.745 + 27.617 = 70.447 \text{ m}^2$ , soit **63,7 %** de l'emprise foncière du projet.

### IV.2. Mesures limitant les pollutions et les nuisances associées à l'activité

#### ● Gestion de l'eau

##### ⊕ Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement du parc de stationnement et des voiries seront détournées vers des séparateurs à hydrocarbures avant d'être rejetées vers des bassins de rétention. Ces bassins de rétention des eaux pluviales seront mis en place sur l'ensemble du projet de manière à tamponner les eaux avant rejets dans le réseau communal selon un débit de fuite restreint. Le bassin situé à l'arrière de la serre pourra alimenter l'arrosage des plants de légumes. Les autres bassins permettront, le cas échéant, de piéger les éventuelles eaux d'extinction d'un incendie, évitant ainsi tout rejet au milieu naturel (mise en place de vanne).

Cette solution de gestion des eaux pluviales s'impose par la très mauvaise perméabilité du sol et le niveau très haut de la nappe phréatique.

Une partie des eaux pluviales de toitures sera stockée dans **une cuve de récupération de 8 m<sup>3</sup>** pour permettre l'arrosage des espaces verts, l'alimentation de l'autolaveuse et des sanitaires.

Le surplus sera rejeté dans le réseau public selon le débit de fuite autorisé.

### + Eau potable

L'ensemble commercial sera équipé de matériels participant à la réduction des consommations d'eau potable. Ainsi, des limiteurs de pression seront installés en tête de réseau, des vannes pour éviter toute fuite d'eau, et divers accessoires hydro-économiques au niveau des points d'eau.

L'ensemble commercial sera raccordé au réseau existant.

Les espaces verts seront conçus avec des essences locales et des couvre-sols à faible besoin en eau, d'où un besoin limité en arrosage estival complémentaire.

### + Eaux usées

Elles seront rejetées dans le réseau collectif. Les eaux issues des laboratoires de l'hypermarché seront traitées au préalable dans un bac à graisse et bac à fécules.

### + Utilisation des produits Ecolabel

Le futur centre commercial fera appel à une société de nettoyage qui emploiera des produits Ecolabels et/ou issus de l'agriculture biologique qui ont un impact plus limité sur l'environnement que des produits d'entretien normaux. Ils participent donc à la réduction des pollutions des nappes phréatiques.

## ● Gestion des déchets et pollution d'exploitation

### + Phase de chantier

Dans le cadre de la gestion du chantier, il sera mis en place des bennes à tri sélectif de niveau 2, comprenant une benne de déchets inertes, une benne de déchets industriels banals, une benne de déchets d'emballage, une benne pour les métaux, une benne pour le bois et le carton. Les déchets d'emballage seront à la charge de l'entreprise effectuant les travaux.

### + Phase d'exploitation

Les déchets susceptibles d'être recyclés (cartons, plastiques mous, piles, batteries automobiles, cartouches d'imprimantes, verre, papier, ...) feront l'objet d'un tri et d'un traitement au travers de

filières spécialisées. Des bacs pour recycler les piles seront installés dans la galerie marchande à la disposition de la clientèle.



La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION vient de mettre en place un partenariat avec le SIRTOM pour le recyclage de certains matériaux. Dans le cadre du projet, le demandeur s'engage à poursuivre ses collaborations et à rechercher à atteindre l'objectif de recyclage de l'ensemble des déchets pour l'exploitation de l'hypermarché.

Des bennes seront utilisées avec le système de tri des centres Leclerc.

Concernant les emballages, un tri sera effectué en amont et les différents déchets seront dirigés:

- ✓ vers une presse à carton qui produit des balles qui sont ensuite enlevées par une filière de recyclage,
- ✓ vers une presse à plastique qui produit des balles qui sont ensuite enlevées par une filière de recyclage,
- ✓ les papiers seront également triés : papier de couleur (magazine, papiers spéciaux) d'un côté, papier blanc de l'autre,
- ✓ les palettes en bois recyclables seront stockées dans une zone prévue à cet effet (à l'intérieur du bâtiment) et enlevées par une filière de recyclage,
- ✓ les palettes en bois non recyclables seront stockées dans une zone prévue à cet effet (à l'intérieur du bâtiment) et enlevées pour servir de combustible.

#### Autres déchets divers :

D'autres déchets seront triés dans le cadre de l'engagement de récupération, valorisation :

- ✓ box DEEE (Déchets d'Équipement Électrique et Électronique),
- ✓ récupérateur de piles,
- ✓ récupérateur de batteries,
- ✓ récupérateur de cartouche d'encre,
- ✓ bacs différenciés de tri des déchets organiques en vue de leurs transferts vers une filière de combustion (biomasse),
- ✓ récupération du verre : bouteille, canettes, verre,
- ✓ récupérateurs de plastique dur tels cintres,
- ✓ recyclage du polystyrène.



Pour limiter la destruction des denrées alimentaires, quelques jours avant l'échéance de la DLC (Date Limite de Consommation), certains produits feront l'objet de dons aux banques alimentaires.

## ● Nuisances

### + Nuisances sonores

Le futur ensemble commercial ne sera pas à l'origine de nuisances sonores particulières. Les installations bruyantes (groupes électrogènes, climatisation, ...) seront insonorisées ou placées dans des locaux adaptés (pièges à sons).

En ce qui concerne les livraisons, les transporteurs devront respecter le cheminement jusqu'aux quais de déchargement suivant le plan d'accès fourni à chaque société de transport, ainsi que les règles de sécurité et de nuisances sonores, parmi lesquelles la nécessité d'arrêter le moteur et de couper tous les circuits électriques non indispensables au déchargement (y compris la radio).



Le futur ensemble commercial sera isolé des zones d'habitation, dont les plus proches sont situées à environ 250 mètres, par le parc de stationnement de la future animalerie et la zone commerciale. Cet éloignement et cet environnement permettront de réduire significativement les nuisances éventuelles aux riverains.

### + Nuisances visuelles

Les enseignes lumineuses seront placées en façades et non en toiture, permettant une insertion discrète et respectueuse du projet dans l'environnement immédiat. Elles seront éteintes le soir à 21 h.



A noter que la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION a supprimé tous les panneaux publicitaires et les panneaux directionnels de format 4 x 3 m, ainsi que les pré-enseignes à toutes les entrées de la ville dès 2013, limitant ainsi la pollution visuelle et améliorant le cadre de vie des laonnois.

### + Nuisances olfactives

Les déchets odorants du futur ensemble commercial, en particulier ceux issus des laboratoires de l'hypermarché ou de la cuisine de la future cafétéria, seront stockés dans des containers à déchets étanches, dans l'attente de leur enlèvement.

Les laboratoires de préparations alimentaires seront équipés d'extracteurs d'air, limitant ainsi les nuisances pour le personnel.

## V – ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

### V.1. Site Natura 2000 – Sites protégés

Le demandeur a fait réaliser une expertise environnementale afin d'obtenir une évaluation des intérêts et des enjeux écologiques qui s'appliquent au périmètre du projet et aux milieux limitrophes.



Figure 7 : Délimitation du secteur d'étude

Une étude spécifique destinée à identifier les zones humides a également été réalisée.

Ces études, réalisées par le cabinet Geogram, présentent :

- ✓ une étude bibliographique du contexte environnemental local,
- ✓ l'état initial floristique et faunistique,
- ✓ la hiérarchisation et la délimitation des enjeux écologiques,
- ✓ l'évaluation des incidences potentielles du projet d'aménagement sur les habitats et les espèces,
- ✓ une approche des mesures pour limiter les incidences du projet sur les espèces ainsi que des recommandations.

Les investigations de terrain, n'ont pas mis en évidence d'intérêts naturalistes majeurs si ce n'est celui des linéaires "végétaux" le long d'un petit cours d'eau et de la voie ferrée : ils forment des corridors écologiques locaux dont la conservation sera maintenue dans le cadre de ce projet.

Les analyses pédologiques et les observations floristiques ont démontré l'absence de zones humides sur le périmètre du terrain.

Au sein du périmètre d'étude, la parcelle agricole directement concernée par le projet d'aménagement ne présente pas d'intérêt naturaliste majeur (la culture mono-spécifique du blé n'est pas favorable au développement d'une flore spontanée et riche.)

En revanche, les milieux limitrophes disposent d'intérêts plus marqués pour l'avifaune, les amphibiens, reptiles et insectes d'où l'intérêt de conserver ces corridors végétaux.

A l'issue de cette expertise écologique du terrain, une identification des enjeux écologiques a été réalisée selon la cartographie ci-dessous (issu de l'étude réalisée par le bureau d'études GEOGRAM).

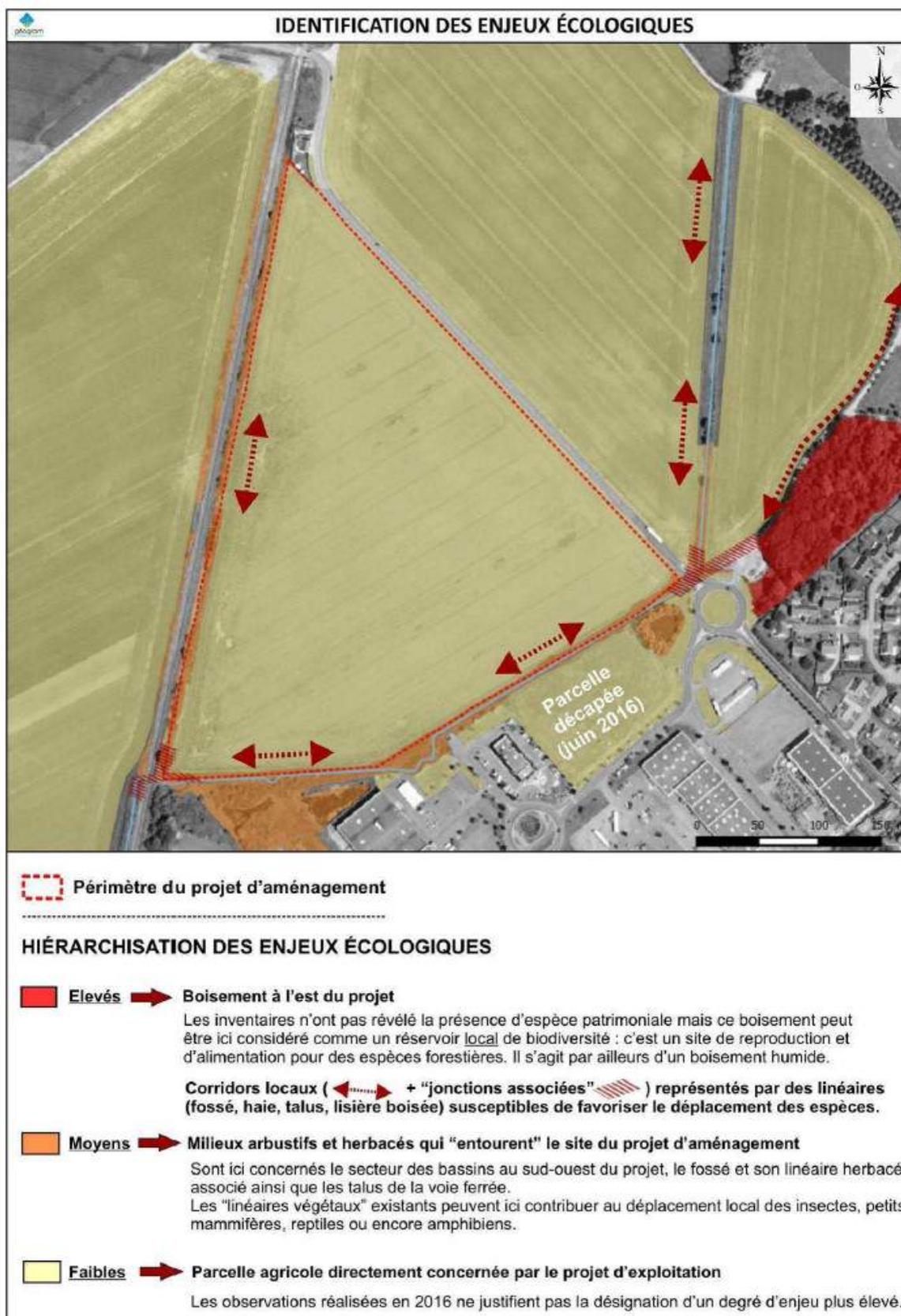
En conclusion, dans le cadre des prospections réalisées, **aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale en région n'a été inventoriée** au niveau de la parcelle agricole cultivée : l'habitat directement impacté ne présente aucun intérêt patrimonial.

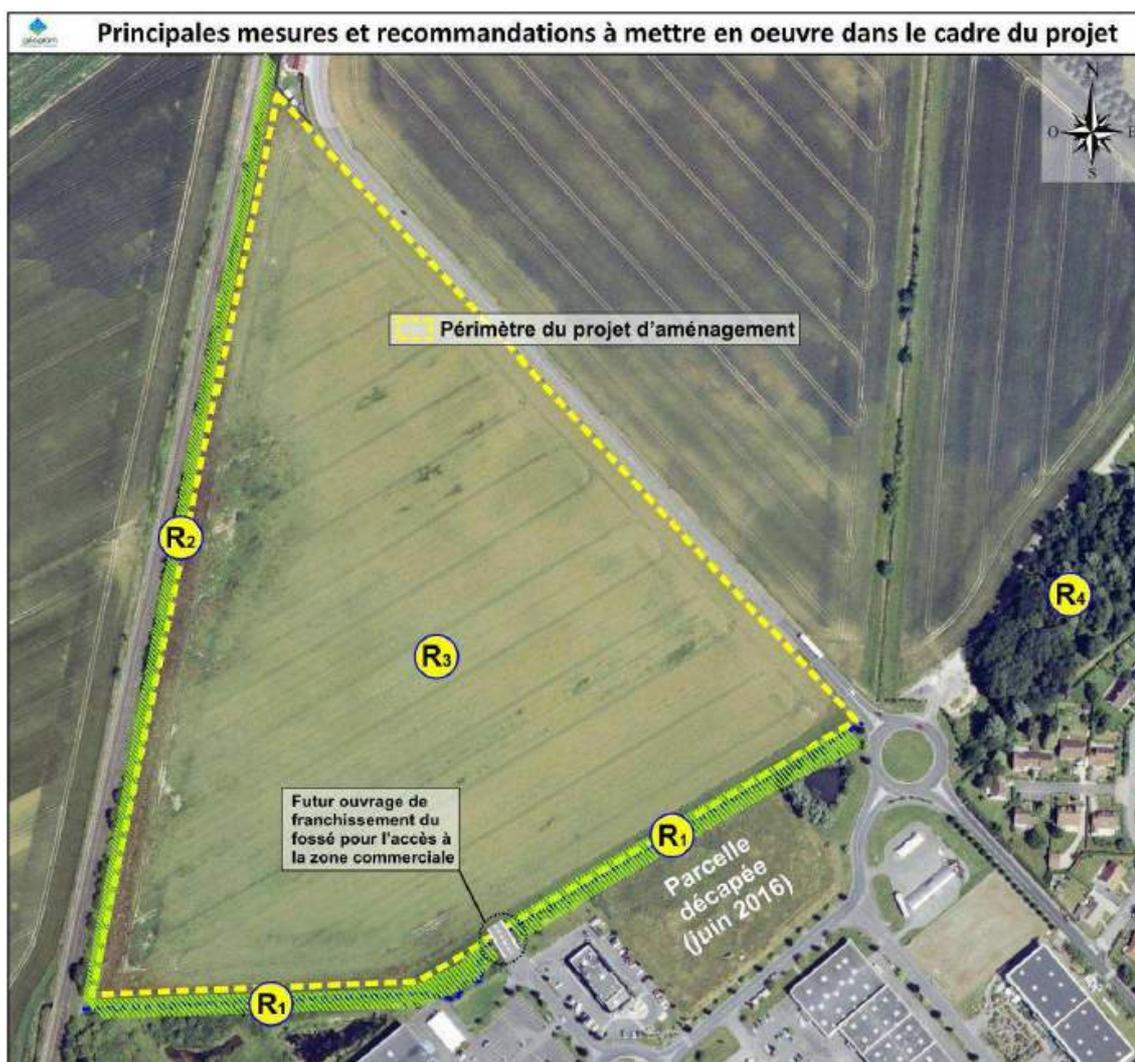
Considérant qu'il ne menace aucune espèce végétale protégée ni habitat patrimonial, **l'impact du projet restera faible en ce domaine.**

Toutefois la conservation des milieux herbacés limitrophes - le long du fossé et le long de la voie ferrée, sera assurée dans le cadre de ce projet afin de garantir un projet de moindre impact.

De même, concernant la faune, aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été observée dans le périmètre du projet, toutefois les espaces linéaires représentés par le fossé (= le milieu aquatique en tant que tel et le milieu "prairial" adossé) et le talus "Est" de la voie ferrée, sont à même de constituer des axes privilégiés pour les déplacements de la faune.

Ces **bio-corridor locaux seront préservés** dans le cadre de l'aménagement du projet. La cartographie ci-dessous extraite de l'étude de GEOGRAM synthétise les mesures prises dans le cadre de ce projet d'un point de vue naturaliste.





**RECOMMANDATION PRIORITAIRE : GARANTIR LA CONSERVATION DES BIO-CORRIDORS LOCAUX (  )**

- R1** → Protection du fossé sur tout son linéaire + conservation des milieux herbacés/arbustifs de part et d'autres  
En rive gauche (côté projet) : hors ouvrage de franchissement, garantir le maintien de la bande prairiale actuelle (soit sur une largeur d'environ six mètres) depuis le fossé jusqu'à l'actuelle limite du champs cultivé
- R2** → Protection du talus "Est" sur tout le linéaire de la voie ferrée : conservation des milieux arbustifs et herbacés  
→ En contrebas du talus, renforcement de ce corridor local sur une largeur similaire à celle existante pour le fossé
- R1R2** → Interdire tout stockage de matériaux/engins/autre pendant et après travaux sur les linéaires considérés  
→ Interdire toute circulation motorisée pendant et après travaux (hors secteur de l'ouvrage de franchissement)  
→ "Entretien" ces corridors locaux par une fauche annuelle "tardive"

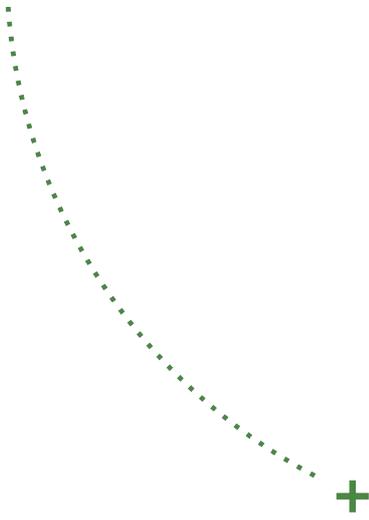
**AUTRES RECOMMANDATIONS**

- R3** Réaliser les travaux (décapage des terrains, terrassements, ...) hors période sensible pour la faune
- R4** Hors projet : boisement humide à protéger

En résumé, considérant le degré des enjeux écologiques et la nature des impacts identifiés pour la faune, la flore et les habitats dans le périmètre du projet d'exploitation, deux axes d'action seront donc prioritaires :



- préserver intégralement les milieux herbacés sur une largeur de 6 mètres depuis le fossé (jusqu'à la limite actuelle du champ cultivé).
- préserver la végétation du talus de la voie ferrée et de garantir la protection des milieux herbacés existant en contrebas de ce talus.



Etude d'Impact

# Ensemble Commercial LAON

Zone de Chalandise et environnement proche

Aménagement du territoire

Développement durable

**+ Protection des Consommateurs**

Contribution sociale du projet

# I – DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION DE LA ZONE DE CHALANDISE

## I.1. Description

L'habitat de la Zone de Chalandise se caractérise par un habitat individuel peu dense (75,4 %), organisé le long des principaux axes ou en lotissement.

La ville de Laon accueille un habitat majoritairement collectif (57,9 %) et social (quartiers de Champagne, Moulin Roux et Montreuil).

## I.2. Distance

Les principales zones d'habitat (au sens des Unités Urbaines (UU) de l'Insee) de la Zone de Chalandise selon leur distance (en kilomètre et non en temps de parcours) par rapport au projet, sont les suivantes :

Unité Urbaine de Laon	28.791 habitants	0 – 6,7 km
Laon Chambry	Athis-sous-Laon	
Unité Urbaine de Pinon	3.723 habitants	21,1 – 27,8 km
Anizy-le-Château	Pinon	
Unité Urbaine de Marle	2.281 habitants	20,4 km
Marle		
Unité Urbaine de Sissonne	2.096 habitants	20,9 km
Sissonne		

## II – CONTRIBUTION DU PROJET A L'AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT

### II.1. Contribution à la modernisation des équipements commerciaux

Le Centre Commercial E. Leclerc de Chambry a été créé en 1984 et a fait l'objet depuis, de plusieurs agrandissements.

Cependant, le bâtiment est obsolète et vétuste. Peu fonctionnel, il ne permet pas de répondre aux attentes de la clientèle et est peu pratique pour son personnel (laboratoires et locaux sociaux non adaptés).

La réhabilitation du bâtiment existant a été envisagée, mais l'assiette foncière du centre commercial est trop réduite pour permettre la mise aux normes des surfaces, principalement les laboratoires. Par ailleurs, la configuration d'origine du bâtiment ne permet pas d'envisager de reconstruire ces infrastructures sur le site en raison de leur localisation en limite de foncier, et de l'urbanisation qui s'est développée autour de l'hypermarché.

C'est pourquoi le transfert du centre commercial a été acté. Ce dernier a été conçu de manière à répondre aux dernières normes (thermiques comme sanitaires), et sera doté d'équipements modernes qui bénéficieront tant à la clientèle qu'aux salariés.

Ce transfert-extension du centre commercial permettra également de répondre aux attentes des consommateurs. En effet, depuis de nombreuses années, l'hypermarché développe de nombreux produits frais (pâtisserie, boulangerie), mais faute de place ne peut produire ce qui est largement plébiscité par la clientèle.

Ainsi, l'opération permettra de développer et confirmer les rayons suivants :

- ✓ boulangerie/pâtisserie,
- ✓ bio/produits sans gluten,
- ✓ fabrication de chocolat,
- ✓ torréfaction du café,
- ✓ fabrication de pâtes fraîches,
- ✓ rayon volaille traditionnel,
- ✓ fabrication de glaces et de yaourts,
- ✓ traiteur traditionnel,
- ✓ traiteur de la mer,
- ✓ fraîche découpe,
- ✓ kiosque à fruits et légumes en libre-service assisté pour la vente en vrac.

De plus, l'extension de l'hypermarché donnera de vrais espaces aux produits saisonniers, peu présents et mis en valeur au sein du magasin actuel.

La nouvelle implantation de la galerie marchande permettra aux commerçants transférés de disposer d'un environnement de meilleure qualité, dans des boutiques plus modernes et qui bénéficieront d'un éclairage naturel.

Il permettra également l'accueil d'une cafétéria et d'un bar, absents de la zone commerciale.



Cette opération contribuera à la modernisation de l'ensemble des commerces de l'agglomération de Laon sans nuire au commerce en place, le projet ne comportant pas de modification susceptible de concurrencer les équipements existants.

## II.2. Adaptation à l'évolution des modes de consommation

Le futur centre commercial mènera une politique commerciale en rapport avec les modes actuels de consommation. Citons à titre d'exemple, les moyens suivants qui sont mis en œuvre en ce sens :

- ✓ grande amplitude des horaires d'ouverture,
- ✓ cartes de fidélité,
- ✓ reprise/échange des produits,
- ✓ site internet de l'enseigne permettant de se renseigner avant de se déplacer,
- ✓ échange/remboursement des sacs E. Leclerc,
- ✓ qualité du conseil technique par du personnel spécialement formé sur l'évolution des marchés,
- ✓ ouverture de comptes pour les entreprises et associations locales,
- ✓ moyens de paiement spécifiques (chèques vacances, tickets restaurant, ...),
- ✓ paiement sans contact,
- ✓ ticket de caisse dématérialisé.

L'hypermarché fera appel aux dernières technologies pour équiper son magasin :

- ✓ mobiliers froids équipés de portes fermées,
- ✓ étiquetage électronique des produits,
- ✓ développement du Click & Collect,
- ✓ mise en place de miroirs intelligents,
- ✓ simulation de l'achat via de la réalité augmentée,
- ✓ catalogues 3D interactifs,
- ✓ miroirs intelligents,
- ✓ imprimantes 3D,
- ✓ WIFI puissant et gratuit.

### La fraîche découpe, le traiteur et le bio

Le transfert de l'hypermarché comprendra le développement du rayon frais avec la création d'un espace « fraîche découpe » qui propose à sa clientèle des fruits et légumes déjà préparés, dans des portions individuelles.

Il s'accompagnera également du développement, par une meilleure mise en scène, du rayon traiteur, y compris de la mer, qui s'attachera à confectionner des plats préparés pour répondre aux besoins de la clientèle, par exemple qui travaille à proximité et ne peut rentrer chez elle le midi ou par celle qui ne peut se faire à manger seule.

Enfin, le développement du bio répondra aux nouvelles habitudes de consommation d'une partie de la population qui privilégie ces aliments dans son mode de vie. Ces produits certifiés issus de l'agriculture biologique lui seront adressés en priorité. De même, proposer des produits sans gluten s'adressera à toute la clientèle et répondra à toutes les particularités.

### + Le non-alimentaire

Les rayons non-alimentaires seront eux aussi retravaillés grâce à leur déploiement dans un bâtiment moderne. Cela se traduira par la mise en place d'espaces d'exposition (showroom) connectés, les dernières technologies en matière d'achat telles que les miroirs intelligents pour l'achat de vêtements, ou la simulation de l'utilisation d'un bien à travers les techniques de réalité augmentée.

Les produits gros volume, le plein-air, la literie et le petit meuble bénéficieront de ces technologies permettant au client de simuler la mise en situation de son bien dans son intérieur. Ces produits bénéficieront également des services Click & Collect.



Exemple de miroir intelligent

## II.3. Confort d'achat

Le futur ensemble commercial, en particulier le centre commercial, mettra à la disposition de sa clientèle les équipements et services suivants :

### + A l'extérieur de l'ensemble commercial

- ✓ Parking couvert,
- ✓ Allées du parking couvertes,
- ✓ Espace de stationnement pour vélos avec abri,
- ✓ Travelators,
- ✓ Allées piétonnes sécurisées,
- ✓ Surveillance vidéo,
- ✓ Bancs publics,
- ✓ Récupérateurs de bouteilles de verre, carton/papier et plastiques,
- ✓ Gardiennage,

- ✓ Chariots équipés de porte-bébé,
- ✓ Chariots pour produits volumineux.

### + A l'intérieur du centre commercial

- ✓ Toilettes mixtes,
- ✓ Toilettes hommes et femmes séparées,
- ✓ Table à langer,
- ✓ Distributeur automatique de billets de banque,
- ✓ Accueil,
- ✓ Bancs publics,
- ✓ Paiement en monnaie étrangère,
- ✓ Boîte aux lettres de la Poste,
- ✓ Consigne à sacs, casques, etc.,
- ✓ Chariots de petite contenance pour personnes âgées,
- ✓ Livraison à domicile,
- ✓ Bornes de lecture des codes-barres,
- ✓ Reprise/échange des produits,
- ✓ Contrôles qualité internes,
- ✓ Etudes, enquêtes pour connaître et améliorer la satisfaction de la clientèle,
- ✓ Service crédit,
- ✓ Espace détente (fontaine à eau, fauteuils, informations commerciales, ...),
- ✓ Accès WiFi gratuit,
- ✓ Point de recharge gratuit pour smartphone, tablettes, etc.
- ✓ Panneau dédié aux petites annonces,
- ✓ Panneau dédié aux manifestations locales,
- ✓ Point de collecte des piles, batteries, ampoules et cartouches d'encre usagées,
- ✓ Boîte à suggestions,
- ✓ Plan du magasin,
- ✓ Aide au chargement pour les produits volumineux,
- ✓ Livraison à domicile des produits volumineux,
- ✓ Mise à disposition de papier cadeau,
- ✓ Prêt de parapluie contre caution,
- ✓ Plan de localisation des fournisseurs locaux,
- ✓ Défibrillateur,
- ✓ Signalisation bilingue,
- ✓ Infirmerie,
- ✓ Aide à l'ensachage des produits,
- ✓ Personnel de sécurité,
- ✓ Carte privative.



Tour de recharge pour batteries de smartphone

Le centre commercial actuel est engagé depuis quinze ans dans une démarche de certification de service à la clientèle. Celle-ci sera transposée au nouvel hypermarché et fera l'objet d'une nouvelle certification.

**+ A l'attention des personnes à mobilité réduite**

- ✓ Hauteur de comptoir adaptée,
- ✓ Caisses réservées,
- ✓ Chariots adaptés,
- ✓ Allées de circulation extérieures adaptées,
- ✓ Ascenseur,
- ✓ Aide au chargement des courses sur simple demande,
- ✓ Toilettes,
- ✓ Places de stationnement.

Le demandeur s'est engagé auprès de l'Union Nationale de Parents de Personnes Handicapées Mentales et de leurs Amis (UNAPEI) pour rendre accessible son magasin à tous. Cette démarche sera transposée au futur centre commercial.

### III – VALORISATION DES FILIERES DE PRODUCTION LOCALES

Dans le cadre de son projet, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION aura recours en priorité aux entreprises locales et régionales pour la réalisation des travaux de construction et d'entretien des bâtiments. Elle pourra notamment faire appel aux entreprises qui interviennent déjà sur le centre commercial, à savoir :

- ✓ SCOP, plomberie-chauffage (Laon),
- ✓ Cuvelier, électricité (Laon),
- ✓ Assainissement du Laonnois (Laon),
- ✓ Ets Jonnet, entretien portes automatiques (Laon),
- ✓ Le Froid Picard, entretien frigorifiques,
- ✓ Agnet (Sainte-Savine),
- ✓ ASCI (Vervins).

En matière d'approvisionnement de marchandises, l'hypermarché E. Leclerc a conclu des partenariats avec différents producteurs locaux, afin de mettre en avant leurs produits sous la marque « Les Alliances Locales ».

**LES ALLIANCES LOCALES**  
VOTRE MAGASIN ET DES PRODUCTEURS DE VOTRE RÉGION S'ENGAGENT

**NOUS GAGNONS TOUS À VALORISER NOS PRODUCTIONS LOCALES.**

**EN VOUS PROPOSANT DES PRODUITS LOCAUX**  
en provenance des producteurs et artisans situés dans un rayon de 50 km autour de votre magasin.

**EN DYNAMISANT L'ÉCONOMIE LOCALE**  
par la mise en place d'une démarche commerciale pérenne et sécurisée entre votre magasin et des producteurs locaux.

