

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

D E C I S I O N

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 2 novembre 2021 devant la commission départementale d'aménagement commercial de Seine-et-Marne ;
- VU** le recours présenté par la société « AXIOM DEVELOPPEMENT », enregistré le 18 janvier 2022 sous le numéro n° D 03802 77 21 R01 ;
- et dirigé contre la décision de la commission départementale de Seine-et-Marne du 14 décembre 2021, rejetant sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale portant sur la création d'un ensemble commercial de 3 277 m² de surface de vente par création, à côté d'un supermarché « LIDL » de 2 000 m², d'un magasin « ACTION » de 900 m² et d'un magasin non alimentaire de 377 m², sur la commune d'Esblly ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 20 avril 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 11 avril 2022 ;

Après avoir entendu :

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

M. Charles CAÏUS, adjoint au maire d'Esblly ;

M. Edouard BRINGAND, représentant la société « AXIOM DEVELOPPEMENT » ;

M. Quentin COMMISSAIRE, représentant la société « AXIOM DEVELOPPEMENT » ;

Mme Lucile GARANDEL, représentant l'enseigne « ACTION » ;

Me Gaultier BRILLAT, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 21 avril 2022 ;

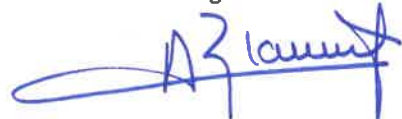
- CONSIDERANT** que le projet s'implantera au 348 avenue Joffre dans la commune, au Sud de la commune d'Esbly, au sein d'une zone d'activités dite de la « Prairie », à 7 minutes à pied, soit 2 minutes en voiture, du centre-ville ; que le projet porte sur la création de deux cellules commerciales, dont l'une à l'enseigne « ACTION », venant former un ensemble commercial avec un magasin à l'enseigne « LIDL » déjà existant ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit la reprise de locaux vacants sans modification substantielle du bâtiment, ni construction supplémentaire ; que, par ailleurs, le projet est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France voté le 27 décembre 2013, le foncier étant situé dans une zone décrite comme urbanisée à fort potentiel de densification ; que le projet est également compatible avec le Plan Local d'Urbanisme ;
- CONSIDERANT** que le projet se situe dans une commune à forte croissance démographique ayant connue une augmentation de 12,9 % de sa population entre 2009 et 2019 ; que la vacance commerciale sur la commune d'Esbly est bien maîtrisée avec un taux de 5,56 %, soit 4 cellules vacantes sur 72 cellules ; que le taux de vacance commerciale reste limité à 7,96 % sur l'ensemble des communes limitrophes ;
- CONSIDERANT** que le site d'implantation du projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; que la desserte en mode doux, soit piétonne et cyclable, est estimé à environ 5 % de la clientèle ; qu'enfin la desserte routière est assurée et satisfaisante via la route départementale RD 239, permettant de rejoindre les RD 5 et 5D ;
- CONSIDERANT** qu'en reprenant une friche, le projet n'imperméabilisera aucune surface supplémentaire et perméabilisera 757 m² supplémentaires portant la part d'espaces perméables à 20,46 % ; que, de plus, il augmentera de 560 m² la surface dédiée aux espaces verts de pleine terre les portant à 3 369 m² ; que 84 arbres de haute tige seront plantés ; qu'enfin 138 m² de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours D 03802 77 21 R01 ;
- autorise le projet, porté par la société « AXIOM DEVELOPPEMENT », de création d'un ensemble commercial de 3 277 m² de surface de vente par création, à côté d'un supermarché « LIDL » de 2 000 m², d'un magasin « ACTION » de 900 m² et d'un magasin non alimentaire de 377 m², sur la commune d'Esbly (Seine et Marne).

Votes favorables : 6
Votes défavorables : 3
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°D 03802 77 21
R01 DU 21/04/2022

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)		20 165 m².	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)	3 369 m²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)	/	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés	4 126 m² perméables dont 59 places de parkings	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation	138 m² en toiture	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	/	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	84 arbres supplémentaires à planter		

¹ Rayer la mention inutile.

² Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)								
Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		0				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre					
			SV/magasin ³					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		3 277				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre		3			
SV/magasin ⁴			2 000	900	377			
Secteur (1 ou 2)			1	2	NC			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752- 6)	Avant projet	Nombre de places	Total	258				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	258				
			Electriques/hybrides	4				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	59				
POUR LES POINTS PERMANENTS DE RÉTRAIT (« DRIVE ») (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)								
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0						
	Après projet	0						
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0						
	Après projet	0						

³ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

⁴ Cf. (2)