**EN RÉDUISANT L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL**  
lié au transport des marchandises.

**EN VOUS PERMETTANT DE DÉCOUVRIR LES PRODUCTEURS ET LES PRODUITS DE VOTRE RÉGION.**

[www.allianceslocales.com](http://www.allianceslocales.com) **E.LECLERC**

Parmi eux, nous citerons :

Rayon	Fournisseur	Commune
Fruits et Légumes	Fruits rouges and Co	Laon
	Champignonnière La Perrière	Crouy
	Difforvert	Coudun
	Prouvost	Villers-les-Guise
	Lemaître SA	Crécy-sur-Serre
	Champignonnière Ruol	Billy-sur-Aisne
	Beauvais	Presles-et-Boves
Traiteur libre-service	Lesire et Rogers	Mondrepuis
	Demoizet	Barbt
	Génération 5	Corbeny
	Marchand	Montcornet
	Dutrieux	Hirson
Charcuterie coupe	Le Domaine Picard	Villers-Bocage
Crèmerie coupe	La Ferme de la Planchette	Esquéhéries
Boucherie	Carlier Père et Fils	Neuville
	Turquin Arlette	Barenton-Bugny
	Grat'Herbe	La Malmaison
Volaille	Eleveur de la Champagne	Witry-lès-Reims
Epicerie	Biscuit Fossier	Reims
	La Franco Argentine	Sains-Richaumont
	Saveurs Picardes	Compiègne
	Raff'Olé	Sains-Richaumont
Liquide	Brasserie Val Aisne	Nanteuil-la-Fosse
	Champagne Charles Heston	Pouillon
	Saveurs Picardes	Guiscard
	Mouss'Tache	Epoux-Bézu

**Ces partenariats** seront maintenus dans le cadre du projet **et renforcés**, comme s'y est engagé le demandeur lors de son audition par la CDPENAF (cf. PV de la réunion de la CDPENAF de l'Aisne du 20/02/2018).

Ces engagements sont les suivants :



- contractualisation avec de nouveaux fournisseurs notamment en viande, volaille et crèmerie et en bio ;
- mise en place dans le futur projet d'un stand permanent réservé dans la zone « produits frais » pour les fournisseurs alliances locales à l'enseigne "C'est du coin" ;
- communication spécifique trimestrielle pour ces fournisseurs ;
- mise en place d'un distributeur automatique sur le parking de leurs produits.

## IV – EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIER

### IV.1. Gestion des risques

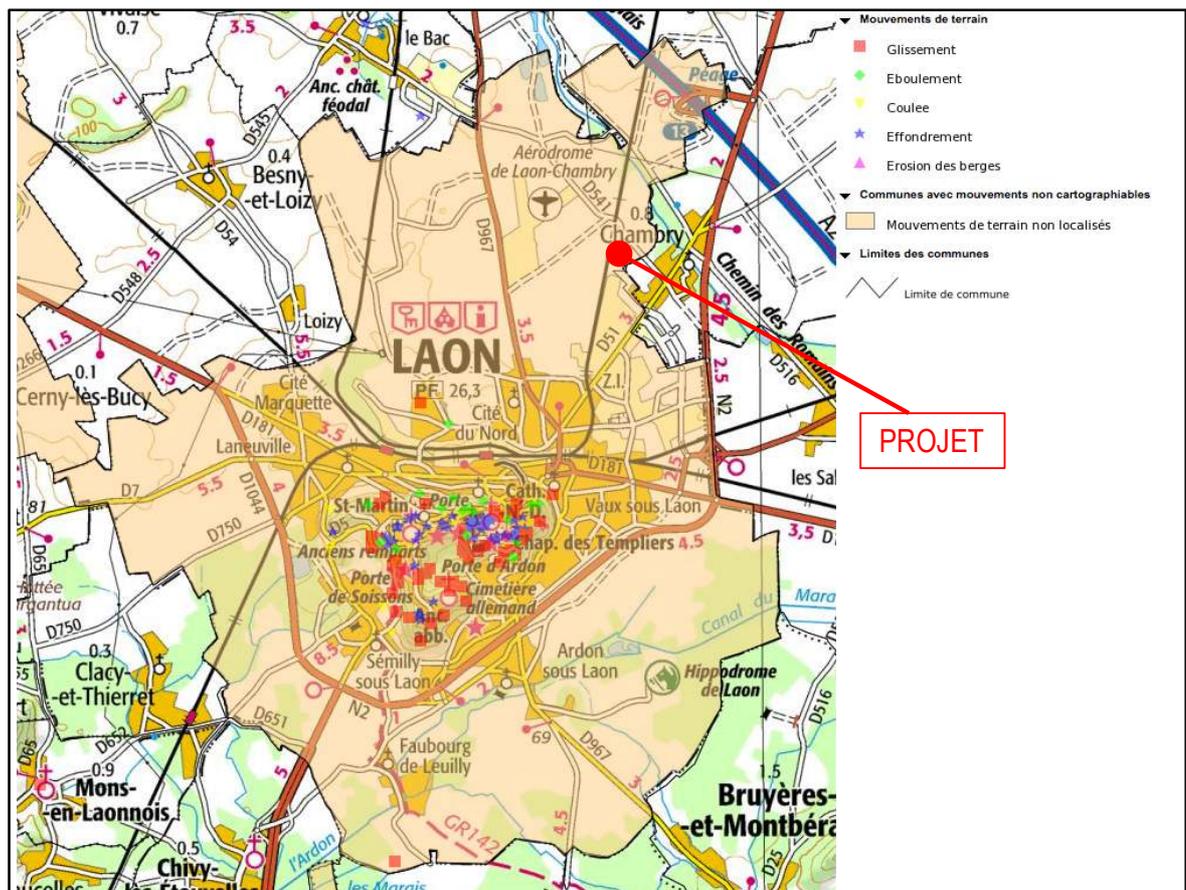
Les risques potentiels auxquels la commune de Laon est susceptible d'être soumise sont les suivants (source Ma commune face aux risques) :

#### + Risque sismique

La commune de Laon est soumise au risque sismique de niveau 1 (très faible).

#### + Risque mouvement de terrain

La commune de Laon est concernée par le risque mouvement de terrain associé aux affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mine). Le dernier d'entre eux a été recensé en mai 1994 (source DDRM 2015) et est localisé au niveau de la vieille ville.



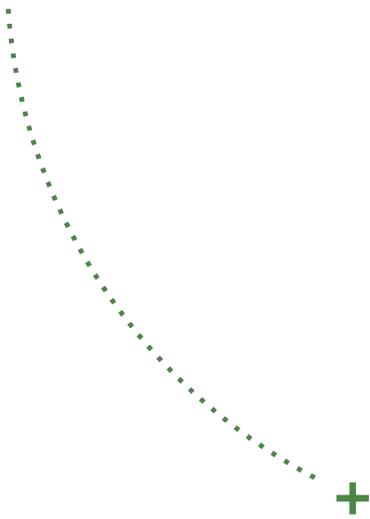
Un plan de prévention des risques mouvement de terrain a été approuvé sur la ville le 13 juin 2001. Celui-ci repose sur un périmètre qui correspond à la ville historique de Laon, son centre-ville et ses abords immédiats. Le reste de la ville, y compris le terrain concerné par le projet, est classé en zone 21 qui correspond aux parties de la commune où le niveau d'aléa mouvement de terrain est nul ou négligeable qui ne nécessite pas de disposition particulière.

### + Retrait-gonflement d'argile

La commune de Laon est concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles, toutefois, le terrain n'est que faiblement impacté par un aléa faible (voir carte ci-dessous).

Une étude de sol sera réalisée afin que les préconisations soient faites de manière à garantir une construction stable.





Etude d'Impact

# Ensemble Commercial LAON

Zone de Chalandise et environnement proche

Aménagement du territoire

Développement durable

Protection des Consommateurs

**+ Contribution sociale du projet**

## I - EMPLOIS CREEES

### Emplois directs

---

L'hypermarché E. Leclerc de Chambry emploie 272 personnes en équivalent temps plein. La galerie marchande en emploie 18.

L'ensemble de ces emplois sera transféré dans le cadre du projet.

De plus, sa réalisation permettra **la création de 26 emplois supplémentaires pour l'hypermarché.**

### Politique sociale de l'entreprise

---

Dans le cadre de la politique sociale menée par le demandeur, des actions sont mises en œuvre et seront poursuivies dans le cadre du transfert de l'hypermarché :

- ✓ formation continue (chaque année les formations dispensées dépassent deux à trois fois les droits acquis),
- ✓ couverture santé,
- ✓ participation : 25 % des bénéfices avant impôts sont distribués à l'ensemble des salariés chaque année,
- ✓ prime annuelle conventionnelle,
- ✓ abondement de l'entreprise sur la carte privative des salariés.

### Conditions de travail des employés

---

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION met à la disposition de ses employés les équipements et services suivants :

- ✓ garderie pour les enfants du personnel (crèche créée en 2017),
- ✓ salle de détente,
- ✓ salle de repos,
- ✓ infirmerie,
- ✓ local syndical,
- ✓ espace restauration,
- ✓ machines à café,
- ✓ machines à boissons fraîches,
- ✓ WIFI gratuit,
- ✓ appareils de manutention adaptés,
- ✓ portes automatiques dans les réserves,
- ✓ affichage électronique des prix sur gondoles,
- ✓ mise à disposition de vêtements de travail,

- ✓ affichage légal,
- ✓ affichage syndical,
- ✓ espace fumeurs,
- ✓ bureaux, locaux éclairés par la lumière naturelle.

Le projet proposera aux salariés un cadre de travail qualitatif qui réponde tant à leurs besoins qu'aux normes (sanitaires et sécurité).

Ainsi, les espaces de repos seront conçus comme des lieux de vie, modernes et lumineux, où les salariés disposeront de diverses commodités, comme l'accès à internet.

Le projet prévoit la réalisation de salles de réunions afin de rendre les sessions de formation plus agréables et conviviales.

Enfin, les laboratoires seront conçus de manière à recevoir les matériels et équipements qui permettent de manipuler les volumes traités en toute sécurité pour les salariés, tout en répondant aux normes d'hygiène.

A ce jour, le bâtiment E. Leclerc n'est plus adapté aux besoins de l'entreprise en termes de qualité d'accueil des salariés (près de 300 personnes), de sécurité et de norme. Seul un bâtiment neuf pourra offrir les conditions de travail satisfaisantes à l'ensemble du personnel.

## Formation

---

L'enseigne E. Leclerc assure aux salariés une formation adaptée au niveau et à la compétence de chacun. Cela permet à des personnes n'ayant aucune formation particulière, ni d'expérience dans le commerce, d'accéder à un poste au sein du magasin. L'ensemble des outils de formation apporte aux salariés une grande expertise et polyvalence dans leur emploi.

Pour la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION, la formation constitue un enjeu majeur pour l'entreprise qui s'investit fortement dans ce sens. Chaque année, les heures de formation dispensées représentent deux à trois fois les droits acquis par les salariés.

En effet, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION considère la formation non pas comme une charge, mais comme un investissement capital pour l'avenir de l'entreprise.

Chaque année, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION accueille une vingtaine d'apprentis ou de contrats de professionnalisation.

## Emplois indirects

L'ensemble des emplois indirects du centre commercial actuel sera transféré dans le cadre du projet. L'entretien des surfaces supplémentaires occasionnera la mise en place de personnel de nettoyage et de maintenance complémentaire.

De plus, à l'instar de tous les magasins E. Leclerc en France, l'hypermarché actuel comme futur, en établissant des partenariats avec des fournisseurs locaux, ou en apportant son soutien à diverses associations, pérennise des emplois sur ce territoire.

## II - SYNERGIE AVEC LE CENTRE-VILLE

La Commission Nationale d'Aménagement Commercial avait considéré « *que le projet prévoit la création d'une galerie marchande comprenant 21 cellules de 3.814 m<sup>2</sup> et de 5 moyennes surfaces spécialisées son alimentaires ; que le projet engendrerait ainsi la création de cellules commerciales dont le nombre important est susceptible de fragiliser les commerces du centre-ville de Laon alors même que la commune de Laon connaît un taux de vacance de l'ordre de 20 %* » et a donc refusé le projet qui lui avait été soumis.

Désormais, le projet prévoit **le transfert d'un hypermarché existant sans extension**. Il comprend également **le déplacement de l'ensemble de la galerie marchande sans création d'activité supplémentaire**, le Manège à Bijoux existant déjà dans l'hypermarché et la boutique de téléphonie résultant d'une division d'une activité existante assurant le développement photo et la téléphonie dans un lieu unique actuellement.



Il n'y aura donc aucune modification de l'équipement commercial périphérique et donc aucune concurrence entre le projet et les commerces du centre-ville.

L'opération envisagée, qui repose **uniquement** sur le transfert de commerces existants, ne fragilisera pas le commerce du centre-ville de Laon. Au contraire, elle permettra d'assurer une réelle complémentarité en proposant un hypermarché plus moderne ce qui contribuera à limiter l'évasion commerciale vers les pôles de Reims, Soissons ou Saint-Quentin pour les courses relevant du plein hebdomadaire, sans nuire au commerce traditionnel assurant un rôle de proximité et/ou d'achat plaisir (shopping en ville).

La réduction drastique du nombre de boutiques dans le projet porté par CHAMBRY DISTRIBUTION aura également des effets positifs sur les commerces de la galerie marchande de l'hypermarché Carrefour, qui restera ainsi le principal concurrent du centre-ville.

Un certain nombre de mesures ont été entreprises soit par la municipalité, dans le cadre d'une rénovation des rues commerçantes, soit par les associations de commerçants par la mise en place

d'opérations commerciales. C'est dans ce cadre que s'inscrit la politique de l'entreprise menée par la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION de soutien au commerce traditionnel.

Elle se traduit notamment par une politique de **non-ouverture des dimanches**. Il est reconnu que ce jour est particulièrement important pour les commerces de bouche et les marchés de producteurs. De plus, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION est attachée à fermer le centre commercial les dimanches du mois de décembre, pendant que les commerces traditionnels ouvrent leur boutique sur cette période essentielle pour leur activité et que les animations comme le marché de Noël drainent un nombre important de clients dans les rues du centre-ville de Laon. Il en est de même de la plupart des jours fériés qui restent fermés et en particulier le Jeudi de l'Ascension jour durant lequel se déroule la Braderie des commerces de la rue Eugène Leduc à Laon. **Ce qui est exceptionnel pour un hypermarché et témoigne d'un réel effort en faveur du centre-ville.**

Enfin la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION finance la publicité radiophonique de l'association des commerçants du quartier de Vaux à Laon, lors de leurs opérations commerciales qui ont lieu deux à trois fois par an. L'entreprise participe également à leur loterie.

D'autres initiatives ont également vu le jour à l'automne 2017 afin de générer des flux de clientèle chez les commerçants du quartier de Vaux à Laon. L'opération « Les Partenariales Laonnoises », qui se déroula du 2 au 7 octobre 2017, a consisté à offrir un bon d'achat de 5 € pour toute dépense de 50 € réalisée dans l'hypermarché, à faire valoir chez les commerçants partenaires de l'opération.

### III – PARTENARIATS LOCAUX

Le demandeur, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION, apporte son soutien financier et matériel à différentes associations locales, parmi lesquelles nous citerons (montant des dons en 2017) :

- ✓ Restos du Cœur,
- ✓ Jazz'Titudes,
- ✓ Concert Mairie de Laon (5.030 €),
- ✓ Foulée Association (5.975 €),
- ✓ Soirée Catch (5.000 €),
- ✓ Association USL (> 12.000 €),
- ✓ Rugby Club de Laon,
- ✓ Laon Volley Club (4.000 €),
- ✓ Patin'Art,
- ✓ Club d'Athlétisme Bucy-les-Pierrepont,
- ✓ Comité des Fêtes de Chambry,

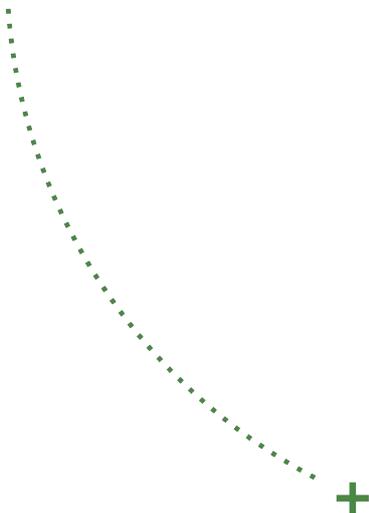
- ✓ Montée Préhistorique,
- ✓ Amicale de Police de Laon,
- ✓ Course Saint-Vallier – Coucy-les-Eppes,
- ✓ FC Laon Natation,
- ✓ Gendarmerie de Laon,
- ✓ Concerts années 80 (20.000 €),
- ✓ Pétanque Montcornet (2.380 €),
- ✓ Maisons Fleuries de Laon,
- ✓ Cross Pompiers (4.900 €),
- ✓ Pétanque Bruyères,
- ✓ Rotary Club (2.100 €),
- ✓ Parcours du Cœur,
- ✓ Foot Chavignon,
- ✓ Judoclub de Laon,
- ✓ Foot Anizy.

 Sur les cinq dernières années, l'entreprise a, en moyenne, versé 70.000 € au milieu associatif local et pour l'animation de diverses manifestations sur le territoire.

Enfin, la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION finance le gardiennage et la sécurité du concert « Grand Live de l'été », événement culturel majeur qui regroupe 19.000 spectateurs.

## **IV – ACCORD AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ÉTAT CHARGES DE L'EMPLOI**

La SAS CHAMBRY DISTRIBUTION a établi des accords avec Pôle Emploi pour le recrutement et la formation du personnel.



## **ANNEXES**

**Démarches initiées par l'enseigne E. Leclerc en matière environnementale et sociale**

**Tableau récapitulatif du décret n° 2015-165 du 12 février 2015**

**Extraits de plans cadastraux**

**Extrait du plan cadastral avec emprise du projet (1 page),**

**Acte de vente des Consorts LARZILLIERE à la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**

**Convention avec la SNCF**

**Dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme**

**PV de la réunion de la CDPENAF de l'Aisne du 20 février 2018**

**Etude de trafic AED**

**Relevé des commerces rue Eugène Leduc et quartier Vaux à Laon (mars 2018)**

**Etude « Comportements d'achat des consommateurs du bassin laonnois » de la CCI de l'Aisne – Mai 2017**

### Documents concernant la voie de contournement

**Cadastre du foncier concerné par la voie de contournement**

**Courrier de la mairie de Laon**

**Extraits de documents de propriété de la SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**

## DEMARCHES INITIEES PAR L'ENSEIGNE E. LECLERC EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

A l'instar de l'ensemble des magasins E. Leclerc, l'hypermarché de Laon participera activement aux actions du Groupement E. Leclerc initiées en faveur du développement durable.



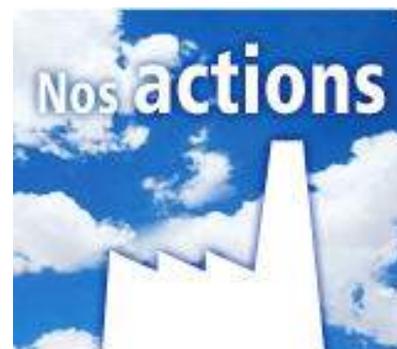
Avec E.Leclerc,  
protégeons l'environnement.

Le Groupement E. Leclerc a par le passé fait preuve de solutions innovantes, témoignant de sa volonté à agir efficacement en faveur du développement durable. Par exemple le remplacement des sacs de caisse jetables par des sacs réutilisables, instauré en 1996, constituée une initiative saluée 20 ans après par les pouvoirs publics en généralisant cette pratique à l'ensemble du commerce français.

### + LES CONTRATS DE PROGRES POUR L'ENVIRONNEMENT

Ces contrats ont été mis en place avec les fabricants des marques Distributeur (produits « Marque Repère », « Nos Régions ont du Talent » et « Eco + »).

Lancés en 2004 avec 550 fournisseurs, ils représentent mille sites de production en France, visant à mieux concevoir, fabriquer, stocker, transporter, distribuer et recycler les produits vendus. Exemples concrets :



- ✓ le fabricant des lasagnes « Côté Table » a réduit en un an ses déchets de 27 %,
- ✓ le fabricant de thé « Britley » a économisé 27 tonnes d'emballages en une année,
- ✓ la modification de la mise en palette de l'essuie-tout « Mimosa » a permis de supprimer 26 camions,
- ✓ le remplacement des pots en verre « Nustikao » par des pots en plastique (330 grammes à vide contre 40 grammes) a permis d'économiser 350 palettes, soit 10 camions et 20 % de carburant par an,
- ✓ papier hygiénique « Mimosa » : un serrage plus important des rouleaux a permis d'économiser 19 tonnes d'emballages et mille camions par an,
- ✓ petits beurres au chocolat au lait « P'tit Déli » : suppression de la barquette plastique, soit 18 tonnes d'emballages,

- ✓ tuiles « Tokapi » : changement d'emballage permettant la réduction de 57 tonnes d'emballages en 2009 et 2011.

Le bilan des Contrats de Progrès pour l'Environnement est très positif. De 2004 à 2011, 4,8 millions de mètres-cubes d'eau économisés (soit la consommation d'une ville de 46.000 habitants), 65.500 MWH d'électricité économisé et 36.700 tonnes d'emballages en moins, soit des milliers de déchets en moins.

80 % des prestataires ont participé à cette démarche. Certains d'entre eux mènent sur une réflexion sur la réduction des gaz à effets de serre ou l'utilisation du ferroutage des marchandises pour diminuer les impacts environnementaux.

### + SUPPRESSION DES SACS JETABLES

Depuis 1996, les Centres E. Leclerc ont opté pour des sacs de caisse **recyclables, réutilisables, remboursables et échangeables à vie**, constitués d'un seul matériau pour garantir leur recyclabilité. Cette gamme de sacs de caisse se compose de :

- ✓ sacs cabas souples mono matériaux en polyéthylène certifiés NF Environnement, disponibles en grand format (0,15 €),
- ✓ sac cabas, mono matériau en polypropylène tissé (0,65 € - visuel inchangé).



Sac cabas souple en polyéthylène  
Grand modèle  
Visuels « Mer, Campagne et  
Montagne » disponibles



Les magasins E. Leclerc proposent également des sacs cabas réutilisables et biodégradables, en coton équitable labellisé Max Havelaar (1,20 €), offrant **des garanties en matière de respect de critères environnementaux** (préservation des écosystèmes, limitation du recours aux pesticides et aux engrais de synthèse), et **de critères sociaux** (prix minimum payé aux producteurs du coton et respect des droits fondamentaux des travailleurs).



## + RECYCLAGE DES DECHETS

Les magasins E. Leclerc procèdent au recyclage de leurs propres déchets au travers de filières spécialisées (cartons, plastiques, huiles, ...).

Ils proposent également aux consommateurs des solutions pratiques de gestion des déchets dans leur vie quotidienne, avec la mise en place de bornes de collecte de déchets dangereux :

- ✓ bornes de collecte de batteries usagées (pour chaque batterie récupérée, dix kilos de plomb sont collectés), ampoules et tubes néons, papier-carton, verre, et vêtements usagés,



- ✓ bornes de collecte de piles usagées : en 1999, deux ans avant l'obligation légale, les magasins E. Leclerc ont mis en place des bornes à l'entrée de chaque point de vente,



- ✓ espaces de collecte des équipements électriques et électroniques (reprise, dépollution et recyclage d'un ancien appareil à l'occasion de l'achat d'un appareil neuf).



L'enseigne travaille à la mise en place de nouvelles filières ; c'est le cas des cintres, des caisses en polystyrène expansé, des sceaux des fleurs et des cartes de fidélité par exemple.

## + DEVELOPPEMENT DE GAMMES DE PRODUITS LABELLISES



L'Enseigne E. Leclerc propose désormais différentes gammes de produits « écolabellisés », plus respectueux de l'environnement ; aussi bien pour les grandes marques que pour ses propres marques : Ecolabel (label de l'Union Européenne), marque NF Environnement, certification bio et Max Havelaar.

Exemples de produits Marque Repère :

- ✓ gamme Bio Village : produits laitiers, produits frais, épicerie et pâtisserie issus de l'agriculture biologique,
- ✓ gamme Uni Vert (écolabel européen) : lessives sans phosphate, à la composition et à la fabrication respectueuses de l'environnement,
- ✓ gamme Entr'Aide : produits issus du commerce équitable,
- ✓ gammes NF Environnement : produits de droguerie, d'hygiène et de parfumerie dont la composition est respectueuse de l'environnement (couches, filtre à café blanchis sans chlore, ...).

## + PROTECTION DES ESPECES DE LA FILIERE POISSONS

L'enseigne E. Leclerc s'engage sur six mesures concrètes :

1. Refus de commercialiser quatre espèces.
2. Mise en œuvre de plans d'actions pour les espèces à risques.
3. Formation des équipes sur les problématiques de la pêche et des risques spécifiques à l'aquaculture.
4. Participation au comité de pilotage « Ecolabel, Pêche durable et responsable » initié par France Agrimer.
5. Coopération européenne dans le cadre de Copernic.
6. Information des consommateurs.

## + ACTIONS EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE LA DEFORESTATION

L'enseigne E. Leclerc souhaite contribuer, à son niveau, à l'action en faveur de l'exploitation légale et responsable des forêts, particulièrement dans les pays tropicaux, notamment d'Asie du Sud-Est, d'Amérique du Sud et du Bassin du Congo.

Dès 2004, elle a signé un partenariat avec l'organisation non gouvernementale « The Forest Trust » (TFT), comprenant une veille sur l'évolution de la filière, l'accompagnement technique des équipes E. Leclerc (notamment des acheteurs) et la sensibilisation des fournisseurs des produits de marque distributeur et de marques nationales.

Fin 2007, E. Leclerc a rejoint comme membre fondateur le programme « Climate Tree », une initiative de TFT visant à lutter contre la déforestation. Conscient de sa responsabilité en tant que distributeur, un plan d'actions portant sur le bois, l'huile de palme, le soja et le papier a été élaboré par l'enseigne.

### • Le bois

De nombreux produits (meubles de jardin, revêtement de sol, menuiserie extérieure, ...) étant fabriqués à partir de bois tropical, E. Leclerc a défini une politique en faveur d'une gestion et d'une exploitation durable des forêts :

1. Exclure le bois tropical d'origine non contrôlée et ses approvisionnements et augmenter le nombre de références nationales certifiées FSC. Depuis 2007, tous les approvisionnements proviennent de sources légales. En 2010, 84 % des produits référencés étaient certifiés FSC et 16 % étaient tracés, en progression vers la certification forestière.
2. Former les acheteurs à la certification, notamment à la certification FSC.
3. Informer les consommateurs (information sur le lieu de vente, dépliant d'information, ...).

4. Favoriser la proximité des approvisionnements.
5. Assurer la transparence de la démarche de l'enseigne, avec un périmètre, des objectifs et des résultats rendus publics chaque année.

L'enseigne cherche également à diversifier ses sources d'approvisionnement en bois, notamment en recherchant plus de bois européen certifié, ce qui permettrait, en outre, **une réduction de l'empreinte carbone en réduisant le transport.**

#### • L'huile de palme

En 2009, E. Leclerc a développé une politique d'achat visant à avoir une empreinte forestière durable pour l'huile de palme, axée notamment sur cinq engagements :

1. Sensibiliser les fournisseurs et, en priorité, les fournisseurs des produits de marques distributeur sur les enjeux et les différents niveaux de garanties de l'huile de palme RSPO (Roundtable on Sustainable Palm Oil).
2. Avoir une empreinte forestière huile de palme 100 % durable par substitution ou obtention de garanties de durabilité (RSPO). Ainsi, depuis 2010, l'huile de palme utilisée pour la fabrication des chips Marque Repère a été substituée par de l'huile de tournesol, **réduisant ainsi de 1.300 tonnes la demande de l'enseigne en huile de palme, et offrant un meilleur apport nutritionnel.**

Résultat sur l'empreinte forestière huile de palme MDD : - 12 %.

3. Former les acheteurs, notamment les équipes développant les produits MDD, en les informant régulièrement sur les enjeux de la filière huile de palme.
4. Informer les consommateurs : depuis 2004, l'espèce végétale des huiles utilisée pour la fabrication des produits MDD (alimentaires) est systématiquement indiquée sur l'étiquette des produits et/ou sur l'espace dédié aux marques de distributeur sur le site internet de l'enseigne.



5. Assurer la transparence de la démarche de l'enseigne, avec un périmètre, des objectifs et des résultats rendus publics chaque année.

**Fin 2015, l'enseigne a atteint son objectif, soit par la substitution de l'huile de palme par d'autres matières grasses végétales, soit par de l'huile de palme certifiée RSPO. Aujourd'hui, l'enseigne va plus loin en s'engageant à travailler avec sa chaîne d'approvisionnement en faveur d'une huile de palme « Non Déforestation ».**

- **Le soja**

En 2008, E. Leclerc a fait réaliser une étude par TFT sur les filières viande avicole et porcine commercialisée sous les marques de l'enseigne Marque Repère et Eco +, faisant apparaître que la majeure partie du soja utilisé pour l'alimentation animale était d'origine non tracée.

L'enseigne a engagé une démarche de sensibilisation des fournisseurs de volailles et de porcs afin d'étudier avec eux les possibilités de substitution ou de garantie de traçabilité. Une politique et un plan d'actions ont été établis en 2011.

- **Le papier**

E. Leclerc travaille dans la continuité du dispositif bois. Depuis fin 2009, toutes les références produits sont revues afin d'obtenir des garanties de traçabilité et de durabilité. Une étude spécifique est actuellement en cours pour identifier les risques en matière d'approvisionnement et les leviers d'actions prioritaires.

- **« PRIMES ENERGIE »**

E. Leclerc est la première enseigne à proposer des « primes énergie » destinées aux consommateurs qui font réaliser des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Versées sous forme de cartes-cadeaux utilisables dans les magasins E. Leclerc, leur valeur peut s'élever jusqu'à 800 euro (pour l'isolation d'une toiture, par exemple).



- **LES BIO-CARBURANTS**

Depuis 1994, E. Leclerc incorpore dans le Sans Plomb 95 de l'éthanol pur issu de l'agriculture, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. 541 stations-service de l'enseigne le distribuent.

Cette initiative pionnière est validée et encouragée par l'ADEME, qui conclut à un bilan énergétique et environnemental très favorable aux biocarburants par rapport aux carburants fossiles.

## + ACTIONS EDUCATIVES ET DE SENSIBILISATION AUPRES DES ENFANTS

### ✓ Initiation par le jeu



Grâce au site internet des « P'tits Repères », Marque Repère sensibilise les enfants aux enjeux écologiques et les initie aux gestes respectueux de l'environnement. Par le jeu, les enfants découvrent comment économiser l'eau et l'énergie, et tout simplement protéger leur cadre de vie.

### ✓ Opération « Nettoyons la Nature »

Cette opération organisée chaque année par l'Enseigne E. Leclerc permet aux jeunes, et à tout public, de contribuer concrètement à la protection de la nature. Il s'agit en effet de participer à l'un des nombreux ramassages collectifs de déchets sauvages en milieux naturels et urbains.



Chaque année, près de 500.000 bénévoles nettoient 10.000 sites et 850 tonnes de déchets sont récoltées.

## + LES « ALLIANCES LOCALES »

Les Centres E. Leclerc œuvrent pour développer le tissu économique local, les terroirs, réduire les impacts écologiques et proposer des produits de qualité à bas prix. Le programme « Alliances Locales » formalise l'engagement direct des magasins auprès des producteurs régionaux. A ce jour, on compte 11.000 Alliances Locales, soit 30 à 50 producteurs par magasin.



## + E. LECLERC, PARTENAIRE DES ENTREPRISES FRANCAISES



Depuis 2013, E. Leclerc est associé à la FEEF. Association créée en 1995 et qui a pour objectif de défendre et de promouvoir les PME indépendantes, elle compte aujourd'hui plus de 700 adhérents dans toute la France. En leur faisant accéder aux réseaux de grande distribution, la FEEF permet aux PME de gagner en visibilité et de valoriser leurs innovations tout en tenant compte de leurs spécificités.

La FEEF a lancé en 2014 le label E+ (Entrepreneurs + Engagés) pour valoriser une démarche d'entrepreneur éco-responsable. Grâce à ce logo visible directement sur les produits, les consommateurs savent qu'ils privilégient les PME françaises citoyennes qui s'investissent pour la qualité, mais aussi pour l'emploi et l'environnement.



## + LE SOURCING RESPONSABLE

Depuis longtemps, E. Leclerc a engagé une démarche de responsabilité sociétale auprès des industriels partenaires situés dans le monde entier, y compris en Europe. Depuis 2012, le programme « Sourcing Responsable » concerne toutes les catégories de produits (bazar, textile et alimentation) achetés à travers quatre continents. Ce programme rassemble aujourd'hui 75 industriels et représente près de 30 % des importations.

L'objectif est d'accompagner ces entreprises pendant au moins trois ans pour qu'elles atteignent des standards internationaux de performance aussi bien en matière sociale qu'environnementale. Cet accompagnement est d'ordre financier et technique, et se traduit par la prise en charge des prestations d'audit, de préconisation d'amélioration et de formation.

## + SPONSORING ET MECENAT

En moyenne, un Centre E. Leclerc soutient 14 associations. En additionnant les actions de sponsoring et de mécénat dans les domaines associatifs, sportifs et culturels, l'enseigne est sans aucun doute l'un des premiers « parrain de la vie associative française ». **Parmi les 8.358 associations locales soutenues par les Centres E. Leclerc, 70 % luttent contre la pauvreté et l'exclusion.**

## + MISE EN PLACE DE PRATIQUE ETHIQUE

Le mouvement E. Leclerc, au travers de sa filiale d'importation SIPLEC, a mis en place une charte éthique qu'elle fait signer à ses fournisseurs pour lutter contre le travail illégal ou le travail des enfants. Pour s'assurer du bon respect de la Charte, l'enseigne organise régulièrement des audits sur place.

## + MAGASINS SOBRES

Avec le programme « Magasins Sobres », les centres E. Leclerc sont engagés dans une démarche de **réduction des impacts de leurs activités sur l'environnement**. Quatre axes principaux guident les choix de conception ou de rénovation des bâtiments de l'enseigne :

- meilleure intégration aux paysages et à l'architecture régionale,
- accessibilité aux piétons et aux différents types de transports verts,
- réduction de la facture énergétique : réfrigération des rayons froids et surgelés, éclairage, climatisation, informatique et terminaux de paiement, ...

- préservation des ressources naturelles en récupérant les eaux de pluie et en développant des zones dédiées au recyclage des déchets.

### **+ PROMOUVOIR L'USAGE DES VEHICULES ELECTRIQUES**

En 2012, l'enseigne s'est associée à Renault pour promouvoir et faciliter l'utilisation du véhicule électrique. Ce partenariat permet d'organiser des actions de sensibilisation auprès du grand public, notamment en exposant et en organisant des essais de véhicules électriques lors de l'installation de bornes de rechargement dans les parkings des magasins.

**Aujourd'hui, plus de 170 magasins ont installé des bornes de recharge électrique accessibles à tous, et pour certains, se sont équipés de véhicules électriques pour l'usage de leur personnel ou la location auprès des clients.**

## TABLEAU RECAPITULATIF DU DECRET N° 2015-165 DU 12 FEVRIER 2015

### + INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

<p>b) Pour les projets de création d'un ensemble commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la surface de vente globale ;</i></li> <li>- <i>la surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 mètres carrés de surface de vente ;</i></li> <li>- <i>l'estimation du nombre de magasins de moins de 300 mètres carrés de surface de vente et de la surface de vente totale de ces magasins ;</i></li> </ul>	<p>page 23</p> <p>page 24</p> <p>page 25</p>
<p>g) Autres renseignements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant : une liste des magasins de cet ensemble commercial exploités sur plus de 300 mètres carrés de surface de vente, ainsi qu'à titre facultatif, la mention des enseignes de ces magasins ;</i></li> <li>- <i>si le projet comporte un parc de stationnement : le nombre total de places, le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite et, le cas échéant, le nombre de places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, le nombre de places non imperméabilisées et le nombre de places dédiées à l'autopartage et au covoiturage ;</i></li> <li>- <i>les aménagements paysagers en pleine terre ;</i></li> <li>- <i>les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi ;</i></li> </ul>	<p>page 25</p> <p>page 26</p> <p>page 29</p> <p>page 29</p>

### + INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE ET A L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

<p>a) Une carte ou un plan indiquant les limites de la zone de chalandise, accompagné</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>des éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise ;</i></li> <li>- <i>de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de cette zone et de son évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret dix ans auparavant ;</i></li> <li>- <i>d'une description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne) et des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise, notamment les principaux pôles d'activités commerciales, ainsi que du temps de trajet véhiculé moyen entre ces lieux et le projet ;</i></li> <li>- <i>lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés.</i></li> </ul>	<p>page 33 s.</p> <p>page 33</p> <p>page 35</p> <p>page 42</p> <p>page 55</p>
<p>b) Une carte ou un plan de l'environnement du projet, dans un périmètre d'un kilomètre autour de son site d'implantation, accompagné d'une description faisant apparaître, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) ;</i></li> <li>- <i>la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) ;</i></li> <li>- <i>la localisation des équipements publics ;</i></li> <li>- <i>la localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) ;</i></li> <li>- <i>la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).</i></li> </ul>	<p>page 56 v.</p> <p>page 56</p> <p>page 57</p> <p>page 57</p> <p>page 58</p> <p>page 58</p>

<i>Seront signalés, le cas échéant : les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines, les disponibilités foncières connues ;</i>	page 61-62
c) La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet.	page 63

## + CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET

a) Un plan de masse faisant apparaître la surface de vente des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait ;	page 24 s.
b) Un plan faisant apparaître l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain concernées : emplacements et superficies des bâtiments, des espaces destinés au stationnement et à la manœuvre des véhicules de livraison et des véhicules de la clientèle et au stockage des produits, des espaces verts ;	page 24 s.
c) Une carte ou un plan de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables ;	page 59 s.
d) Une carte ou un plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet ;	page 42 s.
e) En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan ou la carte de cette zone;	page 25 s.

## + EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le dossier comprend une présentation des effets du projet sur l'aménagement du territoire, incluant les éléments suivants :

a) Contribution à l'animation des principaux secteurs existants ;	page 67
b) Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement ;	page 72
c) Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes ;	page 75
d) Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules ;	page 81
e) Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, de la fréquence et de l'amplitude horaire de la desserte de ces arrêts ;	page 82
f) Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients ;	page 83
g) En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet : tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial.	page 86

### + EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de développement durable, incluant les éléments suivants :

a) Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments ;	page 91
b) Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments ;	page 96
c) Le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie ;	page 104
d) Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols ;	page 111
e) Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets ;	page 111
f) Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur ;	page 114
g) Le cas échéant, si le projet n'est pas soumis à étude d'impact, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées.	page 115

### + EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, incluant les éléments suivants :

a) Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise ;	page 121
b) Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation ;	page 122
c) Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales ;	page 127
d) Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.	page 129

### + EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE

Le dossier peut comprendre tout élément relatif à la contribution du projet en matière sociale, notamment :

a) Emplois créés et politique sociale de l'entreprise ;	page 132
b) Synergie avec le centre-ville ;	page 134
c) Partenariats locaux ;	page 135
d) Accord avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi.	page 136



Département :  
AISNE

Commune :  
CHAMBRY

Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/05/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

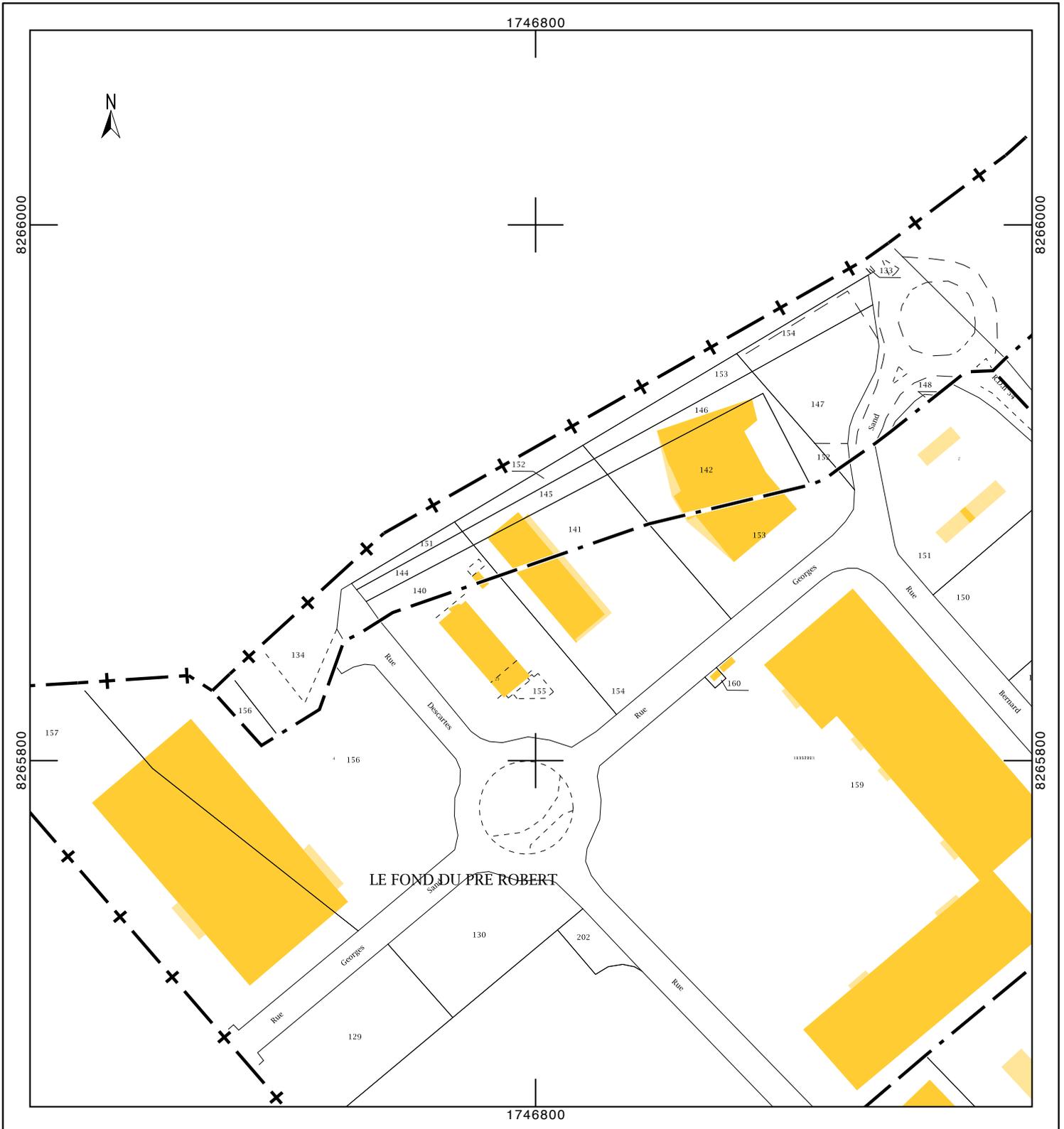
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

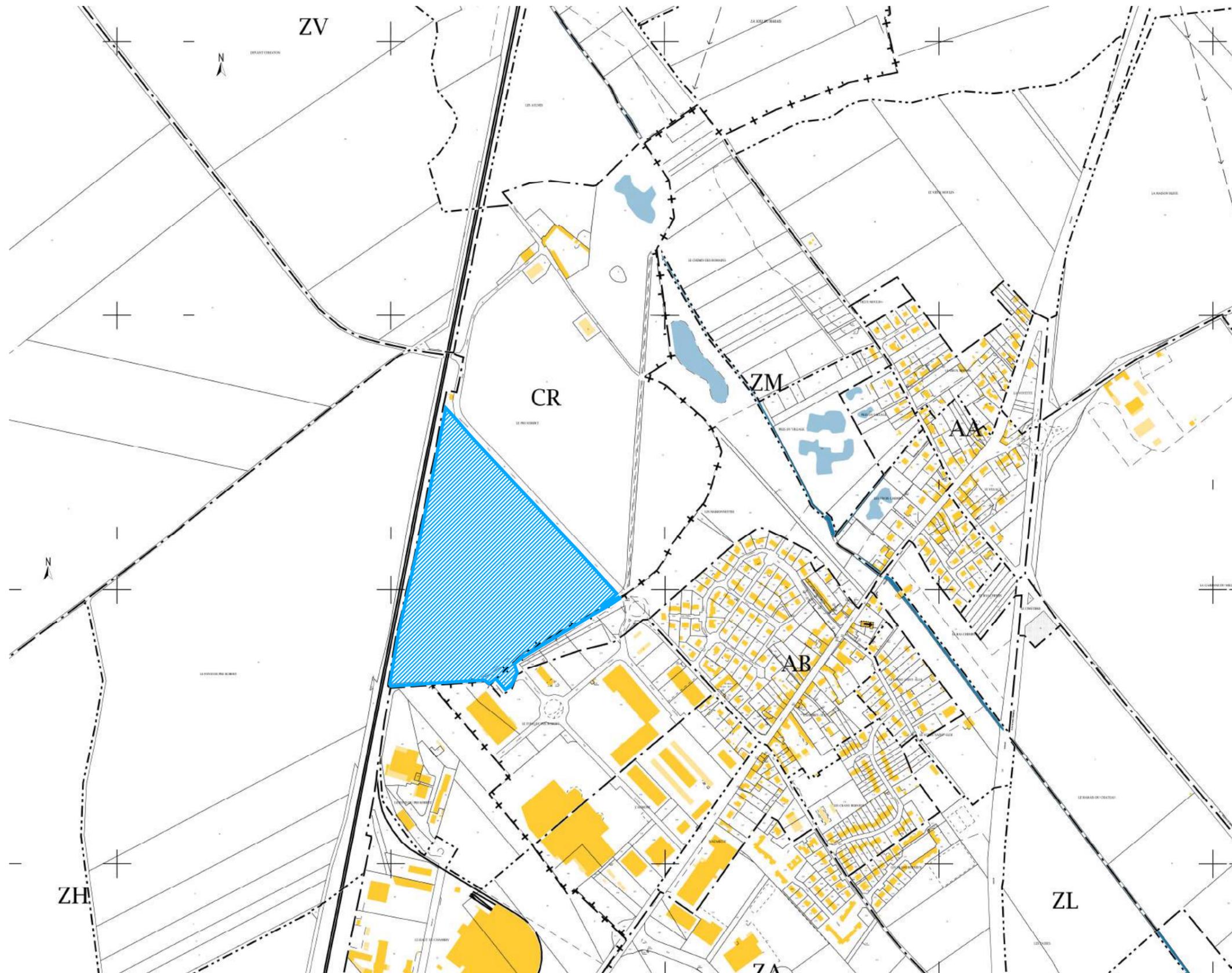
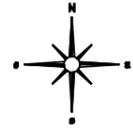
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
LAON  
Cité Administrative 02016  
02016 LAON Cedex  
tél. 03.23.26.28.60. -fax 03.23.26.28.71.

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Ville de LAON
Zone 1AUi
Section CR
Parcelles n° 1 et 19.
Superficie du terrain : 112 662.00 m <sup>2</sup>

Commune de CHAMBRY
Zone UI
Section ZM
Parcelle n° 134.
Superficie du terrain : 2 856.00 m <sup>2</sup>



Communes de LAON et de CHAMBRY  
**CONSTRUCTION D'UN CENTRE COMMERCIAL**  
 CADASTRE - Projet

CDAC	Date :	Ech :
	16/05/2018	
Modifié le :		

DOSSIER : Cts LARZILLIERE/CHAMBRY DISTRIBUTION  
NATURE : VENTE & PRET CREDIT COOPERATIF  
REFERENCE : MMT

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le *quator*

Maître Marie-Madeleine TERNY, notaire associé soussigné, membre de la société dénommée "Xavier PICHARD et Marie-Madeleine TERNY, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ", dont le siège est à LAON (Aisne) 3 rue Marcel Bleuet.

Avec la participation de Pierre-Georges NARBÉY, notaire à NANCY ( 54000 ) 83 rue Saint Georges, assistant le prêteur.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE TERRAIN A VOCATION A BATIR

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### VENDEUR

**Monsieur Eric Joseph LARZILLIERE**, technicien territorial au Conseil Général de l'Aisne, époux de Madame Catherine Marie Françoise DEVEY, demeurant à BRUYERES ET MONTBERAULT (Aisne) 6 rue de la Fontaine Cellier.

Né à LAON (Aisne) le 29 octobre 1959.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT SOUPLET (Nord) le 12 juillet 1986.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

CR

EL

N

A

ML

J

**Madame Myriam Marie LARZILLIERE**, infirmière, épouse de Monsieur Jean-François Antoine Adrien LECLERCQ, demeurant à DOLIGNON (Aisne) 5 rue d'Archon.

Née à CHAMBRY (Aisne) le 9 mars 1961.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de CHAMBRY (Aisne) le 5 septembre 1984.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Caroline Marie LARZILLIERE**, responsable du service personnel, épouse de Monsieur Xavier Bernard Daniel SANSEN, demeurant à LAGNY SUR MARNE (Seine-et-Marne) 1 rue Macheret.

Née à SAINT QUENTIN (Aisne) le 27 mai 1964.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Michel VANDORME notaire à BRUYERES ET MONTBERAULT (Aisne) le 3 octobre 1988 préalable à son union célébrée à la Mairie de CHAMBRY (Aisne) le 8 octobre 1988.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

**Monsieur Emmanuel Joseph LARZILLIERE**, Responsable qualité et système d'information, demeurant à ALFORTVILLE (Val-de-Marne) 14 rue Simone de Beauvoir, célibataire.

Né à SAINT QUENTIN (Aisne) le 29 avril 1968.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e)s 'LE VENDEUR', agissant solidairement entre eux.

### ACQUEREUR

La Société dénommée **CHAMBRY DISTRIBUTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 305.000,00 € ayant son siège social à CHAMBRY (Aisne) rue Descartes identifiée sous le numéro SIREN 328731047 RCS SAINT QUENTIN.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

LA EL VL RE TL J

**AUTRE(S) INTERVENANT(S)****PRETEUR(S) :**

La société dénommée **CREDIT COOPERATIF**, Société coopérative anonyme de banque populaire à capital variable, ayant son siège social à **NANTERRE (Hauts-de-Seine) 12 boulevard Pesaro**, identifiée sous le numéro **SIREN 349 974 931 RCS NANTERRE**.

Ci-après dénommée « **LE PRETEUR** »

**DONATEUR(S)**

**Monsieur Charles Marcel LARZILLIERE**, retraité, et Madame **Edith Marie BRASSET**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à **CHAMBRY (Aisne) 5 rue Lénine**.

Nés

**Monsieur Charles LARZILLIERE** à **LUGNY (Aisne)** le 10 janvier 1935.

**Madame Edith BRASSET** à **FONSOMME (Aisne)** le 12 octobre 1933.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître **DEPAMBOUR**, notaire à **SAINT QUENTIN (Aisne)** le 17 novembre 1958, préalable à leur union célébrée à la Mairie de **FONSOMME (Aisne)** le 18 novembre 1958.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Le **CREDIT COOPERATIF**

**PRESENCE – REPRESENTATION**

**Monsieur Eric LARZILLIERE** est ici présent.

**Madame Myriam LECLERCQ** est ici présente.

**Madame Caroline SANSEN** est ici représentée par **Madame Myriam LECLERCQ** sus nommée, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à **LAGNY SUR MARNE** du 28 juillet 2014 demeurée ci-annexée.

**Monsieur Emmanuel LARZILLIERE** est ici représenté par **Madame Myriam LECLERCQ**, sus nommée, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à **LAON** du 7 août 2014 demeurée ci-annexée.

La Société dénommée **CHAMBRY DISTRIBUTION** est ici représentée par **Monsieur Christian RODOT**, Président de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis à cet effet suivant une délibération du conseil de parrainage en date du 26 juin 2014, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée aux présentes.

Le **CREDIT COOPERATIF** est ici représenté par **Monsieur Romain QUESTROY**, clerc en l'office notarial dénommé en tête des présentes,

LR      NL      EL      RL      J

Agissant au nom et comme mandataire de Madame Amélie BERNIER, clerc de notaire professionnellement domicilié à NANCY, 83 Rue Saint-Georges, en l'étude de Maîtres NARBÉY, BERNARD et JOUSSEAUME,

Aux termes des pouvoirs conférés suivant acte sous seing privé en date à NANCY du 7 août 2014, dont l'original demeurera annexé aux présentes après mentions.

Madame BERNIER, agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrick PRUD'HOMME, Directeur des Affaires Juridiques et Fiscales, domicilié professionnellement à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 12 boulevard de Pesaro aux termes d'une procuration authentique, avec faculté de substitution, reçue par Maître Marie-Françoise LEDUC, notaire à PARIS, le 16 juillet 2013.

Ledit Monsieur PRUD'HOMME agissant lui-même au nom et pour le compte du CREDIT COOPERATIF, ci-dessus plus amplement dénommé, en vertu de la délégation de pouvoirs avec faculté de substituer qui lui a été consentie par Monsieur François DOREMUS, Directeur Général de ladite société, domicilié à NANTERRE, 12 boulevard de Pesaro, aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, notaire à PARIS, le 16 juillet 2013.

Monsieur François DOREMUS, Directeur Général, domicilié à NANTERRE (Hauts de Seine) 12 boulevard de Pesaro,

Agissant en ladite qualité de Directeur Général de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration tenue le 10 novembre 2010, avec faculté de déléguer ses pouvoirs, dont un extrait certifié conforme au procès-verbal est demeuré joint et annexé à l'acte susvisé reçu par Maître Marie-Françoise LEDUC, notaire à PARIS le 16 juillet 2013.

Etant ici précisé qu'aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 25 janvier 2007, il a été décidé de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, à compter du 1<sup>er</sup> février 2007 et pour une durée maximale de 3 ans, renouvelée une première fois aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 janvier 2010 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, notaire à PARIS le 29 mars 2010, renouvelée une deuxième fois au terme d'une délibération du Conseil d'Administration du 10 janvier 2013, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Sylvie GOUGUENHEIM, notaire à PARIS, le 16 juillet 2013.

Monsieur Charles LARZILLIERE et Madame Edith LARZILLIERE sont ici représentés par Madame Virginie LEOGNANY, clerc en l'office notarial dénommé en tête des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à CHAMBRY du 26 juillet 2014 demeurée ci-annexée.

CR      VL      RR      PL      ✓  
 EL

## PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

### DESIGNATION

L'immeuble non bâti situé à LAON (Aisne) Le Pré Robert, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
CR	19	Le Pré Robert	terrain à vocation à bâtir	11	05	25

Cet immeuble consistant en : une parcelle de terrain à vocation à bâtir.

### BORNAGE

Conformément à l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites effectué par la SCP HOUDRY sise à LAON (02000) 10 rue de l'Arquebuse le 5 août 2014.

Un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

### NATURE ET QUOTITE

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes :

- appartient à :

Monsieur Eric LARZILLIERE à concurrence d'UN QUART INDIVIS en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Myriam LECLERCQ à concurrence d'UN QUART INDIVIS en pleine propriété.

- appartient à :

Madame Caroline SANSEN à concurrence d'UN QUART INDIVIS en pleine propriété.

- appartient à :

Monsieur Emmanuel LARZILLIERE à concurrence d'UN QUART INDIVIS en pleine propriété.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée CHAMBRY DISTRIBUTION à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### REFERENCES DE PUBLICATION

#### EFFET RELATIF

Donation faite par Monsieur Charles Marcel LARZILLIERE et Madame Edith Marie BRASSET, son épouse, demeurant ensemble à CHAMBRY (Aisne) 5 rue Lénine, suivant acte reçu par Maître François KOHN, notaire à LAON (Aisne) le 2 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LAON (Aisne) le 2 juillet 2012 Volume 2012 P Numéro 2781.

### INTERVENTION DES DONATEURS

Aux présentes, et à l'instant, sont intervenus Monsieur Charles Marcel LARZILLIERE et Madame Edith Marie BRASSET, son épouse, demeurant ensemble à CHAMBRY (Aisne) 5 rue Lénine, susnommés, qualifiés et domiciliés, représentés par Madame LEOGNANY, sus nommée,

Lesquels, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui leur en a été donnée par le notaire soussigné, déclarent :

1°/ Consentir à cette aliénation dans les termes de l'article 924-4, alinéa 2, du Code civil.

2°/ Renoncer, en faveur de L'ACQUEREUR à toutes les charges et conditions qu'ils ont pu imposer dans l'acte de donation, en ce qui concerne LE BIEN vendu, tels que :

- la réserve de droit de retour conventionnel, exclusion de communauté.

- l'action révocatoire leur profitant en vertu de l'article 953 du Code civil.

3°/ Garantir L'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-dessus énoncée.

### CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

CR  
BL  
VL  
R  
ML  
J

## PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ( 2.099.975,00 € ).

dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### **CONDITION DU CONCOURS CONSENTI PAR LE CREDIT COOPERATIF**

Le concours consenti par le prêteur à l'emprunteur a lieu sous les conditions et garanties ci-après que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

#### **Terminologie :**

Le CREDIT COOPERATIF est ci-après dénommé le PRETEUR.

La personne ci-dessus à laquelle le concours est consenti est ci-après dénommée sous le vocable l'EMPRUNTEUR.

Toute personne apportant son cautionnement sera dénommée sous le vocable la CAUTION.

#### DATE DE NOTIFICATION :

#### **I - Identification de l'emprunteur :**

ICC : 07763121

Nom : CHAMBRY DISTRIBUTION

Forme juridique : SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

Adresse : rue Descartes 02000 CHAMBRY

#### II - Objet du Concours

Financement de l'acquisition d'un terrain sis à LE PRE ROBERT 02000 LAON.

#### **III – Caractéristiques financières du concours**

**Nature du concours :** CREDIT CONFIRME PAR BILLETS

**Montant :** 2 300 000,00 € (deux millions trois cent mille euros)

**Accessoires :**

**Taux annuel d'intérêt :**

Le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule :

Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M – 1) majorée d'une marge fixe de 1,22 %.

A titre indicatif, au jour de la notification et exprimé en taux annuel il est de :

$$0,241 \% + 1,22 \% = 1,461 \%$$

L'EURIBOR à trois mois est le taux interbancaire offert en euros pour un prêt d'une durée de trois mois.

La moyenne mensuelle des EURIBOR à trois mois est publiée par la F.B.F (Fédération Bancaire Française).

Une commission d'engagement de 0,25 % l'an est prélevée trimestriellement et d'avance sur le montant utilisable du concours.

**Durée :** 5 ans dont 24 mois de franchise en capital

**Echéancier :**

A l'issue de la période de franchise :

Ce crédit est utilisable pour un montant maximum correspondant à celui indiqué ci-dessus. Ce plafond est réduit tous les trimestres d'un montant de 191 667,00 Euros. L'indication de ces données se substitue à la production d'un tableau d'amortissement. Le point de départ du Crédit Confirmé est fixé au jour de la perception de la 1<sup>ère</sup> commission d'engagement et ceci même si le crédit confirmé n'est pas utilisé.

**Taux Effectif Global :**

Le TEG annuel :

a) Se décomposant comme suit :

*charges financières (taux de crédit – commissions) :	1,711 %
*incidence frais de dossiers, d'actes et de prise de garanties y compris les frais d'intervention du Notaire en cas d'intervention de ce dernier :	0,667 %
	-----

b) ressort à : 2,378 %

Le TEG trimestriel est de : 0,595 %

Calculé au jour de la notification, le TEG n'est donné qu'à titre purement indicatif. Il varie par la suite en fonction de l'indice figurant dans la rubrique « taux d'intérêt ».

**Frais de dossier :**

Frais d'étude et de réalisation : 2 000,00 Euros

Frais d'actes et de garantie : facturés par les notaires intervenants

L'intégralité des frais de dossier sera prélevée lors de la mise en place du concours.

Au cas où il serait précisé au paragraphe « garanties » ci-après que tout ou partie de celles-ci seraient régularisées par un officier ministériel ou un cabinet

IR  
EL

N R RL

5

juridique, les frais de ces derniers de même que tous droits et taxes relatifs à leurs actes, ne sont pas compris dans les frais de dossier dont le montant figure ci-dessus.

L'emprunteur s'engage à les provisionner directement auprès desdits intervenants préalablement à tout versement ou mise en place du présent concours.

Le présent concours est exclu de toute convention de compte courant.

**Paiement des échéances :**

La première échéance de remboursement est fixée au : 8 août 2014.

La dernière échéance de remboursement est fixée au : 8 août 2019.

La date de péremption de l'inscription est fixée au : 8 août 2020.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial LE VENDEUR le reconnaît et en consent quittance sans réserve.

**DONT QUITTANCE**

**DESISTEMENT DE PRIVILEGE - ACTION  
RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus constaté, l'ancien propriétaire déclare se désister de tout droit de privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

**DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

L'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR déclare avoir effectué ce paiement à concurrence de DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ( 2.099.975,00 € ) au moyen d'une partie du prêt consenti par CREDIT COOPERATIF

**GARANTIES DU PRETEUR**

**AFFECTATION HYPOTHECAIRE**

L'EMPRUNTEUR, en exécution des engagements pris par lui, déclare par les présentes affecter et hypothéquer au profit du PRETEUR, ce qui est accepté pour ce dernier par son mandataire, à la sûreté et garantie du remboursement de la somme principale de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS

CR    N    RP    RL    J  
EL

(2.300.000 Euros), montant du concours sus-énoncé, du paiement des intérêts, commissions, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les charges et conditions dont le concours est assorti, les biens immobiliers dont la désignation précède, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, lors même qu'il y aurait omission dans la désignation, et tous droits de copropriété ou de mitoyenneté pouvant en dépendre ou y être attachés, y compris toutes constructions nouvelles et améliorations qui pourraient y être apportées par la suite.

#### ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

### DECLARATIONS FISCALES

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants et 1609 nonies G du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de :

> pour Monsieur Eric LARZILLIERE : LAON (02000) Cité Administrative.

> pour Madame Myriam LECLERCQ : LAON (02000) Cité Administrative.

> pour Madame Caroline SANSEN : LAGNY SUR MARNE (77405 Cedex) 3 rue Delambre.

> pour Monsieur Emmanuel LARZILLIERE : SIP MAISONS ALFORT, SAID ALFORTVILLE 51 rue Carnot 94704 MAISONS ALFORT CEDEX.

- que LE BIEN vendu lui appartient pour l'avoir reçu de Monsieur et Madame LARZILLIERE-BRASSET, aux termes d'un acte reçu par Maître François KOHN, notaire à LAON (Aisne) le 2 juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LAON, le 2 juillet 2012 Volume 2012 P Numéro 2781, moyennant une valeur à l'époque de UN MILLION SIX CENT CINQUANTE SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ( 1.657.875,00 € )

La plus-value fera l'objet :

- d'une déclaration qui sera déposée par le notaire lors de la publication du présent acte au fichier immobilier, dont une copie a été remise ce jour au VENDEUR qui le reconnaît.

Cette déclaration sera accompagnée du montant de l'impôt exigible.

A cet égard, LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

CR      U      R      RL  
 EL                      ✓

- d'une déclaration faite personnellement par le VENDEUR avec ses éventuelles autres plus-values, dans sa déclaration annuelle de revenus (cerfa n°2042).

### TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITE

La commune n'a pas institué la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles prévue à l'article 1529 du Code général des impôts, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme annexés aux présentes.

En conséquence, aucune déclaration relative à cette taxe ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte.

### TAXE DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

La présente mutation est soumise à la taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles instituée par l'article 1605 nonies du Code général des impôts.

A cet égard le VENDEUR déclare :

- que le terrain objet des présentes a fait l'objet d'un classement de terrain nu devenu constructible, postérieurement au 13 janvier 2010.

- et qu'il s'agit de la première cession à titre onéreux de cet immeuble depuis son classement en terrain constructible.

La taxe fera l'objet d'une déclaration qui sera déposée lors de la publication du présent acte au fichier immobilier.

Cette déclaration devra être accompagnée du montant de l'impôt exigible.

LE VENDEUR donne au notaire soussigné l'autorisation de prélever sur le prix lui revenant, les sommes nécessaires au paiement de l'impôt.

### IMPOTS SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui est due par L'ACQUEREUR.

L'acquéreur déclare ne pas souhaiter s'engager dans l'acte à effectuer dans un délai de quatre ans à compter des présentes les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf.

### CALCUL DES DROITS

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de la présente vente, de DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ( 2.099.975,00 € )

CR VL RL  
BL ✓

Le taux de la taxe départementale est de 4,50%.

BASE TAXABLE 2.099.975 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	2.099.975 €	4,50%	94.499 €
Taxe Communale	2.099.975 €	1,20%	25.200 €
Prélèvement Etat	94.499 €	2,37%	2.240 €
<b>TOTAL</b>			<b>121.939 €</b>

### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de LAON.

### MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur douze pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

### FIN DE PARTIE NORMALISEE

VL RP  
 RL  
 BL LR  
 J

### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet), ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Monsieur Emmanuel LARZILLIERE déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.
- le mandataire du PRETEUR au siège social de la Société qu'il représente.
- l'Emprunteur en l'étude du notaire soussigné.

De plus, les parties font spécialement élection de domicile pour :

- la correspondance et le retour des pièces en l'étude du notaire soussigné,
- et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes au bureau des hypothèques où le domicile est élu.

Il est d'autre part fait expressément attribution de compétence aux Tribunaux de NANTERRE pour toutes instance et procédures autres que les actions réelles et ce même en cas de pluralités d'instances ou de parties ou d'appel de garantie.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

#### ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des

CR U RP RL  
EL ✓

d'assurances et, à cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire ou d'un extrait des présentes.

Le notaire rédacteur du présent concours est ici missionné par le prêteur afin d'effectuer cette opposition.

### COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre du prêteur, conformément aux dispositions des articles 3 et suivants de la loi 76-519 du 15 juin 1976, et ce, aux frais de l'emprunteur qui s'y oblige.

### DUREE DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 2154 du code civil, l'inscription d'hypothèque conventionnelle à prendre en vertu du présent cautionnement aura une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à compter de la dernière échéance de l'obligation garantie.

### DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

L'emprunteur et la caution déclarent :

a) Personnes physiques

- qu'elles sont nées et mariées comme il est indiqué en tête des présentes,
- qu'elles sont de nationalité française,

b) Personnes morales

- qu'elles sont des personnes morales de nationalité française, ayant leur siège social en France,

c) Toutes deux

- qu'il n'existe de leur chef, aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens immobiliers ci-dessus donnés en garantie, par suite de mesures de protection de mineurs ou de majeurs ou de curatelle ; ni par suite de faillite, règlement judiciaire, cessation de paiement, liquidation de biens, confiscations, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, ou tout autre motif.

- que les biens immobiliers ci-dessus hypothéqués sont libres de tout privilège immobilier ou de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

KL PR  
EL UR NL J

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites seront à la charge de l'EMPRUNTEUR.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir:

- le mandataire du PRETEUR au siège social de la Société qu'il représente,
- l'Emprunteur en l'étude du notaire soussigné.

De plus, les parties font spécialement élection de domicile pour :

- la correspondance et le retour des pièces en l'étude du notaire soussigné,
- et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes au bureau des hypothèques où le domicile est élu.

Il est d'autre part fait expressément attribution de compétence aux Tribunaux de NANTERRE pour toutes instance et procédures autres que les actions réelles et ce même en cas de pluralités d'instances ou de parties ou d'appel de garantie.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent aux consorts LARZILLIERE à concurrence d'un quart indivis chacun par suite de la donation qui leur en a été faite en pleine propriété par leurs parents :

Monsieur Charles Marcel LARZILLIERE, retraité, et Madame Edith Marie BRASSET, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à CHAMBRY (Aisne) 5 rue Lénine.

Nés, savoir :

Monsieur à LUGNY (Aisne) le 10 janvier 1935.

Madame à FONSSOMME (Aisne) le 12 octobre 1933.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DEPANBOUR, notaire à SAINT QUENTIN (Aisne) le 17 novembre 1958, préalable à leur union célébrée à la Mairie de FONSSOMME (Aisne) le 18 novembre 1958.

Ce régime non modifié.

VL PE  
EL LR NL ✓

De nationalité française.  
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître François KOHN, notaire à LAON (Aisne) le 2 juin 2012.

- RESERVES et CHARGES.-

Cette donation a été faite sous la réserve par LE DONATEUR du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil (et de l'action révocatoire).

Les DONATEURS interviennent au présent acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAON (Aisne) le 2 juillet 2012 Volume 2012 P Numéro 2781.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

#### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur et Madame LARZILLIERE-BRASSET par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite avec d'autres parcelles bâties et non bâties, durant leur mariage, du Centre Hospitalier de Laon, suivant acte reçu par Maître Guy MESTRE, alors notaire à LAON (Aisne) le 11 décembre 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix global payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'acquéreur était locataire desdits biens en vertu d'un bail reçu par Maître MESTRE, notaire sus nommé, le 3 octobre 1995, enregistré à Laon RD le 27 octobre 1995 Volume 575 Folio 80 Bordereau 582/1. Ce bail s'est trouvé résilié par la confusion de la qualité de locataire et de propriétaire, le tout sans indemnité de part ni d'autre.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LAON (Aisne) le 28 janvier 2000 Volume 2000 P Numéro 516.

#### **PLUS ANTERIEUREMENT**

Ledit bien appartenait au Centre Hospitalier de Laon en vertu d'un titre antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 1956. Il a été déclaré audit acte du 11 décembre 1999 qu'il ne figurait pas au fichier immobilier de la conservation des hypothèques de Laon.

#### **EXEMPTION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le notaire soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du Code général des impôts, l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire

KL PR  
EL CR NL J

auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

### PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et à certaines administrations.

Les informations relatives à l'acte, au bien, aux montants de la transaction, aux taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat pour être transcrites dans une base de données immobilières.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr.

V PP
   
 EL LA ✓

## BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

## CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée CHAMBRY DISTRIBUTION au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

## ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

## DONT ACTE sur quarante-cinq pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

### Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : *aucune*
- Blanc(s) barré(s) : *aucun*
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : *aucune*
- Chiffre(s) nul(s) : *aucun*
- Mot(s) nul(s) : *aucun*
- Renvoi(s) : *aucun*

CR  
✓ EL  
PL

*W*

RE

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 46 Pages  
Réalisée par reprographie, délivrée par le Notaire soussigné, et  
certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de  
l'original.

QUARANTE SIXIEME ET DERNIERE PAGE.





**OCCUPATION  
D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS  
DÉPENDANT DU DOMAINE  
PUBLIC DE SNCF RESEAU**

*NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS*

---

**CONDITIONS PARTICULIERES**

(Edition du 5 octobre 2016)

02 2

**Dossier n°**

Département de l'Aisne  
Commune de Chambry et  
Laon

**HORS-SITE**

Ligne 229000  
PK 143+200

Parcelles :  
CR 02 à LAON  
ZM 02 à CHAMBRY

Occupant :  
Société E.LECLERC

**CONVENTION D'OCCUPATION  
D'UN IMMEUBLE NON BÂTI  
DÉPENDANT DU DOMAINE PUBLIC  
DE SNCF RESEAU  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

**Entre les soussignés,**

**SNCF Réseau** ci-après dénommé « SNCF Réseau », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°97-135 du 13 février 1997 inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 412 280 737, dont le siège est situé au 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine (93418) représenté par SNCF, en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015,

**SNCF** ci-après dénommé « SNCF Immobilier », établissement public national à caractère industriel et commercial, créé par la loi n° n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 808 332 670, dont le siège est situé à La Plaine Saint Denis (93200), 2 place aux Etoiles, est représentée par Monsieur Jean-Claude BARBE en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Nord de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 7ème étage de l'Immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777), dûment habilité.

**Et,**

**La Société E.LECLERC Chambry Distribution** au capital de 305 000 Euros, immatriculée au registre du commerce de LAON sous le n° 84B 1.328.731.047.00010 dont le siège est situé rue Descartes à CHAMBRY (02000) représentée par son président M. RODOT Christian, domicilié 8 rue Lecarlier à Laon (02000), né le 26/02/1962 à ROANNE (42) en vertu des pouvoirs qu'il détient - d'une délibération du conseil d'administration du 28/09/2007.

désignée dans ce qui suit par le terme « **l'OCCUPANT** ».

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Le terme « **SNCF Réseau** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières est la nouvelle dénomination de Réseau ferré de France par l'effet de la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et désigne le propriétaire du BIEN.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » utilisé dans les présentes Conditions Générales et particulières désigne la branche Immobilière de SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer la présente convention d'occupation du domaine public de SNCF Réseau de le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière.
- Le terme « **OCCUPANT** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à qui est consentie l'autorisation d'occupation du domaine public.
- Le terme « **GESTIONNAIRE** » désigne le mandataire de SNCF Réseau, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier.

La Société **NEXITY PROPERTY MANAGEMENT**, ci-après dénommé le **GESTIONNAIRE**, Société Anonyme au capital de 11 518 866,20 Euros, dont le siège social est situé 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY (92110), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 732 073 887, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 005 894 « Transactions sur immeubles et fonds de commerce-Gestion immobilière-Syndic » délivrée le 6 avril 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industries de Paris-Ile-de -France et de garanties financière accordées par la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions, Courtier en assurances immatriculé à l'ORIAS N° 11 060 430, représentée par Monsieur **Bertrand COTÉ** en sa qualité de Président Directeur Général, dûment habilitée à l'effet des présentes, agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau, étant précisé que Nexity Property Management agit dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de biens qui le lie à SNCF Immobilier, cette dernière agissant elle-même dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière conclue avec SNCF Réseau.

- Le terme « **BIEN** » désigne le bien objet de la présente convention d'occupation tel qu'il est décrit à l'article « Désignation » des Conditions Particulières.

## ARTICLE 1 OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes Conditions Particulières non constitutives de droits réels ont pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-dessus désigné à occuper et utiliser un bien immobilier appartenant à SNCF Réseau et désigné à l'article « Désignation » (ci-après dénommé « le BIEN »). Le BIEN constitue une dépendance du domaine public de SNCF Réseau.

## ARTICLE 2 DÉSIGNATION

*(Article 12 des Conditions Générales)*

### **2.1 Situation du BIEN**

Le BIEN est situé rue Descartes et est repris au cadastre de la commune de LAON (02200) sous le n° 02 de la Section CM et de la commune de CHAMBRY (02157) sous le n°02 de la section ZM au niveau du PK 143 200 de la ligne 229000. Il est figuré sous teinte rouge au plan annexé (ANNEXE n°2).

### **2.2 Description du BIEN**

Le BIEN immobilier mis à disposition est un terrain nu d'une superficie de 200m<sup>2</sup>.

### **2.3 État des lieux**

Un état des lieux contradictoire, établi le 24/08/2017 est annexé aux présentes Conditions Particulières (ANNEXE n°3).

## ARTICLE 3 CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION DES LIEUX

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est composée par les présentes Conditions Particulières et par les « **Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels** » (Edition du 05/10/2016) dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance. Un exemplaire des Conditions Générales signé, paraphé et daté est annexé aux présentes Conditions Particulières (ANNEXE n°1). Ces deux documents constituent un tout indissociable.

Ces Conditions Générales sont complétées ou modifiées comme il est dit dans les articles ci-après.

## ARTICLE 4 UTILISATION DU BIEN

*(Article 4 des Conditions Générales)*

### **1. Activité autorisée**

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Création et entretien de deux (2) passerelles sur fossé,

Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

## **2. Manipulation de matières dangereuses et polluantes**

Si l'OCCUPANT envisage d'effectuer, dans le cadre de l'activité autorisée ci-dessus, des opérations de chargement/déchargement, transbordement, transvasement ou dépôt de matières dangereuses et/ou polluantes, il doit recueillir au préalable l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Pour ce faire, il adresse au GESTIONNAIRE un courrier spécifique, précisant notamment :

- la nature exacte conformément à la réglementation relative au transport de matière dangereuse et la quantité des matières solides, liquides ou gazeuses en cause ;
- la fréquence des opérations de transbordement ou transvasement envisagées ;
- le cas échéant, le périmètre exact et la durée des dépôts envisagés.

Si la demande présentée par l'OCCUPANT porte sur des opérations récurrentes, SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE pourra donner un accord exprès unique pour l'ensemble des opérations concernées.

Après obtention de cet accord, l'OCCUPANT doit effectuer toutes les démarches pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires qu'il devra communiquer, pour information, au GESTIONNAIRE.

En outre, sans préjudice de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à donner suite, à première demande de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, à toute demande relative à la nature et/ou à la fréquence des opérations impliquant la manutention de matières dangereuses et/ ou polluantes.

## **3. Activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement c'est-à-dire en présence d'une ICPE**

L'OCCUPANT déclare que son activité n'entre pas dans le champ d'application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.

### **ARTICLE 5 SOUS-OCCUPATION**

*(Article 3 des Conditions Générales)*

Toute sous occupation est interdite.

### **ARTICLE 6 ETAT DES RISQUES**

#### **1. Etat des risques (L. 125-5 I du code de l'environnement)**

L'état des risques naturels, miniers et technologiques établi à partir d'informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes ainsi que, le cas échéant, mention de l'arrêté concerné et des extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte (**ANNEXE n°4**).

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

**2. Déclarations relatives aux sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques (Article L. 125-5 IV du code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, SNCF Réseau, déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du code des Assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du code des assurances) et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de cet état de fait et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

**3. Informations publiques sur l'état environnemental du BIEN**

La consultation des bases BASOL et BASIAS donne les informations suivantes :

- Néant

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :

- Néant

L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

**ARTICLE 7 DATE D'EFFET - DURÉE**

*(Article 5 des Conditions Générales)*

La présente convention est conclue pour cinq (5) ans. Elle prend effet à compter du 01/08/2017 pour se terminer le 31/07/2022.

Conformément aux dispositions de l'article 5 des Conditions Générales, la présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

**ARTICLE 8 REDEVANCE**

*(Article 6 des Conditions Générales)*

**1) Montant de la redevance**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé à deux mille cinq cents (2 500) Euros.

**2) Modalités de paiement**

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par année et d'avance. Le premier terme sera exigible à la date de signature des présentes à compter de la date d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le GESTIONNAIRE 30 jours avant l'échéance.

d

lh

## **ARTICLE 9 INDEXATION**

*(Article 7 des Conditions Générales)*

Le montant de la redevance hors taxes sera indexé à chaque échéance annuelle en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE ou de celui qui lui serait substitué par les pouvoirs publics.

La formule d'indexation est définie de la façon suivante :

- l'indexation intervient à la date anniversaire de la convention,
- l'indice utilisé pour chaque indexation (I) est le dernier connu à la date de l'indexation,
- l'indice de base retenu (I<sub>0</sub>) est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 soit 108,94

La formule d'indexation est obtenue par le rapport suivant :  $I / I_0$  qui s'applique à la redevance.

Au cas où ces indices ne pourraient être appliqués pour quelque cause que ce soit, les parties s'entendraient pour définir d'un commun accord un indice de remplacement.

## **ARTICLE 10 GARANTIE FINANCIÈRE**

*(Article 8 des Conditions Générales)*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'OCCUPANT verse à SNCF Réseau sur la base des éléments adressés par le GESTIONNAIRE, à titre de dépôt de garantie, une somme de sept cent cinquante (750) Euros par chèque bancaire, correspondant à Trois (3) mois de redevance TTC.

Ladite somme sera ajustée à l'occasion de chaque modification du montant de la redevance et, le cas échéant, du taux de la TVA, de façon à être égale à tout moment à Trois (3) mois de redevance TTC.

L'OCCUPANT s'interdit d'imputer le dernier terme de redevance sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT au plus tard deux mois après la plus tardive des deux dates suivantes :

- date d'établissement de l'état des lieux prévu à l'article 27 des Conditions Générales,
- date de la levée des réserves émises lors de l'état des lieux de sortie.

## **ARTICLE 11 CHARGES A REMBOURSER**

*(Article 9 des Conditions Générales)*

### **Frais de dossier et de gestion**

L'OCCUPANT paie à SNCF Réseau un montant forfaitaire fixé à sept cent soixante-quinze (775) Euros hors taxe, correspondant aux frais d'établissement et de gestion du dossier. Ce montant est exigible au premier avis d'échéance adressé par le GESTIONNAIRE.

## **ARTICLE 12 INTÉRÊTS POUR RETARD DE PAIEMENT**

*(Article 11 des Conditions Générales)*

En cas de non-paiement à la date limite indiquée sur la facture adressée par le GESTIONNAIRE, les sommes dues seront de plein droit productives d'intérêts de retard décomptés, à partir du jour suivant la date limite de paiement, jusqu'au jour de paiement effectif, au taux d'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts ont commencé à courir, majoré de 2 points. La capitalisation des intérêts intervient de plein droit.

### **ARTICLE 13 ACCÈS AU BIEN**

*(Article 13 des Conditions Générales)*

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé (ANNEXE n°2). L'accès se fait par la rue Descartes.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions des services techniques SNCF

### **ARTICLE 14 TRAVAUX**

*(Article 14 des Conditions Générales)*

La présente convention ne donne pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux sur l'emplacement mis à disposition.

L'OCCUPANT est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le BIEN, les aménagements suivants :

- Réalisation de deux passerelles destinées à la circulation de véhicules

L'OCCUPANT devra se conformer strictement aux prescriptions techniques validées par le service technique SNCF (ANNEXE n°5 Validation par M. FLÜCKIGER par courriel du 06/01/2017)

L'OCCUPANT s'oblige à réaliser ces aménagements dans un délai de un (1) à compter de la date d'effet de la convention.

A tout moment, le GESTIONNAIRE peut vérifier la nature et la consistance des aménagements réalisés.

L'OCCUPANT doit l'informer de l'achèvement de ces derniers.

### **ARTICLE 15 ENTRETIEN & RÉPARATIONS**

*(Article 16 des Conditions Générales)*

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle l'ensemble des travaux en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

### **ARTICLE 16 ASSURANCES**

*(Article 20 des Conditions Générales)*

**Au titre des Assurances :**

#### **1. Responsabilité Civile (Art. 20.2.1 des Conditions Générales)**

a) la somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à 1.000.000 (un million) EUR par sinistre,

b) l'OCCUPANT doit étendre les garanties de sa police d'assurance de « chose », aux responsabilités encourues du fait des risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux prenant naissance dans le BIEN et/ou dans ses propres biens.

*d*  
*lu*

**2. Dommages aux Biens « DAB » (Art.20.2.2 des Conditions Générales)**

L'OCCUPANT doit faire assurer au titre de cette assurance les ouvrages, constructions ou installations réalisés par lui à concurrence du montant définitif des travaux visé à l'article 14.1 « Travaux et Constructions – Généralités » des Conditions Générales.

**3. Recours des Voisins et des Tiers « RVT » (Art. 20.2.3 des Conditions Générales)**

La somme minimale à faire assurer par l'OCCUPANT est fixée à **1.000.000 (un million) EUR par sinistre.**

**ARTICLE 17 DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes,

- **SNCF Réseau** fait élection de domicile en son siège, sis 17 rue Jean-Philippe Rameau, Saint-Denis La Plaine 93200,
- **SNCF Immobilier** fait élection de domicile à l'adresse des bureaux de la Direction Immobilière Territoriale mentionnée en tête des présentes,
- **Nexity Property Management** fait élection de domicile en son siège social, sis 10/12 rue Marc Bloch à CLICHY-LA-GARENNE (92110),
- **Société E. LECLERC** fait élection de domicile, en son siège social, rue Descartes à CHAMBRY (02000)

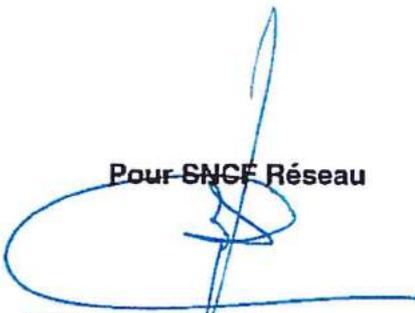
Fait à Chambry, le 14/08/2017

En deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

Pour l'OCCUPANT

  
**CHAMBRY DISTRIBUTION**  
S.A.S AU CAPITAL 305 000 EUROS  
Rue Descartes  
02000 CHAMBRY

Pour SNCF Réseau



**JEAN-CLAUDE BARBÉ**

- LISTE DES ANNEXES**
- ANNEXE 1 Conditions Générales d'occupation d'immeubles bâtis ou non bâtis dépendant du domaine public de SNCF Réseau non constitutive de droits réels
  - ANNEXE 2 Plan du BIEN
  - ANNEXE 3 Etat des lieux
  - ANNEXE 4 Arrêté en date du 03/07/08 (Etat des risques naturels et technologiques LACIN)
  - ANNEXE 5 Autorisation de Travaux (Courriel N. FLÜCKIGER du 06/01/2017)
  - ANNEXE 6 Plan et descriptif Technique de l'aménagement par l'occupant
  - ANNEXE 7 Plan des deux passerelles
  - ANNEXE 8 Notice Technique SNCF servitude T1
  - ANNEXE 9 Notice Technique SNCF

**SNCF**  
Direction Immobilière Territoriale Nord  
Immeuble Perspective - 7<sup>ème</sup> étage  
Avenue Willy Brandt  
59777 EURA LILLE





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L' AISNE

*Direction départementale  
des territoires*

Service Urbanisme et Territoires

Unité Documents d'Urbanisme

**ARRÊTÉ ACCORDANT UNE DÉROGATION  
AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE  
EN L'ABSENCE DE SCOT APPROUVÉ POUR  
LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE  
COMMERCIAL PAR LA SAS CHAMBRY  
DISTRIBUTION SUR LA COMMUNE DE LAON**

**LE PRÉFET DE L' AISNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4 à L.142-5 ;
- VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- VU le décret du 21 avril 2016 portant nomination de M. Nicolas BASSELIER, Préfet de l'Aisne ;
- VU l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2015 modifié relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Aisne ;
- VU la demande de dérogation au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme susvisé adressée au préfet de l'Aisne le 29 janvier 2018 ;
- VU l'avis favorable de la CDPENAF en date du 6 mars 2018 ;
- VU l'avis favorable de la communauté d'agglomération du Pays de Laon en date du 7 mai 2018 ;

**CONSIDÉRANT** le 4° de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale applicable, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ;

**CONSIDÉRANT** que la commune de Laon n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire ;

**CONSIDÉRANT** que le classement des parcelles concernées en zone 1AU<sub>i</sub> du Plan Local d'Urbanisme en vigueur est compatible avec le projet présenté par la SAS Chambry Distribution ;

.../...

**CONSIDÉRANT** l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, qui dispose que la dérogation à l'article L.142-4 précité ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**SUR PROPOSITION** du directeur départemental des territoires

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 :**

La dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et demandée par la SAS Chambry Distribution est accordée pour l'opération d'un ensemble commercial projetée sur le territoire de la commune de Laon.

### **ARTICLE 2 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Amiens.

### **ARTICLE 3 :**

Le secrétaire général de la préfecture de l'Aisne et le directeur départemental des territoires de l'Aisne sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Aisne.

FAIT A LAON, le

**18 MAI 2018**

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

**Pierre LARREY**

**PRÉFET DE L' AISNE**

Direction Départementale des Territoires

Service **AGRICULTURE**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS  
DE L' AISNE DU 20 FEVRIER 2018**

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l' Aisne s' est réunie le **mardi 20 février 2018** à 9 h 30 à LAON, à la Direction Départementale des Territoires, sous la présidence de M. Pierre-Philippe FLORID, Directeur Départemental, représentant le Préfet, empêché.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Représentant le Préfet de l' Aisne**

M. Pierre-Philippe FLORID, Directeur Départemental des Territoires

**- Représentant le Directeur Départemental des Territoires**

M. David WITT, Directeur Départemental des Territoires Adjoint

**- Représentant le Président de la Chambre d' Agriculture de l' Aisne**

M. Robert BOITELLE

**Le Président d' un établissement public ou syndicat mixte**

M. Hervé MUZART

**Désigné par l' Association des Maires du Département**

M. Dominique POTART

**Le Président de l' Union des Syndicats Agricoles ou son représentant**

M. Didier CASSEMICHE

**Le Président des Jeunes Agriculteurs de l' Aisne et de son représentant**

M. Charles TAUFOUR

**Le Président de la Coordination rurale ou son représentant**

M. Jean-Paul VUILLIOT

**Le Président d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole rurale**

M. François BRAILLON

**Le Président du syndicat départemental des propriétaires forestiers**

M. Bernard LAUREAU

M. Franck DEMAZURE donne mandat à M. Dominique POTART  
M. Christophe COMPERE donne mandat à M. Didier CASSEMICHE  
M. Bruno DOYER donne mandat à M. Robert BOITELLE

#### **ETAIENT ABSENTS OU EXCUSES**

M. Jean-Pierre BONIFACE, représentant le Président du Conseil Départemental  
Maître Patrick LANNOIS, représentant la chambre des notaires de l'Aisne  
Mme Marie-Michèle MOLINIER, représentant le conservatoire des sites naturels de Picardie  
M. François LOUVEGNIES, représentant le Président de l'association des communes forestières du Nord et de l'Aisne  
M. Jean-Pierre MOURET, représentant de la fédération de l'Aisne pour la pêche et de la protection des milieux aquatiques  
M. Olivier RUSSEIL, représentant la délégation territoriale nord-est de l'INAO

#### **ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION**

Mme Claire DUFRENE, représentant la SAFER  
Mme Oriane GUYOT-CZERNIAK, experte à la Chambre d'Agriculture  
Mme Isabelle MERCENIER, experte à l'USAA  
M. Eric VANGHELUWEN, service urbanisme et territoire de la DDT  
Mme Maggy DECLEIR, service urbanisme et territoire de la DDT  
M. Geoffrey PLANCHON, service urbanisme et territoire de la DDT  
Mme Marie COLLARD, service agriculture de la DDT  
M. Bruno SEVERIN, service agriculture de la DDT  
M. Stéphan CARZON, service agriculture de la DDT  
Mme Céline STOPIN, service agriculture de la DDT

Le quorum étant atteint (13/19), les membres de la commission peuvent délibérer valablement.  
M. FLORID ouvre la séance.

---

En préambule, M. FLORID demande aux membres de la commission s'ils ont des observations ou des questions à soumettre.

M. BOITELLE ne pouvant prendre part au vote concernant la demande d'avis relative à l'étude d'impact agricole dans le cadre de la création d'un ensemble commercial de l'enseigne LECLERC à Laon, cette étude ayant été réalisée par la chambre d'agriculture, prie les membres de la commission de bien vouloir l'autoriser à sortir au moment du vote.

M. BOITELLE rapporte que le SGV (syndicat général des vignerons) a interpellé la chambre d'agriculture au sujet d'un refus de permis de construire d'une maison d'habitation dans les vignes. M. BOITELLE a rappelé les réglementations appliquées par la CDPENAF mais craint que celles-ci ne soient pas comprises.

## **1) Approbation des procès-verbaux du 13 décembre 2017 et du 23 janvier 2018**

M. LAUREAU émet une observation sur les procès-verbaux du 13/12/2017 et du 23/01/2018. En page 4 du premier et page 5 du second, il demande de préciser que 50 % des volumes sont récoltés en peupliers.

### **- Avis des membres de la CDPENAF :**

Les membres de la commission approuvent à l'unanimité les procès-verbaux du 13 septembre 2017 et 11 octobre 2017.

## **2) Demande d'autorisation de création d'une résidence seniors à Sains-Richaumont**

Le projet est présenté par M. Jean-Pierre VIEVILLE, Maire de la commune de Sains-Richaumont et M. Jean-Luc RISBOURG, son Adjoint.

### ***Contexte***

La commune de Sains-Richaumont compte 1059 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018. La croissance démographique est en hausse. Le projet de béguinage permettrait d'offrir de meilleures conditions de vie aux populations âgées de la commune. Le projet du lotissement voisin, permettrait quant à lui de favoriser l'implantation de jeunes ménages sur la commune, le projet étant nécessaire à l'équilibre économique global de l'opération. M. VIEVILLE indique une absence de document d'urbanisme (le PLU n'étant qu'au début de sa phase d'étude). Il souligne le peu de réserve foncière sur la commune. Un travail sur les dents creuses a été réalisé par le cabinet missionné, toutefois, il n'est pas présentable à ce jour.

### ***Le projet***

Le projet consiste en la construction d'une résidence de 20 logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Une dizaine de lots libres ont été positionnés et sont destinés à l'accession à la propriété.

### ***Impact sur l'exploitant agricole***

Le projet ne nécessite pas d'éviction. En effet, l'exploitant en place, cultive au titre d'un bail précaire avec la commune. Il atteste par écrit que la dénonciation de ce bail ne portera pas préjudice à son exploitation puisqu'il envisageait sa retraite. La fin de l'exploitation a été négociée à l'amiable et dans le respect des saisons culturales.

### ***Impact sur le périmètre actuellement urbanisé de la commune***

Le site a fait l'objet d'une analyse urbaine évaluant l'impact prévisible du choix du site par rapport au périmètre actuellement urbanisé de la commune. Il a été constaté une contiguïté du site à aménager avec l'urbanisation existante, notamment la cité scolaire et le lotissement des Mulquinières, aménagé en 2006 par l'OPAL de l'Aisne. L'aménagement du site de la « ruelle Lacroix » ne formera donc pas une enclave urbaine dans un espace agricole.

M. BRAILLON note que le projet est intéressant car il conforte une dynamique déjà existante sur la commune. La solution du béguinage semble profitable puisqu'elle permettrait de maintenir les liens sociaux tout en assurant des coûts supportables pour les familles ; les EPHAD deviennent difficilement finançables. M. BRAILLON invite les membres de la commission à soutenir le projet.

M. VIEVILLE évoque les nombreux services à la personne déjà présents sur la commune.  
M. BOITELLE demande à quel rythme s'est rempli le lotissement voisin.

M. VIEVILLE répond que les logements ont vite été attribués et insiste sur l'impossibilité de loger de nouveaux foyers.

M. VIEVILLE indique que le projet vise 20 logements en tout, 16 de type 2 et 4 de type 3.

M POTARD invite Monsieur le Maire de Sains-Richaumont à s'approprier fermement le projet à l'égard de l'entreprise missionnée pour la réalisation des travaux.

- Avis des membres de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent un avis favorable (11 votes pour et 2 abstentions) quant à la demande d'autorisation de création d'une résidence seniors sur la commune de Sains-Richaumont.

### 3) Déclaration préalable de la mairie de Le Charmel

M. CARZON présente aux membres de la commission la déclaration préalable de la mairie de Le Charmel. Le projet consiste en la division d'un terrain pour la réalisation d'un parking ouvert au public à proximité immédiate du cimetière communal.

- Avis des membres de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité à la déclaration préalable de la mairie de Le Charmel.

### 4) Demande de permis de construire de la SCEA AJ AVICOLE

M. CARZON présente aux membres de la commission la demande de permis de construire de la SCEA AJ AVICOLE, représentée par M. JARRY. Le projet consiste en la construction d'un poulailler de 30 000 poules pondeuses plein air. M. CARZON précise que le projet est identique à la précédente demande, qui avait fait l'objet d'un rejet en raison d'une absence d'étude d'impact environnemental. Ce projet n'est au final pas soumis à étude d'impact, les parcours extérieurs pour les poules pondeuses n'étant pas à inclure dans l'emprise au sol du projet.

- Avis des membres de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité à la demande de permis de construire de la SCEA AJ AVICOLE.

### 5) Demande d'autorisation de création d'un ensemble commercial de l'enseigne LECLERC à Chambry

L'étude d'impact agricole est présentée par Stéphanie COINTE, chargée d'études à la Chambre d'Agriculture, Coralie DI BARTOLOMEO, chargée d'études en appui, à la Chambre d'Agriculture et Christian RODOT, Président de la SAS Chambry Distribution.

#### **Description**

La SAS Chambry Distribution envisage l'implantation d'un ensemble commercial LECLERC, une galerie marchande de 10 boutiques et un parking sur deux niveaux.  
Le projet initial de 2017 a été modifié pour intégrer, à la place des cellules commerciales, une zone

maraîchère et pour l'installation d'une éolienne. La surface du bâti a été réduite.

#### *Impact sur l'activité économique*

Le projet vise à maintenir l'activité économique avec le maintien de 65 emplois.

#### *Impact sur la filière agricole*

Le projet impacte un exploitant agricole en place, encore endetté pour une surface de 11 hectares de terres agricoles répartis sur 3 parcelles. 6 productions sont cultivées sur cette surface (blé tendre, betteraves, orge, escourgeon, colza et maïs). Le projet n'impacte pas la filière de l'élevage ni celle du maraîchage.

#### Mesures d'évitement :

L'impact du projet sur l'activité économique agricole ne peut être évité, la rénovation du site actuel a un coût très largement supérieur à celui de la construction d'un nouveau centre commercial.

#### Mesures de réduction proposées :

- la mise en culture d'une surface équivalente ;
- la surveillance et l'action foncière sur les zones agricoles et naturelles ;
- la localisation des zones d'échanges potentielles dans les documents d'urbanisme ;
- le parc de stationnement aménagé sur deux niveaux ;
- la création d'une zone maraîchère.

Seules les deux dernières mesures sont réalisables.

#### Mesures de compensation proposées :

- renforcer les contrats « alliances locales » avec les producteurs agricoles locaux ;
- faire intervenir les producteurs locaux, lors de ventes spéciales ;
- contribuer aux actions en faveur de la vente directe ;
- installer des ruches sur le futur site ;

L'installation d'une activité maraîchère permet de compenser l'impact économique sur les filières blé, betterave sucrière et colza.

**Afin de suivre la mise en œuvre de ces mesures, un comité de pilotage pourra être mis en place.**

M. BRAILLON souligne qu'il serait judicieux de créer une fondation pour le maintien et le développement du secteur médiéval, indispensable pour assurer l'avenir de la région.

M. VUILLOT juge le projet intéressant en termes de compensation agricole et précise que l'essentiel, c'est la plus-value. Il faut chercher un bon maraîcher et garantir le respect des prix.

M. BOITELLE conforte cette idée. Il faut néanmoins veiller à ce que l'activité du maraîcher en place soit suffisante pour qu'il puisse en vivre. **Un engagement de l'enseigne pour l'achat de ses produits lui serait profitable.**

M. TAUFOR s'interroge sur la superficie du site actuel et sur ce qui est prévu pour la réutiliser.

M. RODOT indique que la superficie du site est de 5,8 hectares et que tout projet est réalisable pour la réutilisation de l'espace.

M. CASSEMICHE termine les discussions en insistant sur l'installation d'un jeune agriculteur déjà exploitant. De plus, il faudra être vigilant sur les modalités du contrat de bail qui lui seront proposées (prix des produits ect.).

*Sortie des membres de la chambre d'agriculture ayant présenté le projet,  
de M. Christian RODOT et de M. Robert BOITELLE.*

Avis des membres de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent un avis favorable à l'unanimité à la demande d'autorisation de création d'un ensemble commercial de l'enseigne LECLERC à Chambry, sous réserve de l'installation d'un jeune agriculteur sur la zone maraîchère tout en pérennisant son activité et en lui garantissant l'achat de ses produits à un juste prix.

**6) Point d'informations sur les E.B.C (espaces boisés classés)**

M. PLANCHON présente un diaporama relatif aux espaces boisés classés.

Il reprend les points essentiels suivants :

- définition d'un EBC ;
- utilisation d'un EBC ;
- conséquences d'un classement en EBC ;
- autres moyens de protection des espaces boisés ;
- réglementations s'imposant aux propriétaires d'espaces boisés.

Ce diaporama sera mis en ligne pour consultation sur le site extranet de la CDPENAF.

M. FLORID insiste pour que les bureaux d'études soient informés de la réglementation des EBC.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h.

La prochaine CDPENAF se tiendra le mardi 3 avril 2018 à 9h30 à la Direction Départementale des Territoires.

Fait à Laon, le  
Le Président,

Pierre-Philippe FLORID



# **A.E.D.**

**Atelier d'  
Etudes des ●  
Déplacements**



**Ingénierie routière  
et urbaine ●**

**Commune de CHAMBRY  
Département de l'Aisne ●**

**Déplacement du  
Centre Commercial Leclerc ●**

**Etude prospective de trafic ●**

Avril 2018

**Agence de Chartres**  
5, place du Marché - 28700 AUNEAU  
Tél : 02 37 31 83 54 - Fax : 02 37 31 83 57  
aed-chartres@cabinet-aed.fr

## 0 – SYNTHÈSE DU DOSSIER

Le projet concerne le **déplacement d'un Hypermarché E LECLERC de 8 800 m<sup>2</sup>** de surface de vente, de **1 179 m<sup>2</sup> de surface de vente de galerie marchande** et de la création d'un **magasin de bricolage sur 8 000 m<sup>2</sup>** dans l'ancien hypermarché E.LECLERC, sur le territoire de la commune de **CHAMBRY**.

Le projet tient compte de la **création d'une voie nouvelle** reliant la **rue Jean Jaurès à la Rue Georges Sand**

L'**apport de trafic** de ce projet sera de **153 véhicules par sens de circulation à l'heure de pointe du trafic**, réparti sur le tissu routier.

Le **projet permet une diminution de trafic** sur les rues de proximités suivantes, dû à la voie nouvelle :

- **Rue Jaurès** : situation actuelle 1 626 véhicules, situation à terme 1 288 véhicules, soit **21,00 % de diminution de trafic de trafic** (Comptage au droit de la rue Descartes)
- **Rue Descartes** : situation actuelle 957 véhicules, situation à terme 815 véhicules, soit **15,00 % de diminution de trafic de trafic** (Comptage au droit de la rue Descartes)

Les réserves de capacités des carrefours de proximité du projet sont :

<b>Numéro de carrefour</b> (Plan de situation page suivante)	<b>Réserve de capacité des carrefours</b> <b>Situation actuelle</b>	<b>Réserve de capacité des carrefours</b> <b>Situation projetée</b>
Carrefour n°1	81 %	81 %
Carrefour n°2	31 %	20 %
Carrefour n°3	13 %	50 %
Carrefour n°4	91 %	69 %
Carrefour n°5	42 %	33 %

### NOTE SUR LES CALCULS DE CAPACITÉS :

Les calculs de capacités des carrefours sont réalisés en fonction des différentes notes de calcul CEREMA et logiciels appliqués à ce type d'étude que ce soit un carrefour à régime de priorité ou un carrefour à feux. Les calculs des giratoires se font avec le logiciel d'état *GIRABASE*

La réserve de capacité est la différence entre l'offre de trafic et la demande. On cherche dans les deux cas les débits prédominants.

Ces débits prédominants sont la somme des trafics par voie de circulation qui passent dans un carrefour. On retient uniquement les trafics les plus forts par sens de circulation (exemple : dans un carrefour, les mouvements traversiers, s'ils se composent de 100 véhicules dans un sens et 120 dans l'autre sens, on ne retiendra que les 120 véhicules. En effet les 100 véhicules ont le temps de passer en même temps que les 120 véhicules et ainsi de suite).

A ces débits, on ajoute un coefficient lorsqu'il s'agit de mouvement en Tourne à Droite et en Tourne à Gauche afin de prendre en compte la réduction de fluidité due aux mouvements tournants. Exemple, pour des véhicules tournant à gauche, on augmente le débit de 30 %.

## 1 – PRESENTATION DU PROJET

Cette étude a pour objet de présenter la prospective de trafic, liée au déplacement du Centre Commercial Leclerc de Laon, afin de connaître l'impact de ce projet sur le trafic existant du tissu routier de proximité.

Le nouveau Centre Commercial Leclerc disposera d'une surface de vente, pour l'hypermarché, identique soit 8 800 m<sup>2</sup> et d'une galerie marchande de 1 179 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Cette étude prospective de trafic prend en compte le remplacement d'un magasin de bricolage, en lieu et place du Centre Commercial actuel sur une surface de vente de 8 000 m<sup>2</sup>.

## 2 – SITUATION DE L'ENQUÊTE

Une enquête de circulation a été réalisée à l'heure de pointe la plus chargée de la semaine, le vendredi 10 Juin 2016 de 17h00 à 18h00. Une vérification du trafic a été réalisée du 25 mars au 1<sup>er</sup> avril 2018 en positionnant le comptage automatique au même endroit que celui de 2016.

On constate que le trafic de l'heure d'enquête est sensiblement le même, 944 véhicules en trafic double sens en 2016 et 908 véhicules en 2018. Le trafic journalier, sur la semaine enquêtée, du vendredi a sensiblement augmenté, 9 964 véhicules en 2016 contre 10 338 en 2018 soit 3,7%. Il s'agit, principalement, d'une augmentation du trafic aux heures de pointes du matin et aux heures creuses

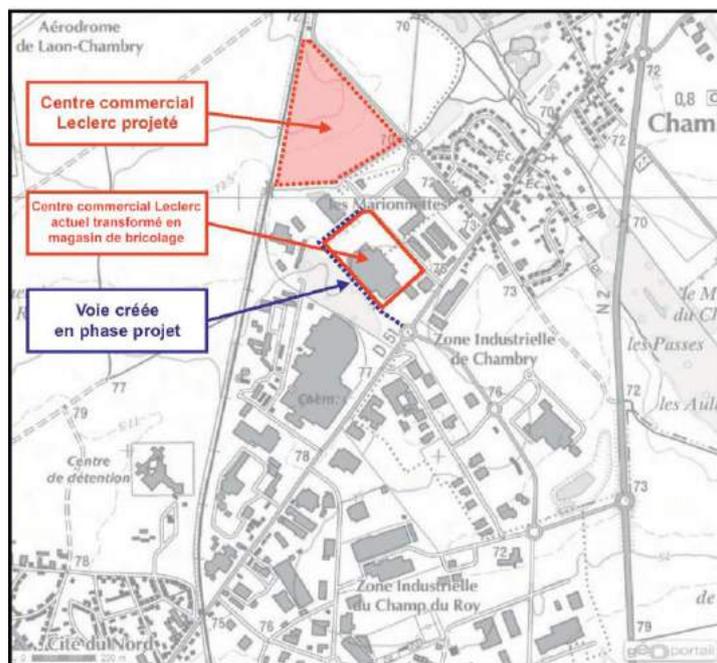
La pointe de trafic client la plus chargée des enseignes d'alimentation, est le samedi. Cependant, le trafic sur le tissu routier est faible, ayant peu de trajet domicile – travail.

- Rappel de la desserte actuelle et de la desserte projetée :

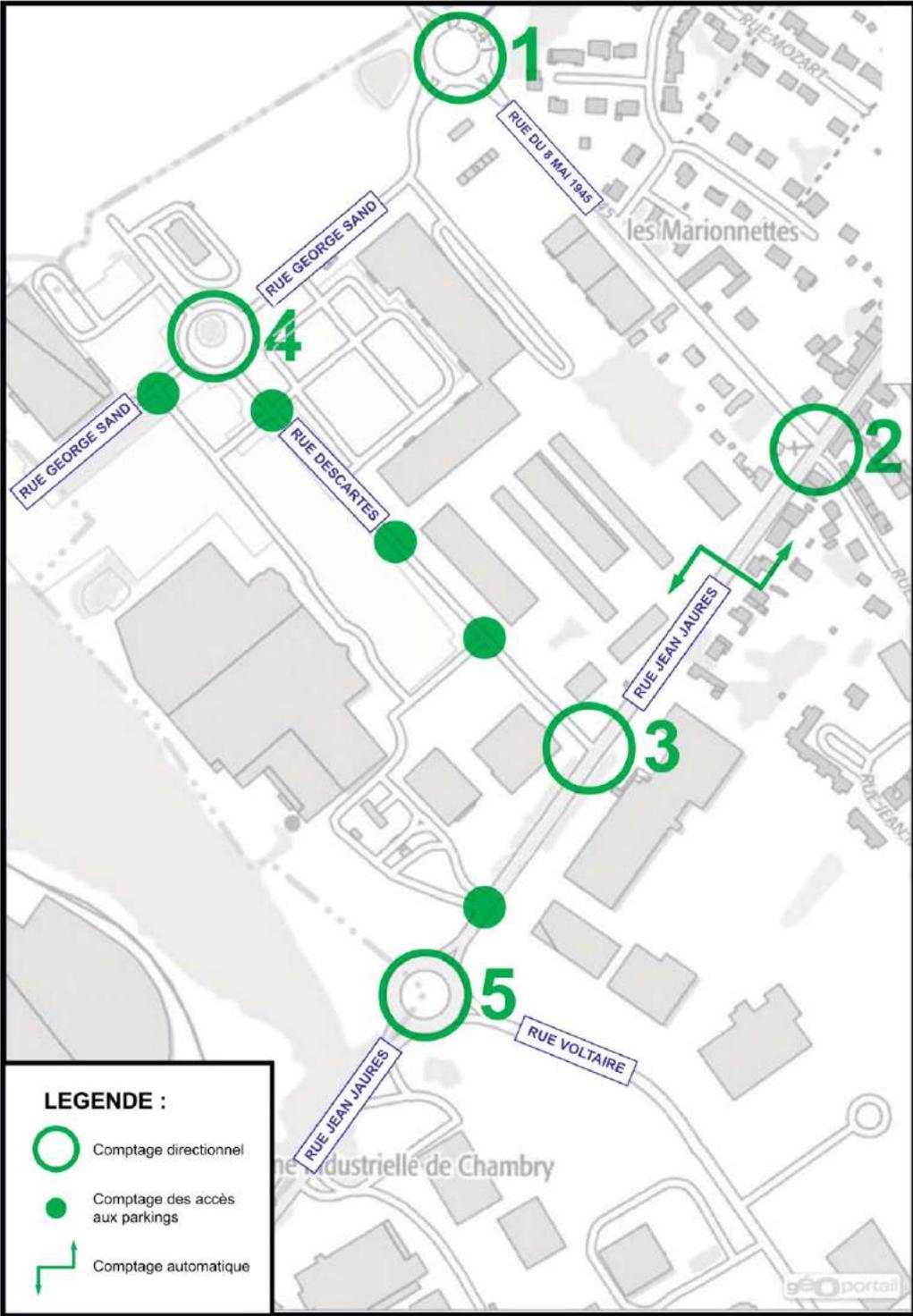
La desserte actuelle du site se fait, à l'Est par la RN2, au Sud et à l'Ouest par la rue Jean Jaurès et au nord par la RD 541.

L'accès sur le parking se fait par la rue Descartes.

A terme, lors de la réalisation du nouveau projet, la desserte se fera par les mêmes axes principaux avec la réalisation d'une nouvelle voie de circulation pour les usagers venant de l'Ouest.



L'étude prospective de trafic a donc été diligentée sur les carrefours de proximités, mais aussi sur le giratoire qui permet d'accéder au parking du Centre Commercial Leclerc sur la rue Descartes et sur la voie projetée.



### 3 – REPRESENTATIVITE DE L'ECHANTILLON D'ENQUÊTE

Les comptages automatiques ont été effectués la semaine du 25 Mai au 1 Juin 2016, avec une enquête Origine – Destination le vendredi 10 Juin 2016.  
Il en ressort que l'heure de pointe se situe entre 17h00 et 18h00.

- Représentativité du jour de la semaine, et de l'heure d'enquête en véhicule / jour :

Chambry Poste 1 - Sens 1 Rue Jean Jaurès - Vers le Nord-Est Tableau des valeurs														
	mercredi 25 mai 16		jeudi 26 mai 16		vendredi 27 mai 16		samedi 28 mai 16		dimanche 29 mai 16		lundi 30 mai 16		mardi 31 mai 16	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	7	0	6	0	6	0	27	0	30	0	3	0	1	0
01H00-02H00	9	1	9	0	5	0	10	0	23	0	2	0	9	0
02H00-03H00	1	0	1	0	4	0	8	0	12	1	1	0	5	1
03H00-04H00	2	0	2	0	5	0	6	0	7	0	2	0	3	1
04H00-05H00	13	0	13	0	18	0	14	0	16	0	5	0	8	0
05H00-06H00	18	0	22	2	18	3	7	0	7	0	21	1	19	1
06H00-07H00	48	4	58	3	41	3	36	1	13	0	39	4	38	1
07H00-08H00	128	6	110	7	126	9	55	2	34	0	121	18	116	10
08H00-09H00	184	11	192	7	154	4	103	3	54	0	183	8	172	7
09H00-10H00	216	10	273	10	211	12	238	4	122	0	220	9	207	10
10H00-11H00	296	17	320	8	297	10	296	3	189	1	255	13	258	11
11H00-12H00	337	15	343	8	360	6	360	2	207	1	288	17	330	16
12H00-13H00	383	12	367	8	397	9	288	3	136	0	314	6	343	10
13H00-14H00	259	14	267	9	247	8	183	3	101	1	186	7	228	9
14H00-15H00	305	7	286	6	314	9	255	3	135	4	266	7	247	13
15H00-16H00	291	11	332	8	368	9	300	0	114	0	284	6	321	7
16H00-17H00	487	15	458	12	479	4	362	5	120	0	373	7	421	7
17H00-18H00	471	11	518	10	502	6	352	3	149	0	516	8	520	7
18H00-19H00	435	5	410	4	438	4	309	2	190	1	388	5	487	6
19H00-20H00	268	7	292	5	336	5	234	3	103	0	208	5	255	4
20H00-21H00	140	0	145	0	164	2	125	0	93	0	100	3	113	1
21H00-22H00	80	1	87	2	89	1	102	0	50	0	56	0	82	0
22H00-23H00	52	0	57	0	64	2	54	0	27	1	35	0	52	0
23H00-00H00	19	0	25	0	52	0	29	0	9	0	12	0	20	0
TOTAL	4 429	147	4 593	109	4 693	106	3 753	37	1 941	10	3 880	124	4 251	122
Moy. Horaire	185	6	191	5	196	4	156	2	81	0	162	5	177	5

Chambry Poste 1 - Sens 2 Rue Jean Jaurès - Vers le Sud-Ouest Tableau des valeurs														
	mercredi 25 mai 16		jeudi 26 mai 16		vendredi 27 mai 16		samedi 28 mai 16		dimanche 29 mai 16		lundi 30 mai 16		mardi 31 mai 16	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	9	0	9	1	4	0	28	2	22	1	5	0	8	1
01H00-02H00	6	0	8	0	5	0	24	2	16	0	1	0	3	0
02H00-03H00	4	0	3	2	4	0	8	0	13	0	2	0	4	0
03H00-04H00	7	1	11	0	10	2	11	0	8	0	8	0	11	1
04H00-05H00	53	3	56	2	56	1	34	0	7	0	55	4	50	2
05H00-06H00	81	2	85	2	83	1	29	1	6	0	83	5	75	3
06H00-07H00	140	1	134	6	126	4	48	1	19	0	130	3	97	0
07H00-08H00	419	9	393	6	368	5	98	1	34	0	378	8	398	6
08H00-09H00	473	5	512	14	520	9	240	1	72	0	478	10	493	7
09H00-10H00	382	12	418	11	371	9	353	3	184	0	330	4	356	6
10H00-11H00	298	9	292	8	300	6	375	6	217	0	266	8	311	9
11H00-12H00	224	8	265	3	265	13	344	2	228	3	259	8	229	5
12H00-13H00	254	7	263	9	269	9	241	1	169	0	196	4	214	14
13H00-14H00	398	8	434	12	426	13	322	2	91	1	386	5	369	11
14H00-15H00	335	9	330	14	397	4	407	2	103	2	289	5	336	9
15H00-16H00	341	13	292	8	374	6	409	4	123	0	269	7	310	5
16H00-17H00	303	7	282	5	384	8	403	4	130	2	257	6	283	7
17H00-18H00	357	7	363	8	431	5	370	4	194	1	300	3	353	7
18H00-19H00	235	4	216	4	274	3	248	2	134	1	184	5	231	3
19H00-20H00	122	3	132	4	156	4	157	4	131	0	98	3	109	5
20H00-21H00	95	1	94	2	103	0	85	0	84	1	66	2	80	0
21H00-22H00	46	0	50	0	82	3	42	0	51	0	32	0	46	1
22H00-23H00	19	0	36	0	32	0	41	0	14	0	7	0	16	0
23H00-00H00	7	0	5	0	39	1	22	0	10	0	7	0	10	0
TOTAL	4 608	109	4 663	121	5 059	106	4 339	42	2 040	12	4 086	90	4 382	102
Moy. Horaire	192	5	194	5	211	4	181	2	85	1	170	4	183	4

Les comptages automatiques, effectués la semaine du 25 Mars au 31 Mars 2018, confirme le trafic et l'heure de pointe du vendredi soir de 17h00 à 18h00.

**CHAMBRY**  
**Poste 1 - Sens 1**  
**Rue Jean Jaurès - Vers le Nord-Est**  
*Tableau des valeurs*

	dimanche 25 mars 18		lundi 26 mars 18		mardi 27 mars 18		mercredi 28 mars 18		jeudi 29 mars 18		vendredi 30 mars 18		samedi 31 mars 18	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	39	0	5	0	3	0	4	0	6	0	10	0	18	0
01H00-02H00	9	0	1	0	1	1	4	0	4	0	8	0	10	1
02H00-03H00	7	0	0	0	2	0	0	0	2	0	4	0	6	0
03H00-04H00	6	0	3	0	3	0	5	0	3	0	3	0	1	0
04H00-05H00	6	0	7	0	9	0	7	0	10	1	8	0	11	0
05H00-06H00	9	0	20	2	15	0	12	1	12	1	15	1	10	0
06H00-07H00	11	0	39	3	45	0	45	2	44	4	42	2	30	0
07H00-08H00	19	0	133	13	124	14	119	10	124	10	117	8	43	2
08H00-09H00	38	1	195	5	182	20	195	7	225	22	170	7	89	7
09H00-10H00	66	0	254	9	208	12	208	15	198	11	234	12	191	2
10H00-11H00	103	2	224	7	247	5	235	8	281	4	287	5	297	2
11H00-12H00	183	1	260	5	326	4	294	8	343	6	358	11	376	4
12H00-13H00	151	0	324	6	347	13	365	8	384	6	409	12	344	3
13H00-14H00	118	1	251	8	244	5	239	6	247	4	232	8	237	2
14H00-15H00	125	1	273	7	268	7	251	6	316	6	339	10	246	1
15H00-16H00	143	0	289	10	316	8	319	12	332	11	387	4	261	3
16H00-17H00	145	3	431	6	489	8	444	5	453	11	471	7	327	1
17H00-18H00	176	0	519	3	508	4	530	6	474	7	496	5	357	5
18H00-19H00	155	1	381	5	454	5	444	1	454	8	475	3	382	2
19H00-20H00	110	2	249	3	252	4	285	5	263	2	379	4	321	3
20H00-21H00	60	0	115	3	102	1	142	2	154	0	181	0	160	0
21H00-22H00	43	0	64	2	72	0	71	0	95	2	82	1	72	0
22H00-23H00	25	0	38	0	43	0	51	1	52	0	63	0	79	0
23H00-00H00	10	0	8	0	17	0	22	0	19	0	47	2	64	0
<b>TOTAL</b>	1 757	12	4 083	97	4 277	111	4 301	103	4 495	116	4 817	102	3 912	38
Moy. Horaire	73	1	170	4	184	5	178	4	192	5	201	4	163	2

**CHAMBRY**  
**Poste 1 - Sens 2**  
**Rue Jean Jaurès - Vers le Sud-Ouest**  
*Tableau des valeurs*

	dimanche 25 mars 18		lundi 26 mars 18		mardi 27 mars 18		mercredi 28 mars 18		jeudi 29 mars 18		vendredi 30 mars 18		samedi 31 mars 18	
	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL	TV	PL
00H00-01H00	16	0	2	0	4	1	4	0	6	0	8	0	22	2
01H00-02H00	9	0	3	1	3	1	1	0	4	0	3	0	3	0
02H00-03H00	7	0	1	1	2	0	3	0	3	0	1	0	2	0
03H00-04H00	6	0	12	1	13	0	8	1	8	0	9	0	9	0
04H00-05H00	7	0	81	2	47	2	43	0	42	2	45	0	43	0
05H00-06H00	10	0	94	2	84	2	73	1	84	2	78	3	32	0
06H00-07H00	8	0	110	5	109	4	97	0	107	2	123	2	42	2
07H00-08H00	21	0	343	10	407	11	407	5	403	8	378	13	84	4
08H00-09H00	41	1	496	12	494	11	458	7	482	12	614	9	238	4
09H00-10H00	66	1	297	14	335	6	301	9	389	14	425	11	353	5
10H00-11H00	141	2	234	9	287	13	282	9	275	7	339	10	427	2
11H00-12H00	167	0	194	5	238	11	246	9	257	10	334	11	337	2
12H00-13H00	99	0	237	10	221	6	244	6	249	7	267	7	291	2
13H00-14H00	104	1	426	4	421	7	427	8	428	10	471	14	349	3
14H00-15H00	144	0	308	4	336	6	324	6	324	7	439	5	493	2
15H00-16H00	134	0	261	4	312	6	319	11	288	10	405	6	485	2
16H00-17H00	158	3	256	7	309	5	301	8	354	7	382	4	420	5
17H00-18H00	176	0	339	4	329	4	336	5	362	6	412	5	375	2
18H00-19H00	134	2	235	6	221	4	221	4	237	4	299	3	332	3
19H00-20H00	129	1	116	2	101	1	132	2	122	2	182	1	229	2
20H00-21H00	61	1	63	1	61	1	75	0	57	2	95	3	90	1
21H00-22H00	43	0	54	1	35	1	53	0	47	1	47	1	47	0
22H00-23H00	26	0	19	0	19	0	17	0	21	1	42	0	32	0
23H00-00H00	11	0	8	1	15	0	16	2	10	1	13	0	19	0
<b>TOTAL</b>	1 717	12	4 189	106	4 403	103	4 388	93	4 559	115	5 311	108	4 754	43
Moy. Horaire	72	1	175	4	183	4	183	4	190	5	221	5	198	2

L'étude doit présenter des trafics maximaux susceptibles d'être dimensionnant, et donnant une image de la charge haute du réseau de desserte.

On constate sur les résultats 2018, pour le sens vers l'Est la RN2, que le trafic à l'heure de pointe la plus chargée, est de :

- Jeudi, 17h00 à 18h00 : 474 uvp.
- Vendredi, 17h00 à 18h00 : 496 uvp.
- Lundi, 17h00 à 18h00 : 519 uvp.
- Mardi, 17h00 à 18h00 : 508 uvp.

On constate, pour le sens allant vers l'Ouest Laon, que le trafic à l'heure de pointe la plus chargée, est de :

- Jeudi, 17h00 à 18h00 : 362 uvp.
- Vendredi, 17h00 à 18h00 : 412 uvp.
- Lundi, 17h00 à 18h00 : 339 uvp.
- Mardi, 17h00 à 18h00 : 329 uvp.

Il est à noter que la fréquentation d'un Centre Commercial Leclerc, présente une activité forte le vendredi soir et le samedi.

### **En conclusion**

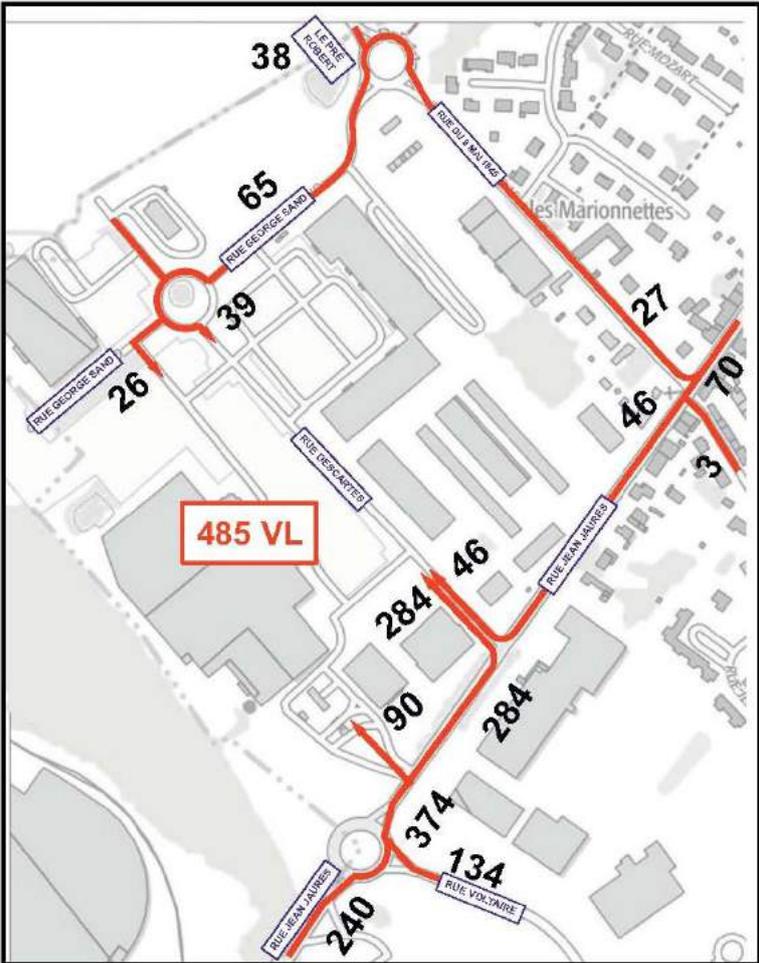
**La période choisie est l'H.P.S. du vendredi pour les raisons suivantes :**

- 1. Le vendredi est un jour ouvrable présentant la pointe double sens de fréquentation à l'H.P.S. du lundi au vendredi des commerces et activités ;**
- 2. La constitution du site, aujourd'hui, produit un trafic représentatif aux pointes soir des jours de semaine (en raison des activités).**
- 3. La superposition des flux actuels (domicile - travail - courses) + projets conduira probablement à une charge supérieure à l'H.P.S. du vendredi qu'à celle d'un autre jour, tant pour le réseau de proximité que pour l'avenue Jean Jaurès, axe structurant.**

**Par conséquent, il est apparu que l'H.P.S. est une des situations les plus contraignante pour le réseau étudié.**

# 4 – ETAT DE FONCTIONNEMENT DU CENTRE COMMERCIAL LECLERC

Le schéma ci-dessous présente le trafic actuel du centre commercial Leclerc rue Descartes.



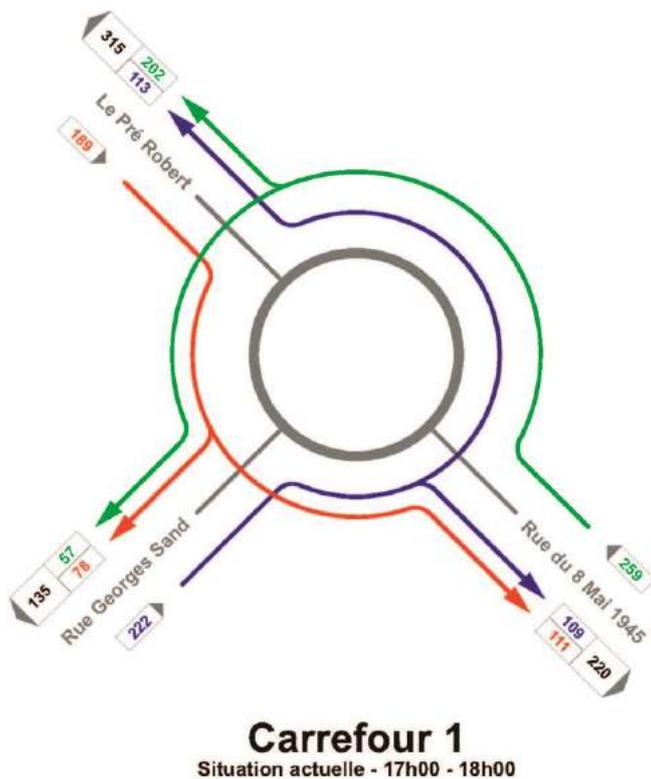
## 5 – ETAT DE FONCTIONNEMENT DU TISSU ROUTIER DE PROXIMITE

Ce chapitre présente l'état de fonctionnement carrefours enquêtés en termes de trafic. Il permet de connaître la fluidité des carrefours, ainsi que leurs réserves de capacités actuelles.

Le calcul a été établi :

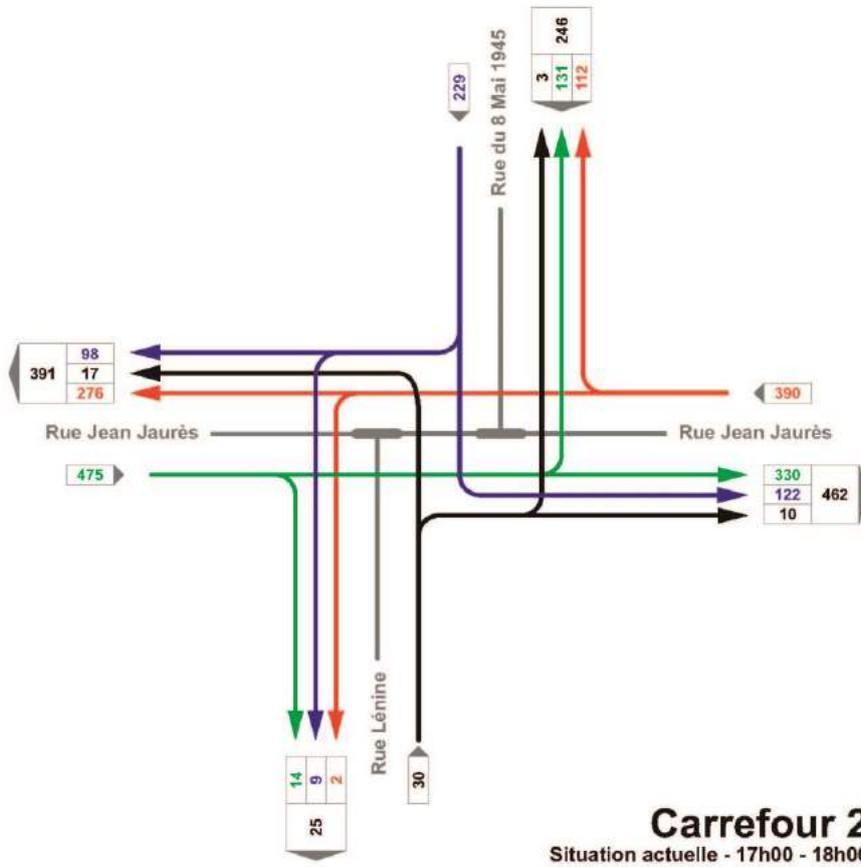
- En exploitant les résultats de comptage manuels de l'enquête ;
- Avec les trafics de l'H.P. d'un vendredi soir, en uvp/h ;
- En tenant compte des caractéristiques géométriques.

### Carrefour 1 : Giratoire Rue du 8 mai 1945 x Rue Georges Sand



	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
Rue du 8 mai 1945	81 %	1 seconde
Rue du 8 mai 1945	88 %	0 seconde
Rue Georges Sand	84 %	1 seconde

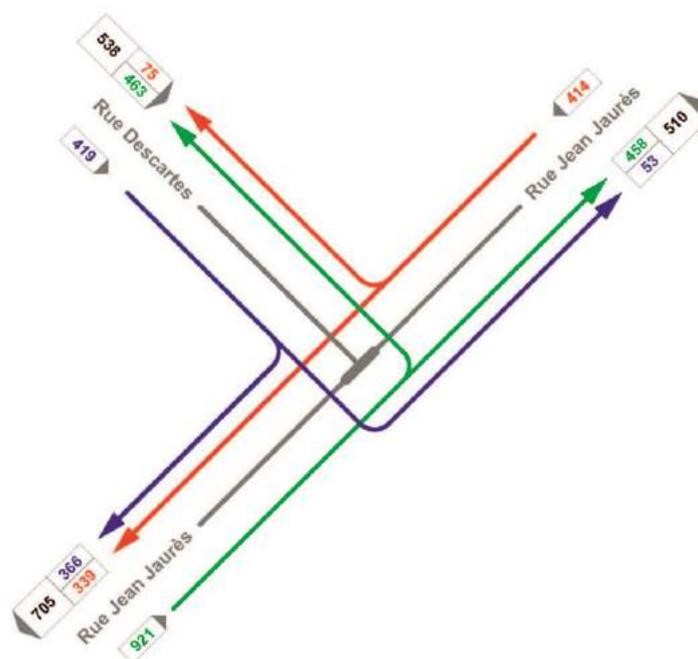
**Carrefour 2 : Rue Jean Jaurès x Rue du 8 mai 1945 x Rue Lénine**  
**Régime de priorité : Carrefour à priorités**



Considérant que la somme des débits prédominants d'un carrefour est de 1200 uvp/heure, on établit la réserve de capacité de ce carrefour à :

Somme des courants prépondérants et coefficients d'équivalence																				
(	330	x	1,00	) + (	14	x	1,10	) + (	131	x	1,30	) + (	10	x	1,10	) + (	3	x	1,30	) +
(	17	x	1,30	) + (	122	x	1,30	) + (	9	x	1,30	) + (	98	x	1,10	) + (	0	x	1,00	) +
(	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) =	<b>830,8</b>			
Capacité du carrefour																				
830,8	/	1200	=	0,69	soit	<b>31%</b>	<b>de réserve de capacité</b>													

**Carrefour 3 : Rue Jean Jaurès x Rue Descartes**  
**Régime de priorité : Signalisation Lumineuse Tricolore**

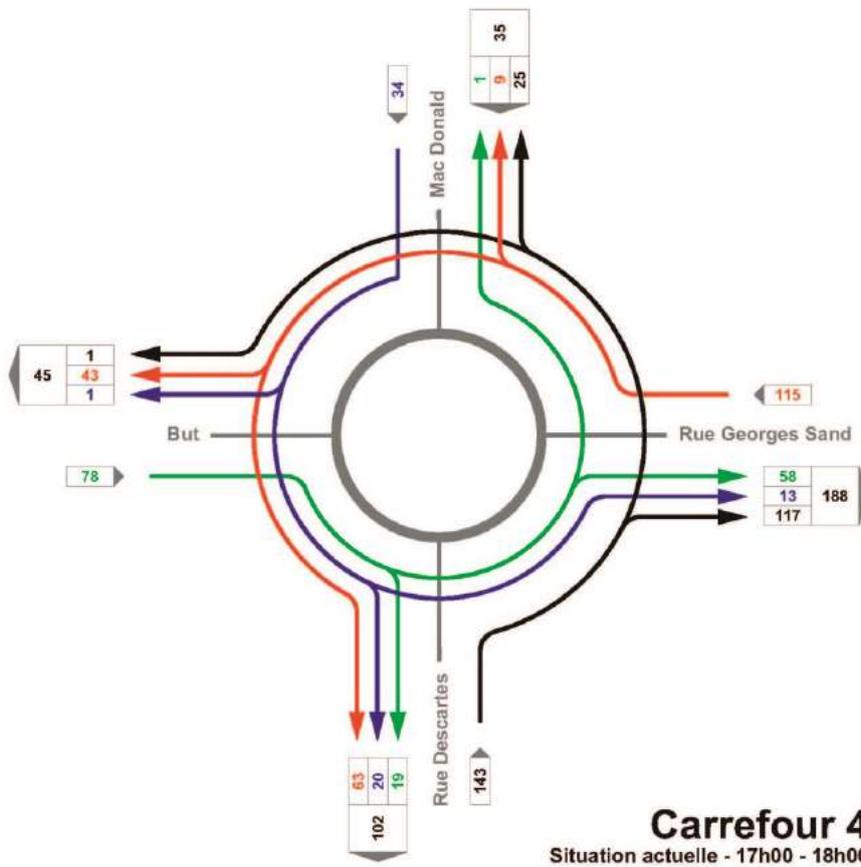


**Carrefour 3**  
 Situation actuelle - 17h00 - 18h00

Calcul de capacité du carrefour - $Q_{max} = (1800 (C-T))/C$									
Carrefour n°	Débit de saturation	C = Durée du cycle		T = Q des temps perdus		C = Durée du cycle		Q <sub>max</sub>	
1	1800	90		12		90		1 560,00	
Courants prépondérants et coefficients d'équivalence									
Phase I	463	1,00	-	1,00	-	1,10	-	1,00	463
Phase II	339	1,00	75	1,10	-	1,00	-	1,00	422
Phase III	366	1,10	53	1,30	-	1,00	-	1,00	472
Phase IV		1,00		1,10	-	1,00	-	1,00	-
Somme des courants prépondérants									<b>1 356</b>
Réserve de capacité du carrefour $i\% = (Q_{max} - \text{courant prépondérant}) / Q_{max}$		Q <sub>max</sub>	Courant prépondérant		Courant prépondérant		Réserve de capacité		
		1 560,00	1 356	1 356	1 356	1 356	1 356	1 356	<b>13,08%</b>

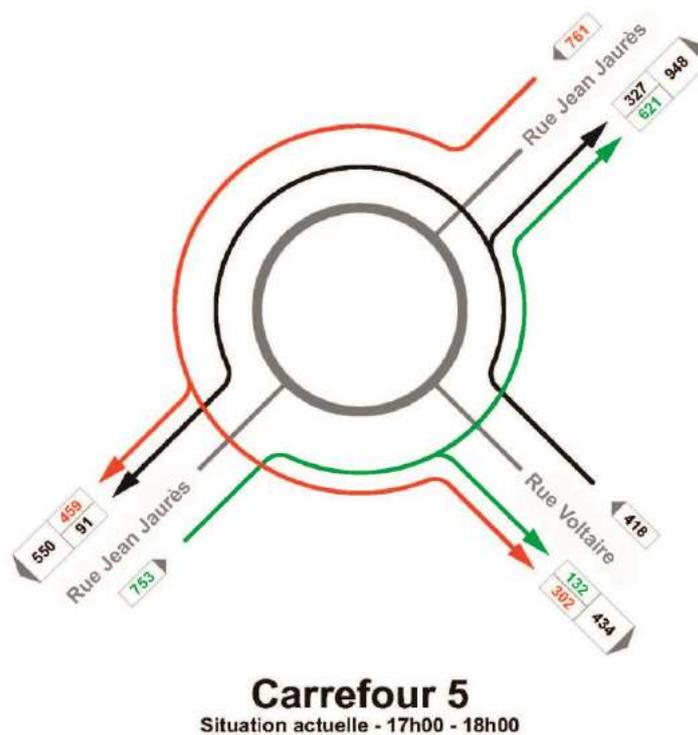
Il est à noter que la rue Jean Jaurès présente une voie Tourne à Gauche.

**Carrefour 4 : Giratoire Rue Georges Sand x Rue Descartes**



	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
<b>Rue Georges Sans</b>	93 %	0 seconde
<b>Vers Mc Donald</b>	98 %	0 seconde
<b>Vers But et parking Leclerc</b>	95 %	0 seconde
<b>Rue Descartes</b>	91 %	0 seconde

## Carrefour 5 : Giratoire Rue Jean Jaurès x rue Voltaire



	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
Rue Jean Jaurès	53 %	1 seconde
Rue Jean Jaurès	42 %	3 secondes
Rue Voltaire	62 %	2 secondes

### 6 – CONSTAT DE L'EXISTANT

A la lecture des résultats ci-dessus, on s'aperçoit qu'il n'y a aucun dysfonctionnement de trafic sur ces carrefours.

Le détail des calculs des carrefours giratoires est présenté en annexe

**L'état du fonctionnement actuel du réseau étudié, en termes de trafic montre un niveau de service global satisfaisant.**

## 7 – TRAFIC PROSPECTIF DE L'HYPERMARCHÉ

L'évaluation du trafic produit par la création de l'hypermarché sur 8 800 m<sup>2</sup> de surface de vente est établie comme suit :

### 7.1. Temps de chalandise à appliquer à la quantité de parking

Le temps de chalandise (durée d'occupation du parking par un client) d'un hypermarché aux pointes soir des jours de semaine sera de l'ordre d'une heure.

### 7.2. Occupation du parking

Selon la situation étudiée, le parking sera occupé à 80 % à l'H.P.S. du jour de semaine fort.

### 7.3. Trafic d'apport

On considère sur ce type d'extension que seulement 70 % du trafic est un trafic d'apport. En effet, une partie de la clientèle est déjà acquise et fréquente déjà le tissu routier de proximité.

### 7.4. Taux de fréquentation

L'heure de pointe soir des jours de semaine, l'occupation varie selon le type de commerce.

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> (création de 8800 m<sup>2</sup> de surface de vente) ;
- 80 % d'occupation le vendredi soir ;
- 30 % de trafic existant sur le tissu routier de proximité (estimation du trafic client qui se trouve sur le tissu routier de proximité, qui n'est pas un trafic d'appel).

$$8800 / 10 \times 1 \times 80 \% - 30 \% = 492 \text{ véhicules.}$$

**L'étude prospective de trafic de la création de l'hypermarché Leclerc montre un trafic à la pointe la plus chargée de la semaine, le vendredi soir, de 492 véhicules.**

Il est à noter que le trafic existant, de la clientèle du Centre Commercial, sera déduite des trafics projetés

## 8 – TRAFIC PROSPECTIF DE LA GALERIE MARCHANDE

L'évaluation du trafic produit par la création de surfaces de ventes pour un total de 1 179 m<sup>2</sup> de galerie marchande est établi comme suit :

### 8.1. Temps de chalandise à appliquer à la quantité de parking

Le temps de chalandise (durée d'occupation du parking par un client) des galeries marchandes aux pointes soir des jours de semaine sera de l'ordre d'une heure

### 8.2. Occupation du parking

Selon la situation étudiée, le parking sera occupé à 80 % à l'H.P.S. du jour de semaine fort.

### 8.3. Trafic d'apport

On considère sur ce type de projet que 45 % du trafic est un trafic d'apport. En effet, une partie de la clientèle, estimée à 55 %, est une clientèle qui fréquente soit l'hypermarché, soit le tissu routier de proximité.

#### 8.4. Taux de fréquentation

L'heure de pointe soir des jours de semaine, l'occupation varie selon le type de commerce.

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup>;
- 80 % d'occupation le vendredi soir ;
- 55 % de trafic existant sur le tissu routier de proximité (estimation du trafic client qui se trouve sur le site et qui n'est pas un trafic d'appel).

$$1\ 179 / 20 \times 1 \times 80 \% - 55 \% = \underline{21 \text{ véhicules.}}$$

**L'étude prospective de trafic de la création d'une galerie marchande montre un trafic à la pointe la plus chargée de la semaine, le vendredi soir, de 21 véhicules.**

### **9 – TRAFIC PROSPECTIF D'UN MAGASIN DE BRICOLAGE EN LIEU ET PLACE DU CENTRE COMMERCIAL LECLERC ACTUEL**

Le Centre Commercial Leclerc se déplaçant, le bâtiment restant sur site sera en mesure d'accueillir un magasin de bricolage avec une surface de vente équivalente de 8 000 m<sup>2</sup>. L'étude prospective de trafic présente dans ce chapitre cette proposition qui viendra compléter le service au client de la zone agglomérée de Laon.

L'étude prospective de trafic de de cette création est établit comme suit :

#### 9.1. Temps de chalandise à appliquer à la quantité de parking

Le temps de chalandise (durée d'occupation du parking par un client) des magasins spécialisés aux pointes soir des jours de semaine sera de l'ordre d'une heure

#### 9.2. Occupation du parking

Selon la situation étudiée, le parking sera occupé à 55 % à l'H.P.S. du jour de semaine fort. Ce type de magasin attire plutôt une clientèle du samedi.

#### 9.3. Trafic d'apport

On considère sur ce type de projet que 85 % du trafic est un trafic d'apport. En effet, une partie de la clientèle, estimée à 15 %, est une clientèle qui se trouve déjà sur le tissu routier de proximité.

#### 9.4. Taux de fréquentation

L'heure de pointe soir des jours de semaine, l'occupation varie selon le type de commerce.

- 1 place pour 30 m<sup>2</sup>;
- 55 % d'occupation le vendredi soir ;
- 15 % de trafic existant sur le tissu routier de proximité (estimation du trafic client qui se trouve sur le site et qui n'est pas un trafic d'appel).

$$8000 / 30 \times 1 \times 55 \% - 15 \% = \underline{125 \text{ véhicules.}}$$

**L'étude prospective de trafic de la création d'un magasin de bricolage en lieu et place du Centre Commercial Leclerc existant montre un trafic à la pointe la plus chargée de la semaine, le vendredi soir, de 125 véhicules.**

## 10 – TRAFIC PROSPECTIF DU DEPLACEMENT DU CENTRE COMMERCIAL ET DE LA CREATION D'UNE SURFACE DEDIE AU BRICOLAGE

Après déduction du trafic existant de Centre Commercial actuel, le trafic prospectif du nouveau Centre Commercial E. LECLERC et du magasin de bricolage, à la pointe soir d'un jour ouvrable, le vendredi sera de **153 Véhicules à l'heure de pointe**. La modification des trajets porte sur 638 véhicules

### 10.1. Zone de chalandise

Étant donné le besoin en trafic supplémentaire à l'heure de pointe d'un vendredi soir, la répartition proposée est faite sous forme d'une hypothèse haute, en attribuant le trafic supplémentaire à la même répartition que le trafic existant

### 10.2. Corrélation

La corrélation entre le trafic qui entrera et sortira du projet et les voies qui le desservent, conduit à définir un trafic entrant et sortant sur chaque voie desservant le projet.

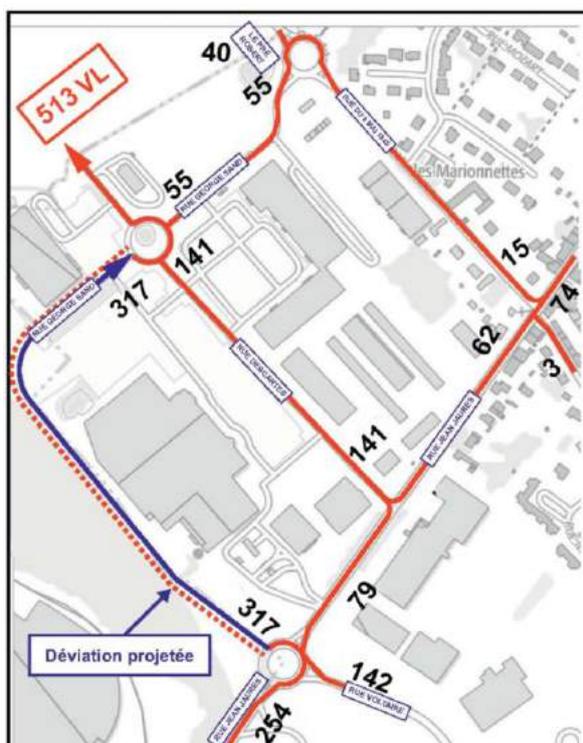
On considère que les véhicules entrant prennent le même trajet inverse pour sortir.

### 10.3. Le trafic prospectif

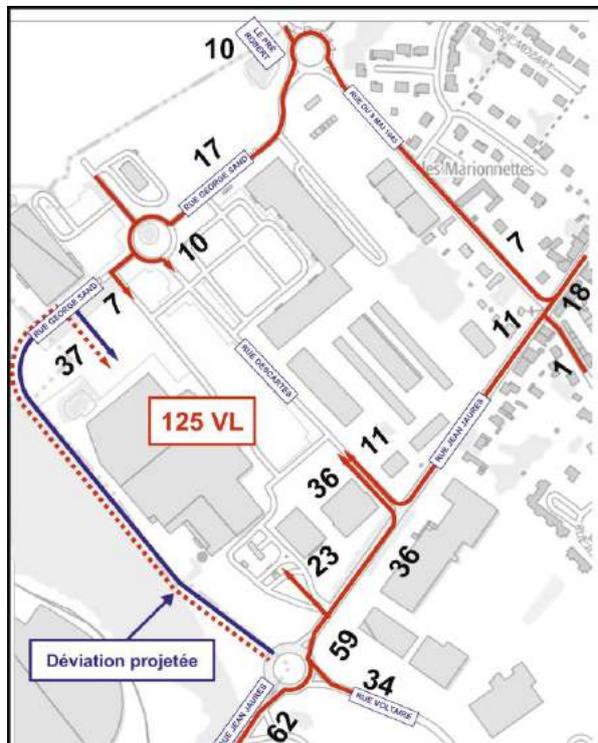
C'est le détail des trafics, sur le réseau de desserte. On obtient, ainsi, un schéma de trafic sur le réseau étudié qu'il va falloir ajouter au trafic actuel mesuré.

La répartition du trafic prospectif est présentée ci-dessous.

Centre Commercial



Magasin de bricolage



## 11 – CAPACITE DES CARREFOURS A TERME

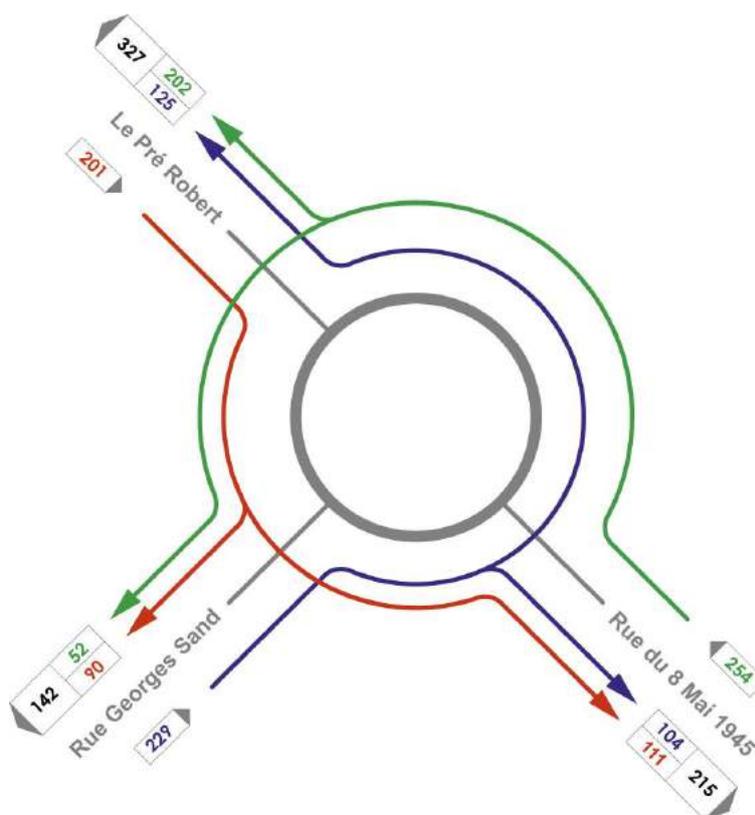
Le chapitre suivant présente la capacité des carrefours, à terme, après la création du nouveau Centre Commercial Leclerc.

### 11.1. Capacité des carrefours plans

Le calcul a été établi :

- En exploitant les résultats de comptage manuels de l'enquête ;
- Avec les trafics de l'H.P. d'un vendredi soir, en uvp/h ;
- En tenant compte des caractéristiques géométriques.

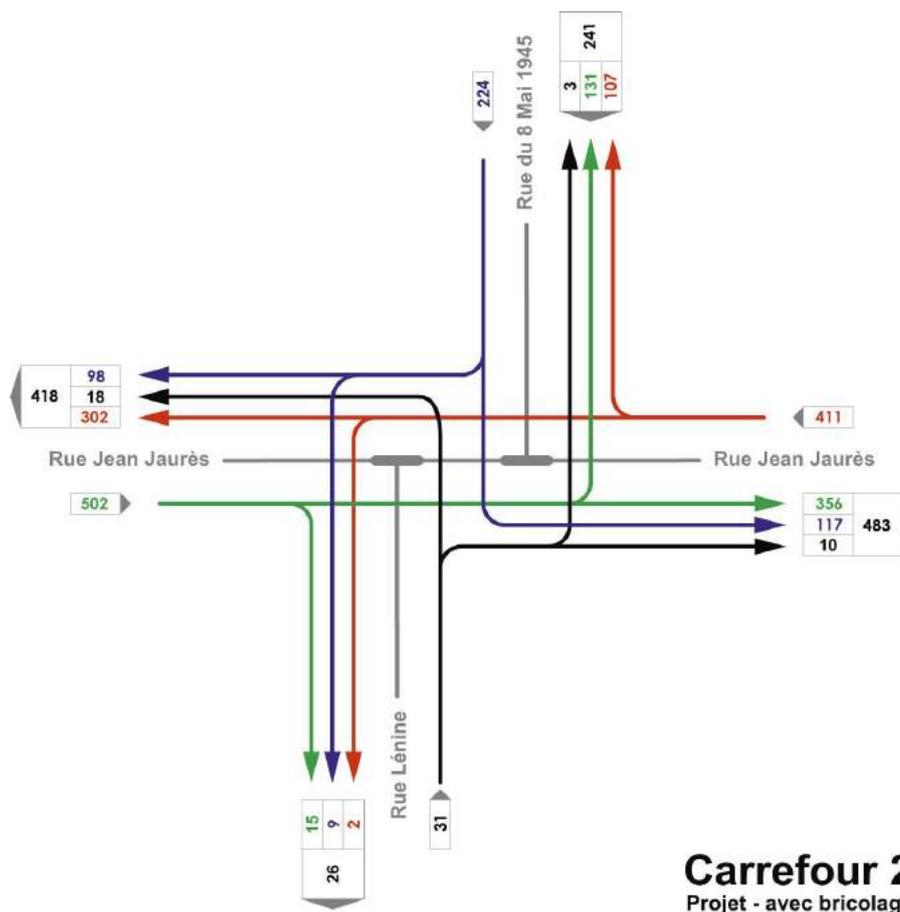
#### **Carrefour 1 : Giratoire Rue du 8 mai 1945 x Rue Georges Sand**



**Carrefour 1**  
Projet - avec bricolage

	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
<b>Rue du 8 mai 1945</b>	81 %	1 seconde
<b>Rue du 8 mai 1945</b>	88 %	0 seconde
<b>Rue Georges Sand</b>	83 %	1 seconde

**Carrefour 2 : Rue Jean Jaurès x Rue du 8 mai 1945 x Rue Lénine**  
**Régime de priorité : Carrefour à priorités**

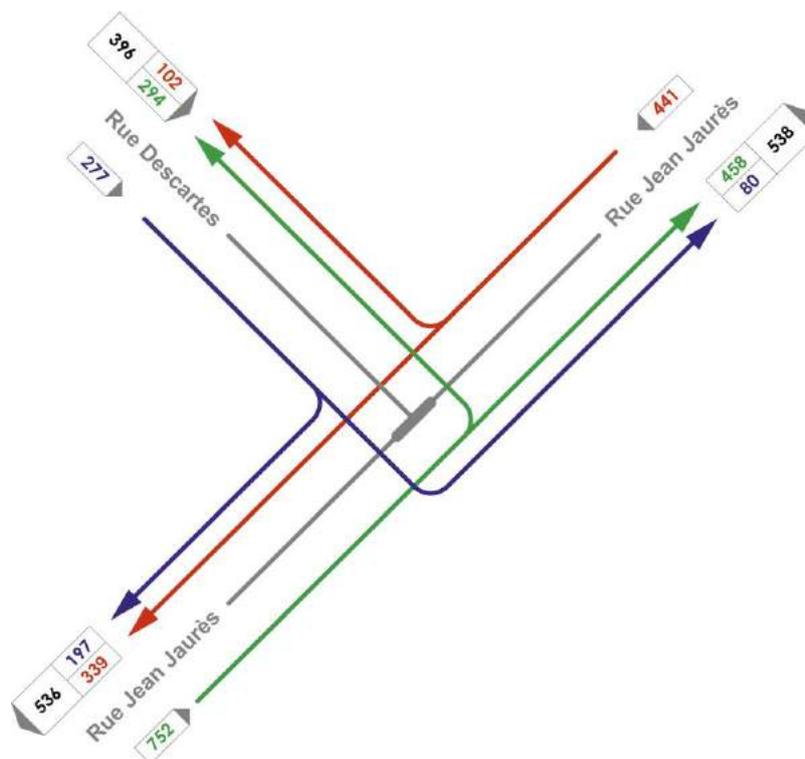


**Carrefour 2**  
Projet - avec bricolage

Considérant que la somme des débits prédominants d'un carrefour est de 1200 uvp/heure, on établit la réserve de capacité de ce carrefour à :

Somme des courants prépondérants et coefficients d'équivalence																				
(	356	x	1,00	) + (	112	x	1,10	) + (	131	x	1,30	) + (	10	x	1,10	) + (	3	x	1,30	) +
(	18	x	1,30	) + (	117	x	1,30	) + (	9	x	1,30	) + (	98	x	1,10	) + (	0	x	1,30	) +
(	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) + (	0	x	1,00	) =	<b>959,4</b>			
Capacité du carrefour																				
959,4	/	1 200	=	0,80	soit	<b>20%</b>	<b>de réserve de capacité</b>													

**Carrefour 3 : Rue Jean Jaurès x Rue Descartes**  
 Régime de priorité : Signalisation Lumineuse Tricolore

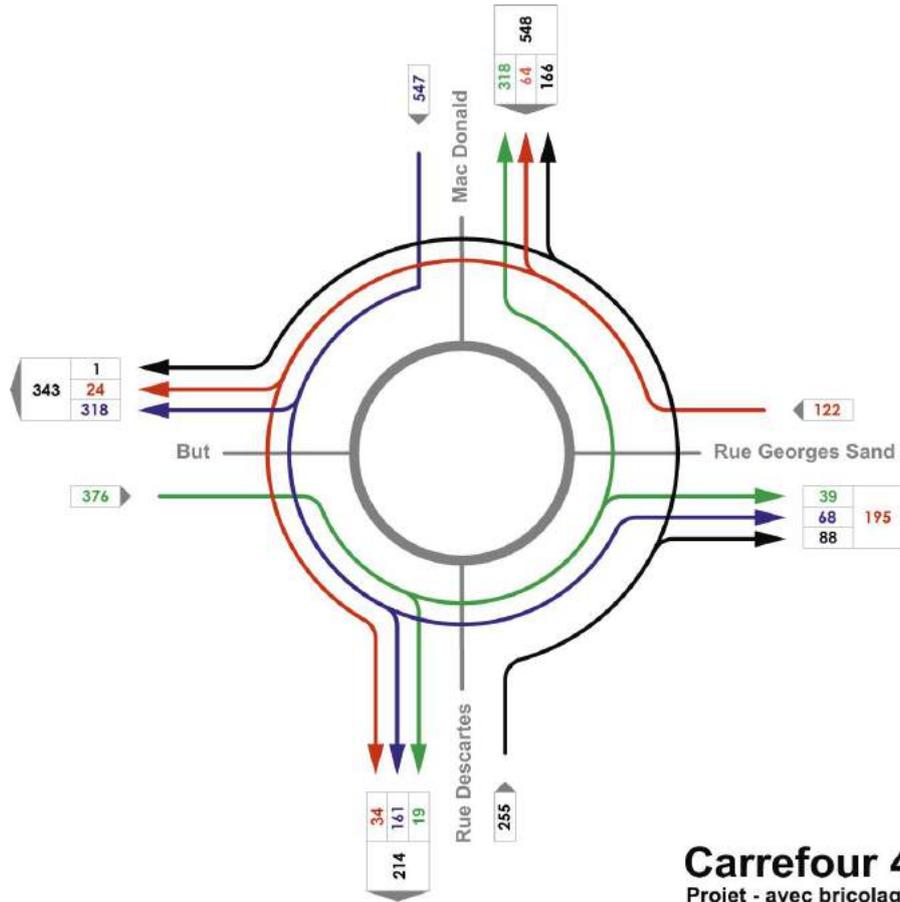


**Carrefour 3**  
 Projet - avec bricolage

Calcul de capacité du carrefour - $Q_{max} = (1800 (C-T))/C$									
Carrefour n°	Débit de saturation	C = Durée du cycle		T = Q des temps perdus		C = Durée du cycle		Q <sub>max</sub>	
1	1800	90		12		90		1 560,00	
Courants prépondérants et coefficients d'équivalence									
Phase I	458	1,00	-	1,00	-	1,10	-	1,00	458
Phase II	197	1,10	80	1,30	-	1,00	-	1,00	321
Phase III	-	1,10	-	1,30	-	1,00	-	1,00	-
Phase IV		1,00		1,10	-	1,00	-	1,00	-
Somme des courants prépondérants									<b>779</b>
Réserve de capacité du carrefour $i\% = (Q_{max} - \text{courant prépondérant}) / Q_{max}$		Q <sub>max</sub>	Courant prépondérant		Courant prépondérant		Réserve de capacité		
		1 560,00	779		779		50,08%		

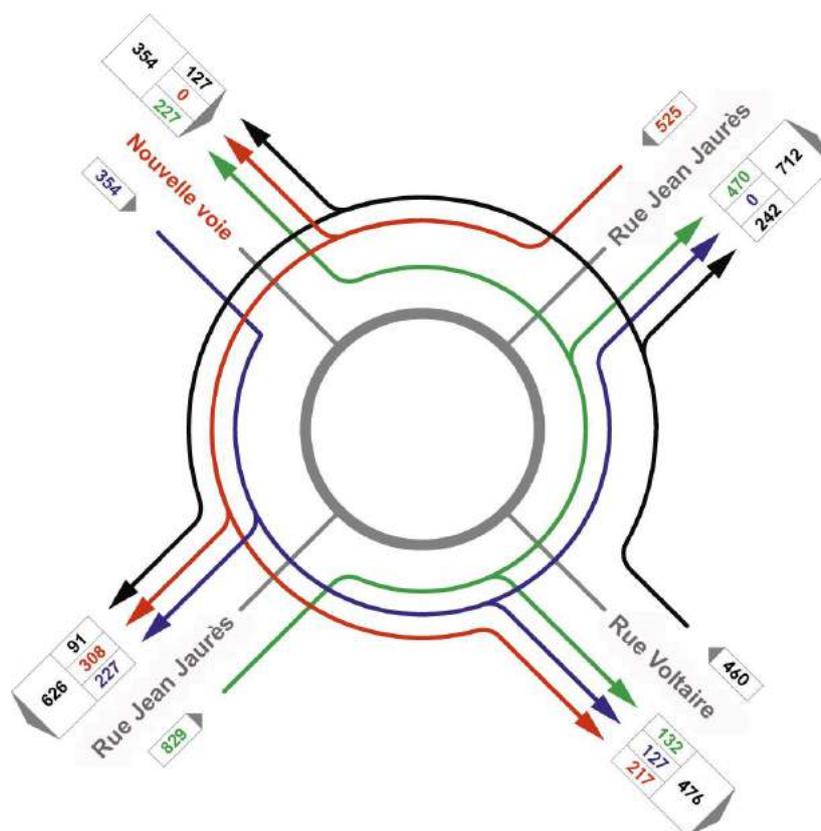
Il est à noter que la rue Jean Jaurès présente une voie Tourne à Gauche qui absorbe les 294 véhicules.

**Carrefour 4 : Giratoire Rue Georges Sand x Rue Descartes**



	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
<b>Rue Georges Sans</b>	88 %	2 secondes
<b>Vers Mc Donald</b>	69 %	0 seconde
<b>Vers But et parking Leclerc</b>	70 %	2 secondes
<b>Rue Descartes</b>	77 %	2 secondes

### Carrefour 5 : Giratoire Rue Jean Jaurès x rue Voltaire



**Carrefour 5**  
Projet - avec bricolage

	RESERVE DE CAPACITE	ATTENTE MOYENNE
<b>Rue Jean Jaurès</b>	54 %	3 secondes
<b>Voie Nouvelle</b>	65 %	3 secondes
<b>Rue Jean Jaurès</b>	33 %	4 secondes
<b>Rue Voltaire</b>	61 %	2 secondes

## 12 – DIAGNOSTIC

A la lecture des résultats ci-dessus, on s'aperçoit qu'il n'y a aucun dysfonctionnement de trafic sur ces carrefours.

Le détail des calculs des carrefours giratoires est présenté en annexe

**L'étude prospective de trafic, et l'étude de capacité montrent que le trafic produit par le déplacement du Centre Commercial Leclerc et la création d'un magasin de bricolage ne modifie en rien la capacité des carrefours du tissu routier de proximité. Les réserves de capacités restent correctes.**

**ANNEXE**

*Calculs GIRABASE*

Nom du Carrefour :	Carrefour 1 rue du 8 mai 1945
Localisation :	Laon
Environnement :	Péri Urbain
Variante :	Situation Actuelle
Date :	31/08/2016

<b>Anneau</b>	
Rayon de l'îlot infranchissable :	15,00 m
Largeur de l'anneau franchissable :	6,00 m
Rayon extérieur du giratoire :	21,00 m

<b>Branches</b>							
Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m)			Sortie
				à 4 m	à 15 m	Îlot	
Rue du 8 Mai 1945	0			3,00		6,00	3,00
Rue du 8 Mai 1945	180			3,50		7,00	3,00
Rue Georges Sand	280			3,00		7,00	4,00

**Remarques de conception**

L'anneau est trop étroit.

Branche Rue du 8 Mai 1945  
Si possible, une largeur de sortie d'au moins 3,5 m est préférable.

Branche Rue du 8 Mai 1945  
Si possible, une largeur de sortie d'au moins 3,5 m est préférable.

**Période Situation Actuelle**

**Trafic Piétons**

1	2	3
10	10	10

**Trafic Véhicules Mode UVP**

	1	2	3	Total Entrant
1	0	202	57	259
2	111	0	78	189
3	109	113	0	222
Total Sortant	220	315	135	670

**Période Situation Actuelle**

**Trafic Piétons**

1	2	3
10	10	10

**Trafic Véhicules en UVP**

	1	2	3	Total Entrant
1	0	202	57	259
2	111	0	78	189
3	109	113	0	222
Total Sortant	220	315	135	670

**Remarques sur la période**

Néant

**Résultats**

	Réserve de Capacité en uvp/h en %		Longueur de Stockage moyenne maximale		Temps d'Attente moyen total	
Rue du 8 Mai 1945	1082	81%	0vh	2vh	1s	0,1h
Rue du 8 Mai 1945	1432	88%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue Georges Sand	1134	84%	0vh	2vh	1s	0,1h

**Conseils**

Branche Rue du 8 Mai 1945

Branche Rue du 8 Mai 1945

Branche Rue Georges Sand

**Période Projet avec Bricolage**

**Trafic Piétons**

1	2	3
10	10	10

**Trafic Véhicules en UVP**

	1	2	3	Total Entrant
1	0	202	52	254
2	111	0	90	201
3	104	125	0	229
Total Sortant	215	327	142	684

**Remarques sur la période**

Néant

**Résultats**

	Réserve de Capacité en uvp/h en %		Longueur de Stockage moyenne maximale		Temps d'Attente moyen total	
Rue du 8 Mai 1945	1069	81%	0vh	2vh	1s	0,1h
Rue du 8 Mai 1945	1430	88%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue Georges Sand	1126	83%	0vh	2vh	1s	0,1h

**Conseils**

Branche Rue du 8 Mai 1945

Branche Rue du 8 Mai 1945

Branche Rue Georges Sand

Nom du Carrefour : Carrefour 4 Rue Descartes Localisation : Laon Environnement : Péri Urbain Variante : Situation Actuelle Date : 08/09/2016							
<b>Anneau</b> Rayon de l'îlot infranchissable : 18,00 m Largeur de l'anneau franchissable : 7,00 m Rayon extérieur du giratoire : 25,00 m							
<b>Branches</b>							
Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m)			
				Entrée à 4 m	à 15 m	Îlot	Sortie
Rue Georges Sand	0			3,50		8,00	3,50
Vers Mc Donald	90			4,00		5,00	3,50
Vers But	180			3,50		3,00	3,00
Rue Descartes	270			3,50		7,00	4,00
<b>Remarques de conception</b>							
Branche Vers But Si possible, une largeur de sortie d'au moins 3,5 m est préférable.							

<b>Période Situation Actuelle</b>					
<b>Trafic Piétons</b>					
1	2	3	4		
10	10	10	10		
<b>Trafic Véhicules Mode UVP</b>					
	1	2	3	4	Total Entrant
1	0	9	43	63	115
2	13	0	1	20	34
3	58	1	0	19	78
4	117	25	1	0	143
Total Sortant	188	35	45	102	370

**Période Situation Actuelle**

**Trafic Piétons**

1	2	3	4
10	10	10	10

**Trafic Véhicules en UVP**

	1	2	3	4	Total Entrant
1	0	9	43	63	115
2	13	0	1	20	34
3	58	1	0	19	78
4	117	25	1	0	143
Total Sortant	188	35	45	102	370

**Remarques sur la période**

Néant

**Résultats**

	Réserve de Capacité en uvp/h	Capacité en %	Longueur de moyenne	Stockage maximale	Temps d'Attente moyen	Temps d'Attente total
Rue Georges Sand	1569	93%	0vh	2vh	0s	0,0h
Vers Mc Donald	1689	98%	0vh	2vh	0s	0,0h
Vers But	1481	95%	0vh	2vh	0s	0,0h
Rue Descartes	1456	91%	0vh	2vh	0s	0,0h

**Conseils**

Branche Rue Georges Sand

Branche Vers Mc Donald

Branche Vers But

Branche Rue Descartes

**Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA  
16/04/2018 - Carrefour 4 Rue Descartes**

**Période Projet avec Bricolage**

**Trafic Piétons**

1	2	3	4
10	10	10	10

**Trafic Véhicules en UVP**

	1	2	3	4	Total Entrant
1	0	64	24	34	122
2	68	0	318	161	547
3	39	318	0	19	376
4	88	166	1	0	255
Total Sortant	195	548	343	214	1300

**Remarques sur la période**

Néant

**Résultats**

	Réserve de Capacité en uvp/h	Capacité en %	Longueur de moyenne	Stockage maximale	Temps d'Attente moyen	Temps d'Attente total
Rue Georges Sand	916	88%	0vh	2vh	2s	0,1h
Vers Mc Donald	1236	69%	0vh	2vh	0s	0,1h
Vers But	865	70%	0vh	2vh	2s	0,2h
Rue Descartes	837	77%	0vh	2vh	2s	0,1h

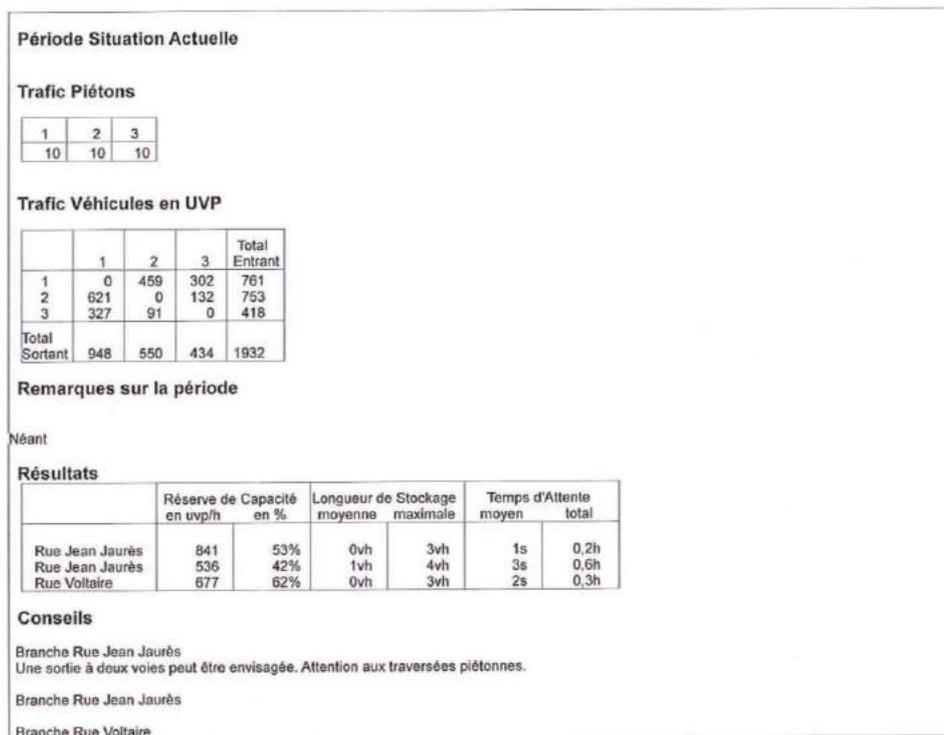
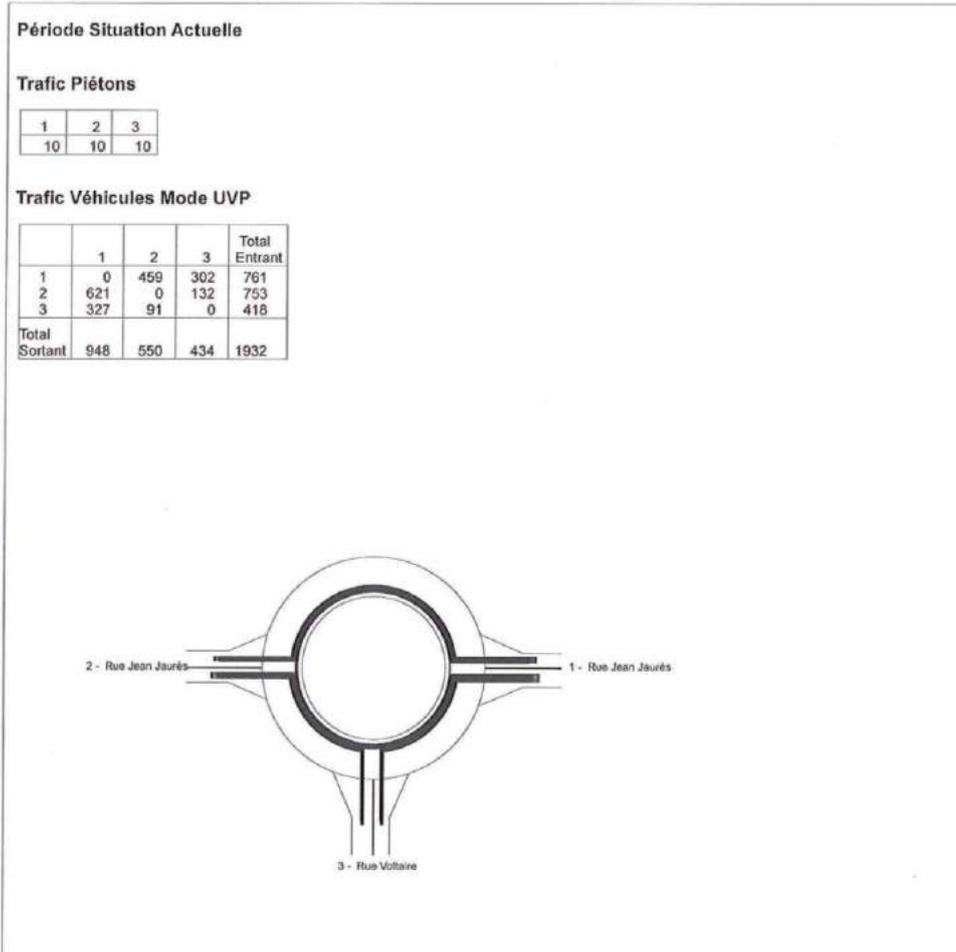
**Conseils**

Branche Rue Georges Sand

Branche Vers Mc Donald

Branche Vers But

Branche Rue Descartes



**Branche Rue Jean Jaurès**

Périodes de trafic	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Situation Actuelle	841	53%	0vh	3vh	1s	0,2h

**Branche Rue Jean Jaurès**

Périodes de trafic	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Situation Actuelle	536	42%	1vh	4vh	3s	0,6h

**Branche Rue Voltaire**

Périodes de trafic	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Situation Actuelle	677	62%	0vh	3vh	2s	0,3h

**Période Projet avec bricolage**

**Trafic Piétons**

1	2	3	4
10	10	10	10

**Trafic Véhicules en UVP**

	1	2	3	4	Total Entrant
1	0	0	308	217	525
2	0	0	227	127	354
3	470	227	0	132	829
4	242	127	91	0	460
Total Sortant	712	354	626	476	2168

**Remarques sur la période**

Néant

**Résultats**

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Rue Jean Jaurès	620	54%	0vh	3vh	3s	0,4h
Voie Nouvelle	663	65%	0vh	3vh	3s	0,3h
Rue Jean Jaurès	407	33%	1vh	5vh	4s	0,9h
Rue Voltaire	708	61%	0vh	3vh	2s	0,3h

**Conseils**

Branche Rue Jean Jaurès

Branche Voie Nouvelle

Branche Rue Jean Jaurès

Branche Rue Voltaire

# LAON

## *Rond-Point Victor Hugo*

MOBALPA	MIKA TATOUEUR
OPTICAL CENTER	FERME
CREDIT MUTUEL	BOQUET BIJOUTERIE
CREDIT DU NORD	LEMOINE VISION PLUS
GALERIE VAUDOISE	PHARMACIE
AUTO-ECOLE DU PLATEAU	CAVAVIN

6

6

## **RUE EUGENE LEDUC**

SOLVIMO	CASH CONVERTERS
RESTAURANT CHINOIS	ARMURERIE LABEL
TALON-CLE	<i>Rue de l'Abbé Bossus</i>
MARIONNAUD	ELODIE LINGERIE
LA FRIPERIE DES PITCHOUNES	CHRISTEL PIQUET (coiffure)
BOUCHERIE PLOYON	BOULANGERIE-PATISSERIE
SALON DE COIFFURE GILLES	KRYS (opticiens)
VIDE	BOUTIQUE MONSIEUR (prêt-à-porter)
COCCINELLE (supérette)	AQUALOGIA (pressing écologique)
CHAUSSURES WOLFER	GAN (assurances)
VIDE	VIDE
GLOBE TROTTER (prêt-à-porter)	MAISON BROOKS
BOULANGERIE MOULIN DES SAVEURS	LIBRAIRIE-PAPETERIE-PRESSE
INFLUENCES (prêt-à-porter)	VIDE
BOUCHERIE PALENGAT	ELECTRO FIRST
VETEMENTS CAHOUZART	FLORESCENCE (créations florales)
PULSAT	AGENCE DE VOYAGES JAQUESON
BOUTIQUE DE DECO "ACAJOU"	MERCERIE DE VAUX
INSTITUT DE BEAUTE	LES LOULOUS
BOULANGERIE LAFOLIE	L'UNE ET L'AUTRE (prêt-à-porter)
	PRELUDE (déco)
	EPICERIE FINE

20

21

## *Boulevard de Lyon*

MEGALO (prêt-à-porter)	
------------------------	--

# BOULEVARD PIERRE BROSSOLETTE

COTE GAUCHE	COTE DROIT
-------------	------------

## *Départ place Winchester*

PROGEST INFORMATIQUE	LAVOMATIC
BOULANGERIE	BOULANGERIE
MAPA MUTUELLE	LA PINCE A LINGE (pressing)
VIDE	COIFFEUR
IMPORT AUTO	PHARMACIE
GARAGE (fermé)	ART & FENETRES
	AMBULANCES DUPUIS
	AXA (assurances)
	SALON DE COIFFURE
	TABAC PRESSE

## *Intersection rue Jean Martin*

LYCEE	CREDIT AGRICOLE
LABORATOIRE ANALYSES MEDICALES	
INSTITUT DE BEAUTE	

## *Intersection rue Jean Moulin*

PIZZERIA	MAIF (mutuelle)
ASSURANCES ALLIANZ	MANPOWER
ENTENDRE (appareils auditifs)	AGENCE ARIANE IMMOBILIER
BOULANGERIE	
MUTUELLE	STATION-SERVICE ESSO
TRAITEUR	

## *Rond-Point 3 Gares*

BAR-BRASSERIE	ASSURANCE SANTE
---------------	-----------------

## *Intersection avenue Carnot*

OPTICIENS MUTUALISTES	BRASSERIE "L'ADRESSE"
DEVELOPPEMENT PHOTO	
OPTICIEN	
EPITETE COIFFURE	

## *Intersection*

SUPPLAY LAON (intérim)	CAISSE D'EPARGNE
ALLIANZ (assurances)	VIDE
OPTIC 2000	SALON DE COIFFURE "TCHIP"
LIBRAIRIE (fermée)	SOCIETE GENERALE
BOUCHERIE	OPTICIEN
BAR-RESTAURANT	OPTICIEN OPTI-PRIX
BAR	CARLIER OPTIQUE
PIZZERIA	

## *Giratoire*

COIFFEUR	
OPTICIEN	
RETOUCHE COUTURE	
"DELICES D'ORIENT" (pâtisserie libanaise)	
VIDE	
BIJOUTERIE	
BOULEVARD DE LA COIFFURE	
THOMAS COOK	MEUBLES TUBATOU

## *Place - Intersection avenue René Blondel*

RESTAURANT	
RESTAURANT	

## GARE

BUFFET DE LA GARE	LA MIDORE
BAR DE L'ETAPE	
HOTEL	
MAISON DU KEBAB	
LIBRAIRIE - MAISON DE LA PRESSE	
PHARMACIE	
COIFFURE PLUS	
7	1

*Rond-Point*

## AVENUE CARNOT

BAR-BRASSERIE "LE PARIS"	OPTICIENS MUTUALISTES
OPTICIENS MUTUALISTES	SERVICE VOYAGES POSTCARDS
CINE MOVI	BAR "LE CAMPUS"
MACIF (assurances)	BOULANGERIE
BURGER CANTINE	LCL (banque et assurance)
SPAR	ASSURANCES
RESTAURANT KENLAND	ESPACE SUSHI
OPAL (office public du logement)	VAPENJOY
ORPI	MAAF (assurances)
	MISSION LOCALE
	CONSTRUCTEURS (maisons)
	BNP PARIBAS
	AMPLIFON
9	13

*Intersection rue Roger Salengro*

	NATURHOUSE
--	------------



BASSIN LAONNOIS

—  
comportements  
d'achat des  
consommateurs  
—

CARNET DE TERRITOIRE

# L'observatoire des flux de consommation

Afin d'étudier les habitudes de consommation des ménages axonais, la CCI de l'Aisne dispose d'une base de données permettant de mesurer et d'analyser les flux de consommation des ménages et de déterminer leurs comportements d'achat sur 32 produits différents.

Vous souhaitez créer un commerce et vous implanter dans l'Aisne ? Vous souhaitez reprendre un magasin ? Vous souhaitez diversifier votre offre ? L'observatoire des flux de consommation vous permet d'évaluer les potentialités de marché dans le cadre de votre projet. Ce carnet de territoire vous délivre des données d'ensemble issues de l'observatoire. Si vous souhaitez bénéficier d'éléments plus détaillés, les experts de la CCI de l'Aisne sont à votre disposition pour vous accompagner.

**73**

secteurs  
d'habitation

**2 200**

ménages  
enquêtés

**50723**

actes d'achat  
dans la base de  
données



Une base de données pour les créateurs d'entreprise, les commerçants, les développeurs d'enseignes, les collectivités ...

# 32 produits de consommation courante enquêtés

## PRODUITS ALIMENTAIRES

- > viande, charcuterie, volaille
- > fruits et légumes
- > épicerie et boissons non alcoolisées
- > beurre, lait, œufs et fromages
- > poissons frais, crustacés et coquillages
- > boissons alcoolisées
- > boulangerie, pâtisserie
- > produits surgelés

## ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE

- > chaussures
- > habillement enfants moins de 12 ans
- > habillement homme
- > habillement femme
- > sous-vêtements, lingerie (*homme-femme*)
- > optique
- > parfumerie, hygiène et beauté
- > horlogerie, bijouterie, maroquinerie

## ÉQUIPEMENT DE LA MAISON

- > mobilier
- > appareils d'équipement ménager
- > articles de décoration, art de la table, linge de maison
- > bricolage
- > fleurs, plantes, animalerie

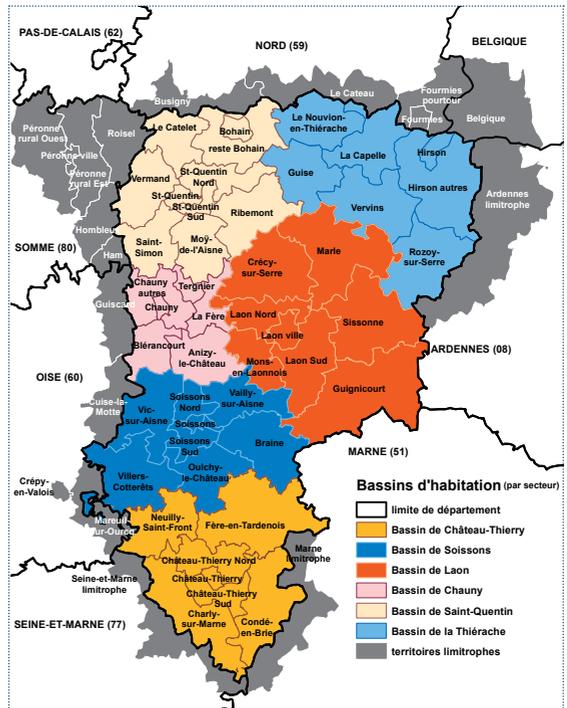
## CULTURE - LOISIRS

- > appareils audio visuel
- > informatique, logiciels, accessoires et matériel de téléphonie
- > CD, DVD, Blue-Ray
- > articles, matériels de sport, camping
- > jouets, loisirs créatifs, jeux, consoles
- > livres, papeterie, journaux, presse et articles de bureau

## SERVICES\*

- > entretien automobile courant, cycles et accessoires
- > coiffure et soins esthétiques
- > parapharmacie, pharmacie, art. médicaux
- > pressing, cordonnerie, clé minute
- > restauration de loisirs (*soir et week-end*)

**34%**  
du budget  
des ménages  
est consacré aux  
produits de  
consommation  
courante



\* la famille des services n'est pas reprise dans les statistiques suivantes afin de présenter des évolutions 2012/2017.

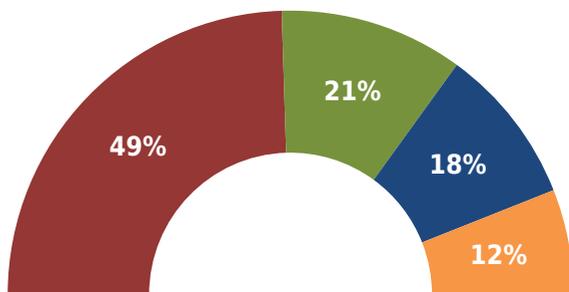


Qui consomme quoi ?  
où ? combien ? comment ?

**511 millions d'euros\*** sont  
dépensés par les ménages du  
Laonnois

—  
**l'alimentaire représente près de la  
moitié des dépenses des ménages**

—  
**40 500**  
ménages  
—



■ Alimentaire  
■ Eqt maison

■ Eqt personne  
■ Culture Loisirs



**+3%**  
d'évolution  
des dépenses  
depuis 2012

*\* ne comprend pas les services*



**un territoire de 100 000 habitants**



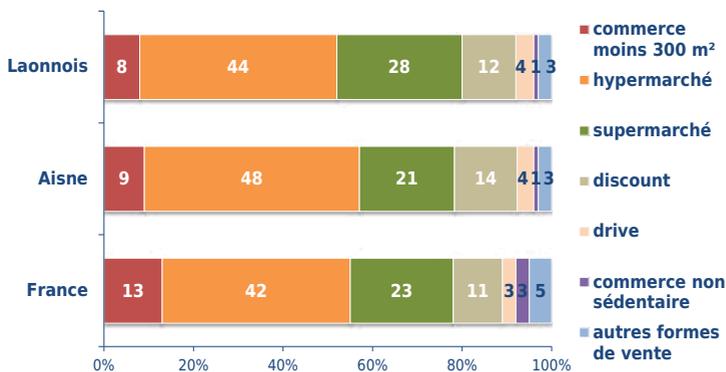
**16% de personnes de plus de 65 ans**



**2,4 personnes par ménage**

## Les dépenses des ménages par forme de vente

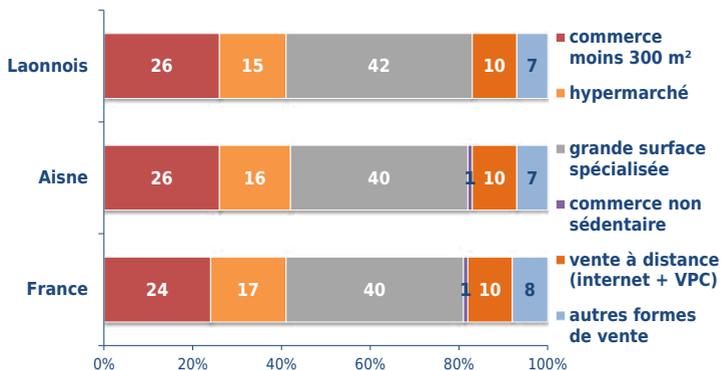
### alimentaire : prédominance des grandes surfaces



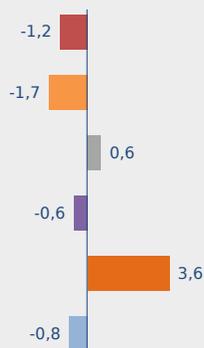
### Evolution de l'emprise depuis 2012 (en points)



### non alimentaire : augmentation de près de 4 points d'emprise d'internet



### Evolution de l'emprise depuis 2012 (en points)



68% des actifs travaillent hors commune de résidence



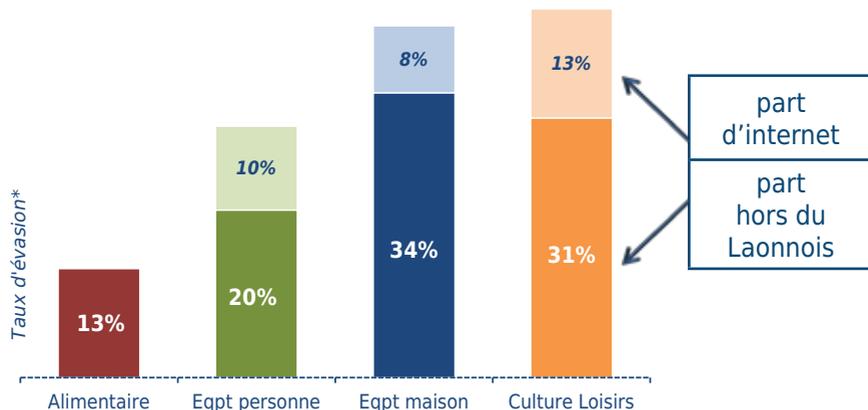
15% des ménages n'ont pas de voiture



22 279 € de revenu annuel moyen

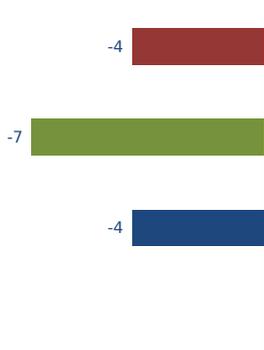
# Quelle est la part des achats réalisée en dehors du Laonnois ?

un taux moyen d'évasion hors du Laonnois de 26%

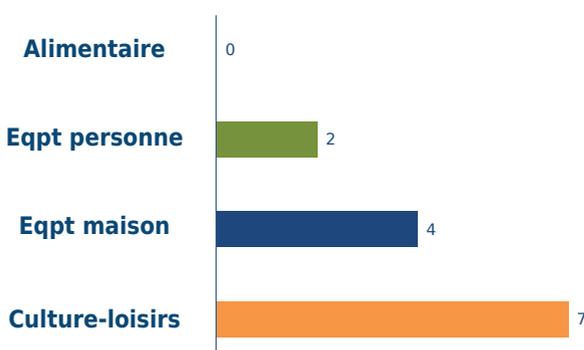


une évasion en culture-loisirs qui progresse de 9 points avec une forte progression de la vente en ligne

Evolution de l'évasion 2012-2017 hors territoire (en points)



Evolution de l'évasion 2012-2017 par internet (en points)



\* Taux d'évasion : part des achats réalisés hors du périmètre du territoire étudié



4% des achats alimentaires passent par un drive

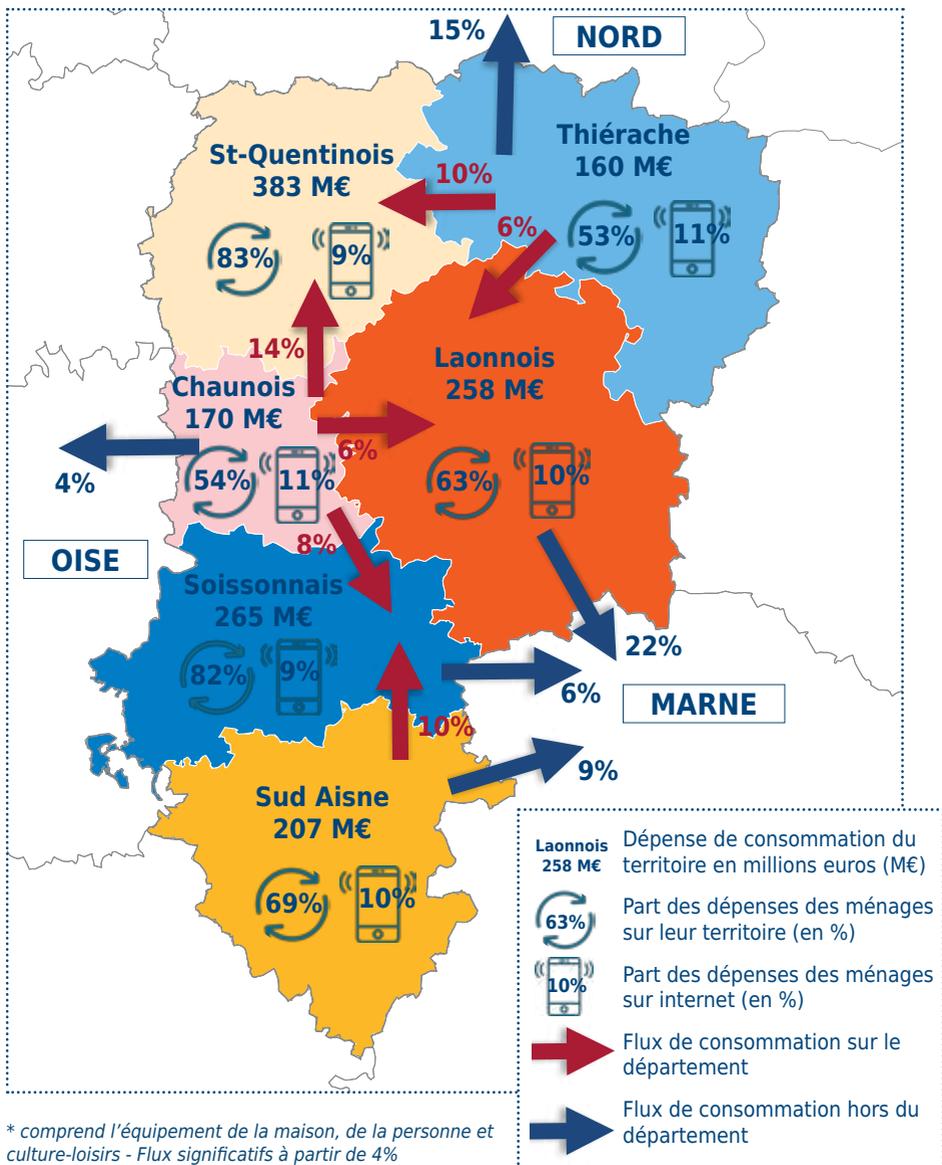


1% des achats se font sur un marché



10% des achats non alimentaires passent par internet

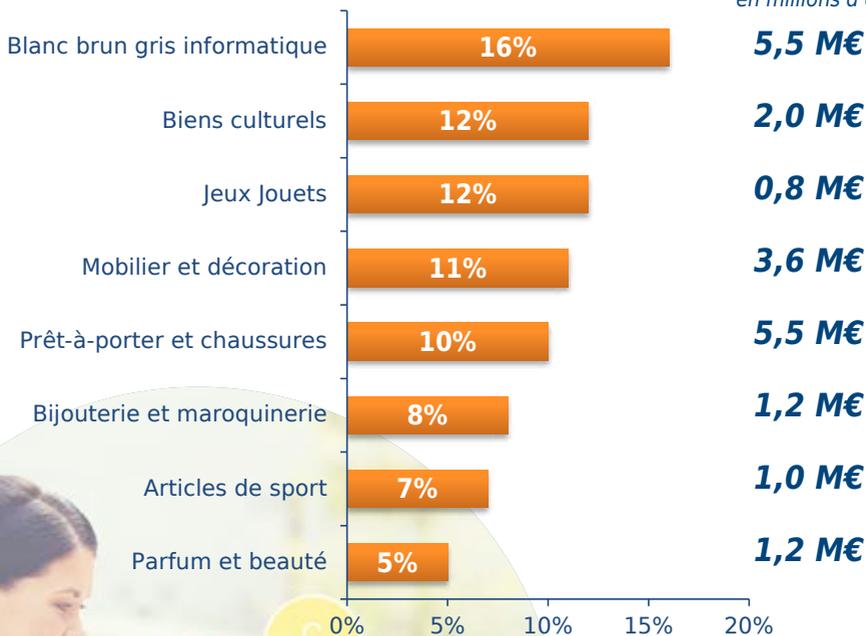
# Les flux de consommation non alimentaires\* : quelle interactivité entre les territoires ?



**Le département de la Marne est la première destination d'évasion en produits non alimentaires.**

## Zoom sur l'emprise d'internet pour les produits non-alimentaires

(Montant en millions d'euros)



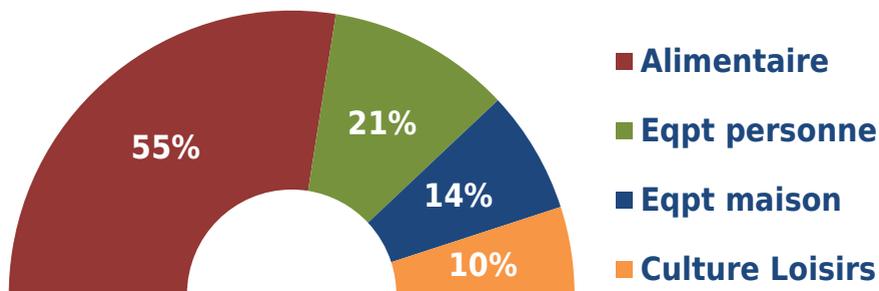
**+ 3,6 points**  
d'emprise  
depuis 2012



Le montant des ventes sur internet est équivalent au chiffre d'affaires du centre-ville de Laon.

**412 M€** de chiffre d'affaires sont générés par l'offre commerciale du Laonnois

**55%** du chiffre d'affaires est réalisé en alimentaire



**7%**

des ventes sont réalisées grâce à l'attractivité du territoire (4% proviennent du Chaunois et 3% de la Thiérache).



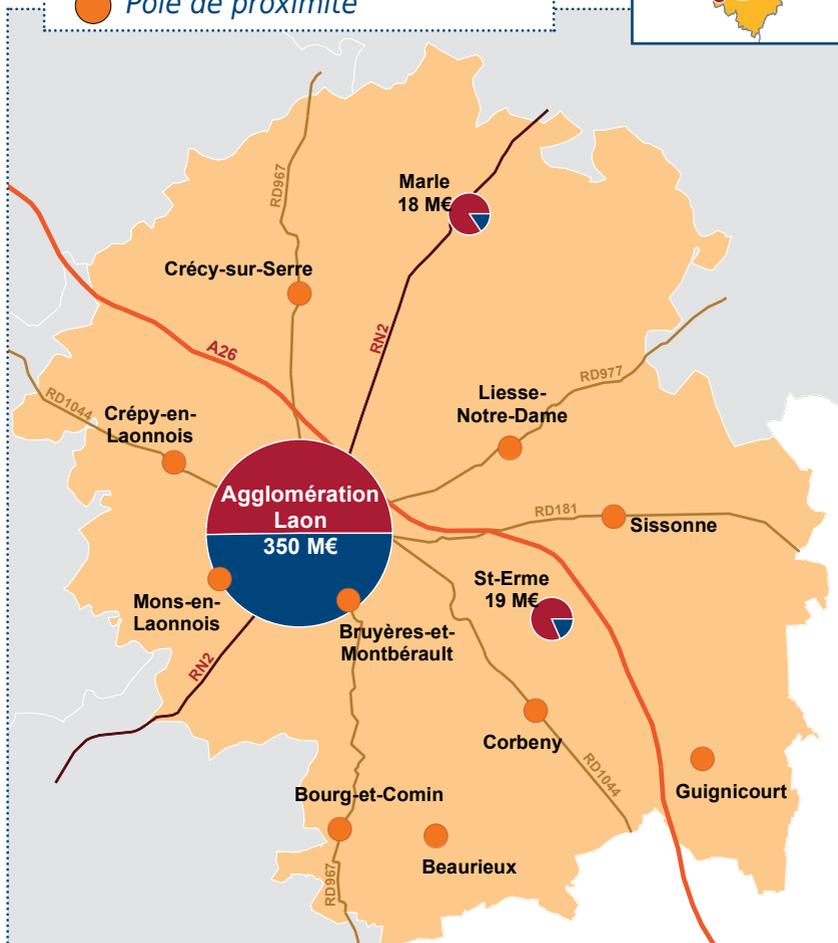
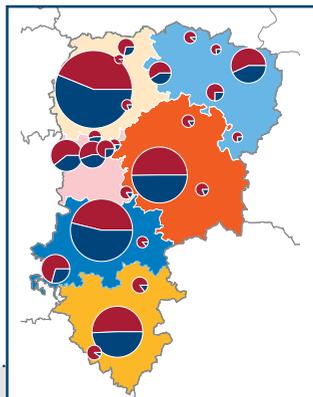
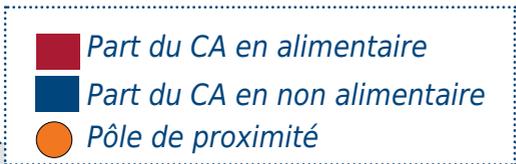
**1 100** commerces et réparations d'automobiles



**3 150** emplois salariés dans le commerce et réparations d'automobiles

# Les pôles commerciaux du Laonnois

## présentation des chiffres d'affaires



**350 M€** de CA pour l'agglomération de Laon



**19 M€** de CA pour le pôle de St-Erme



**18 M€** de CA pour le pôle de Marle

# Un chiffre d'affaires en hausse de **5%** depuis 2012 sur le Laonnois

évolution du chiffre d'affaires des principaux pôles commerciaux 2012-2017

Marle

Saint-Erme

Agglo.  
de Laon

-

Stabilité

+

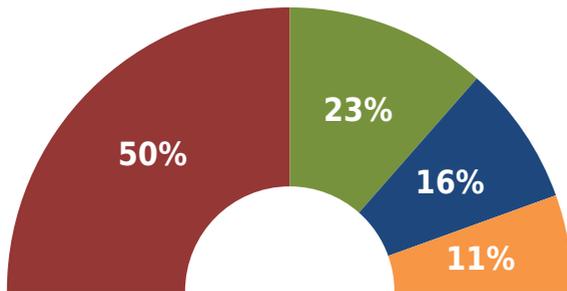
+ : hausse du CA > 30 M€

- : baisse du CA entre -2 et -1 M€



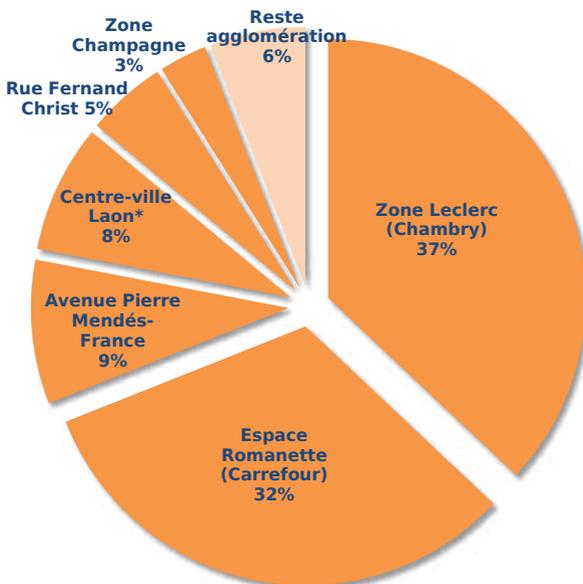
85%  
du chiffre d'affaires  
du Laonnois  
est réalisé par  
l'agglomération  
de Laon

**350 M€** de chiffre d'affaires sont réalisés par l'agglomération de Laon



- Alimentaire
- Eqpt personne
- Eqpt maison
- Culture Loisirs

**répartition du chiffre d'affaires des principaux sites commerciaux de l'agglomération de Laon**



**+9%**

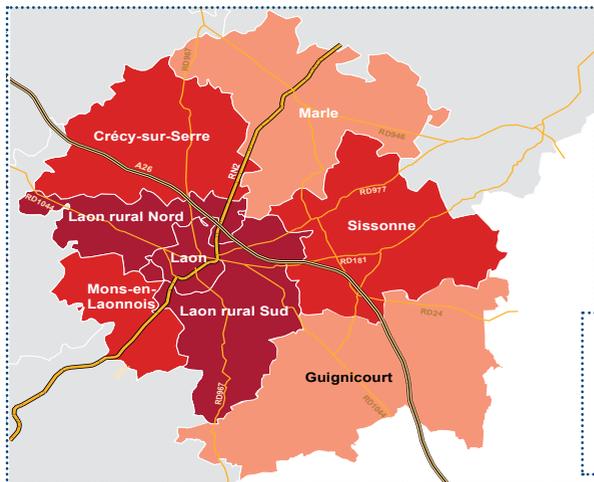
d'évolution du CA de l'agglomération depuis 2012

\* Comprend la partie haute et la partie basse de Laon



Deux tiers du chiffre d'affaires de l'agglomération sont partagés entre la zone Leclerc de Chambry et l'espace Romanette.

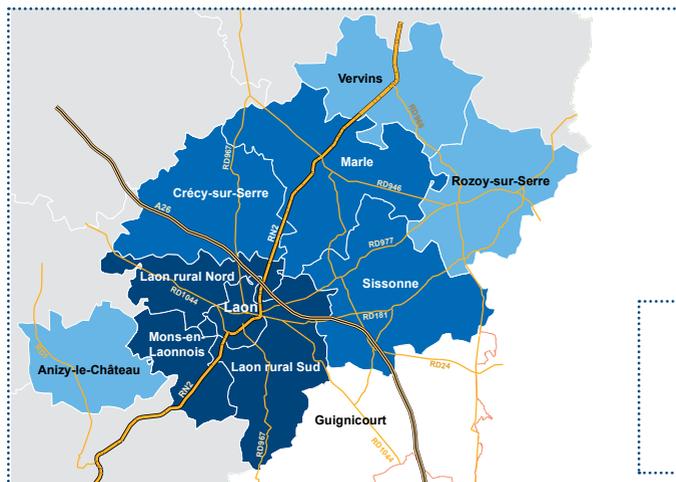
## Zone de chalandise alimentaire de l'agglomération de Laon



L'agglomération de Laon a une emprise moyenne de **67%** sur sa zone de chalandise alimentaire.



## Zone de chalandise non alimentaire de l'agglomération de Laon



L'agglomération de Laon a une emprise moyenne de **58%** sur sa zone de chalandise non alimentaire.



La zone de chalandise alimentaire de l'agglomération de Laon représente **40 469** ménages



La zone de chalandise non alimentaire de l'agglomération de Laon représente **45 510** ménages



## Synthèse

- ▶ un potentiel de consommation de **511 M€** représentant 18% du département de l'Aisne.
- ▶ **90%** des dépenses alimentaires sont réalisées dans les grandes surfaces.
- ▶ en non-alimentaire, **10%** des dépenses sont réalisées via le e-commerce, soit 25 M€.
- ▶ une évasion en non alimentaire de **37%** (96 M€) qui reste stable par rapport à 2012.
- ▶ un chiffre d'affaires de **412 M€**, en augmentation de 5% depuis 2012.
- ▶ **1** pôle commercial majeur, **2** pôles secondaires et **10** pôles de proximité.



**Vous êtes créateur,**  
**votre contact : Franck Pionneau**  
T. 03 23 27 00 24 - [f.pionneau@aisne.cci.fr](mailto:f.pionneau@aisne.cci.fr)

# Pour aller plus loin ... la CCI Aisne vous propose son expertise

Avec l'observatoire des flux de consommation, la CCI de l'Aisne met à votre disposition une base de données de plus de 50 700 actes d'achats, capable de vous apporter les éléments déterminants dans votre projet.

## CARNETS DE TERRITOIRE

des portraits synthétiques pour les 6 bassins du département de l'Aisne en téléchargement gratuit sur

[www.aisne.cci.fr](http://www.aisne.cci.fr)

## FOCUS MARCHÉ

une étude détaillée sur la zone géographique de votre choix, pour les produits que vous définissez, afin d'évaluer les potentialités de marché dans le cadre de votre projet.

*Public concerné : créateur, commerçant, développeur d'enseignes ...*

**Coût : 250 € HT**

## FOCUS TERRITOIRE

une prestation à la carte pour vous aider à définir une stratégie de développement commercial en vous appuyant sur les potentiels de marché à exploiter.

*Public concerné : collectivités (pays, EPCI, communes) pour les schémas de développement commercial, SCOT, PLU, études FISAC,...*

**Coût : sur devis et cahier des charges**



**Vous êtes commerçant,  
vous représentez une collectivité,  
votre contact : Clotilde Cassemiche**  
T. 03 23 27 00 21 - [c.cassemiche@aisne.cci.fr](mailto:c.cassemiche@aisne.cci.fr)

# CCI AISNE

83, bd Jean Bouin  
02322 SAINT-QUENTIN cedex  
T. 03 23 06 02 02

Retrouvez l'ensemble de nos  
publications économiques sur

[www.aisne.cci.fr/  
information-economique/](http://www.aisne.cci.fr/information-economique/)

## Contact

Carole DELCOURT  
[c.delcourt@aisne.cci.fr](mailto:c.delcourt@aisne.cci.fr)  
T. 03 23 06 02 14



Cartographie : CCI AISNE - Photos : Fotolia (eHA - Monkey Business - Davis - Syda Productions - Kazim - Subscription - Adisa)  
Imprimerie : J&M Imprimerie (St Quentin) - Directeur de la publication : Sylvie Hennon - Dépot légal : Mai 2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Département :  
AISNE

Commune :  
LAON

Section : CM  
Feuille : 000 CM 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 14/06/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
LAON  
Cité Administrative 02016  
02016 LAON Cedex  
tél. 03.23.26.28.60. -fax 03.23.26.28.71.

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics



à Laon, le 14 juin 2018

**SAS CHAMBRY DISTRIBUTION**  
A l'attention de Monsieur RODOT  
Rue Descartes  
02000 CHAMBRY

Monsieur le Président Directeur Général,

Dans le cadre de votre projet de reconstruction du centre commercial Leclerc, j'ai pris bonne note de la réalisation par vos soins de la voie reliant le giratoire D51/D541 à la rue Georges SAND, dont vous assumerez en totalité la prise en charge financière.

Cette voie est réalisée principalement sur des parcelles qui vous appartiennent, mais également sur certaines parcelles appartenant à la commune.

Ces parcelles font l'objet d'une convention de mise à disposition en cours de finalisation.

Par la présente, je vous confirme donc que vous êtes autorisé à réaliser des travaux sur les dites-parcelles appartenant à la commune.

Je vous prie de recevoir, monsieur, mes salutations distinguées.



Eric **DELHAYE**  
Maire de Laon

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Marie-Madeleine TERNY Notaire Associé soussigné, membre de la société dénommée «Xavier PICHARD et Marie-Madeleine TERNY, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial», dont le siège est à LAON (Aisne), 3 rue Marcel Bleuët , le 31 juillet 2017 il a été constaté la VENTE,

Avec le concours de Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS (75008), 9 rue d'Astorg, assistant le vendeur.

Par :

La Société dénommée **CROWN EMBALLAGE FRANCE SAS**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 130564800 €, dont le siège est à SAINT-OUEN (93400), 67 rue Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 954200838 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Au profit de :

La Société dénommée **CHAMBRY DISTRIBUTION**, Société par actions simplifiée au capital de 305000 €, dont le siège est à CHAMBRY (02000), Rue Descartes, identifiée au SIREN sous le numéro 328731047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-QUENTIN.

Quotités acquises :

CHAMBRY DISTRIBUTION acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur le territoire des communes de LAON et de CHAMBRY (Aisne) et actuellement regroupé sur la commune de LAON (Aisne), lieu-dit le Haut de Chambry

Un terrain nu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CM	73	Le Haut de Chambry	00 ha 47 a 40 ca

✓

3, Rue Marcel Bleuët B.P 524 02001 LAON cedex / Parking gratuit face à l'office

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial / OFFICE FERME LE SAMEDI

Téléphone : 03.23.26.26.60 / Télécopie : 03.23.26.26.69

Service Immobilier : 03 23 26 26 74 / Service location : 03 23 26 26 65

Email : [office.pichardterny.02003@notaires.fr](mailto:office.pichardterny.02003@notaires.fr) - Site internet [www.pichardterny-laon-notaires.fr](http://www.pichardterny-laon-notaires.fr)

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE

IBAN : FR41 4003 1000 0100 0011 6371 P12



des Sociétés de SAINT-QUENTIN sous le numéro 348 759 937 suite à une cession de parts sociales intervenues le 31 juillet 2000.

Conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, l'associé unique d'une société peut à tout moment demander la dissolution de celle-ci. La dissolution entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, en l'occurrence la société "CHAMBRY DISTRIBUTION", sans qu'il y ait lieu à liquidation.

La dissolution de la société "SARL ROLAND" a été décidée aux termes d'une assemblée générale de l'associé unique, la société "CHAMBRY DISTRIBUTION", en date du 24 juin 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe numéro 1 susvisée**).

L'assemblée générale du 24 juin 2010 a fait l'objet d'une publication dans le journal d'annonces légales "L'UNION", dont un extrait est demeuré ci-annexé (**Annexe numéro 3**).

En conséquence de la transmission universelle du patrimoine de la "SARL ROLAND" au profit de la société "CHAMBRY DISTRIBUTION", la propriété des immeubles de la "SARL ROLAND" est transférée à la société "CHAMBRY DISTRIBUTION".

La "SARL ROLAND" était notamment propriétaire d'un immeuble dont la désignation suit :

LAON (Aisne)

Un terrain situé à LAON (02000),

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CM	35		01 ha 19 a 52 ca
Contenance totale				01 ha 19 a 52 ca

Effet relatif -

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc BOISSIERE, notaire à LAON, le 28 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de LAON, le 11 avril 1989 volume 5972 numéro 15.

Evaluation - Ledit immeuble est évalué à la somme de DEUX CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (227.088,00 €)

Afin de régulariser, la transmission de la propriété de l'immeuble ci-dessus désigné, qui appartient désormais à la société "CHAMBRY DISTRIBUTION", il est procédé aux dépôts des pièces ayant conduit à la transmission universelle du patrimoine.

Ceci exposé, il est procédé au dépôt des pièces suivantes :

*Au*  


\* Nous vous précisons que ces parcelles (AB 360 et AB 361), acquises en 1995 auprès de la SCI GILLES, étaient anciennement cadastrées Commune de CHAMBRY (02) section AB n°160 Lieudit "L'Aumône" pour une contenance totale de 45 a 19 ca.

Nous attirons votre attention sur la situation des parcelles cadastrées section AB n°281 et AB n°282 ; ces parcelles ont été acquises en 1995 moyennant un prix global d'1.000.000 F (152.449 €) (cf. PV du CA du 18/01/1995 ci-joint) concomitamment à l'acquisition d'une partie d'un fonds de commerce appartenant à la SARL DOROTHEE FLEURS pour 800.000 F (121.959 €).

Il semble que le montant payé au titre de cet achat de fonds de commerce ait été traité, dans la comptabilité de la SAS, comme l'acquisition d'un terrain : la somme de 121.959 € apparaît au compte 211100 dans la liste des terrains sous le libellé "Indemnité Dorothee".

Pour le cabinet BBA, que nous avons interrogé dans le cadre de nos recherches, cette "Indemnité Dorothee" correspond à l'achat des deux terrains cadastrés section AB n°281 et AB n°282 qui sont pourtant clairement identifiés dans le compte 211100 sous le libellé "Terrain section AB n°282" et dans le compte 211500 sous le libellé "Terrain section AB n°281".

La Société "CHAMBRY DISTRIBUTION" est également propriétaire des parcelles suivantes situées sur la Commune de LAON (02) :

Section	N°	Lieudit	Surfaces			Libellé au Bilan
			ha	a	ca	
CM	35	Le Fond du Pré Robert	01	19	52	"Terrain L'Aumône CM 35"
CM *	56 *	Le Haut de Chambry *		45	83	"Terrain Yveline /2" *
CM *	57 *	Le Haut de Chambry *				
<b>TOTAL</b>			<b>01</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	

\* Nous vous précisons que ces parcelles, acquises en 1995 auprès de la SCI YVELINE, étaient anciennement cadastrées Commune de LAON (02) section CM n°37 Lieudit "Le Haut de Chambry" pour une contenance totale de 45 a 83 ca.

Enfin, la Société "CHAMBRY DISTRIBUTION" est propriétaire des parcelles suivantes situées sur la Commune d'ATHIES SOUS LAON (02) :

Section	N°	Lieudit	Surfaces			Commentaires
			ha	a	ca	
ZM	320	Les Minimés		75	61	
ZM	329	Le Moulin		03	12	
ZM	330	Le Moulin		10	36	
ZM	311	Le Moulin		21	44	cette parcelle n'existe plus (pourrait être devenue ZM 327 et ZM 331)