R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

VU le code de commerce ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU la demande de permis de construire n° PC 077 482 22 00025 déposée le 3 octobre 2022, en mairie de Varennes-sur-Seine ;

VU la décision de la Commission nationale d'aménagement commercial du 19 janvier 2023 de s'autosaisir, enregistrée sous le numéro P 04626 77 22RA;

ainsi que le recours formé par la société « SNC LIDL », enregistré le 3 février 2023 sous le numéro P 04626 77 22RT01 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-et-Marne du 16 décembre 2022, concernant un projet, porté par la société « SCI BREAU INVEST », d'extension de 1 600 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 30 699 m² à 32 299 m², par création de deux magasins (secteur 2) de 500 m² et 1 000 m² de surface de vente, à Varennes-sur-Seine ;

VU l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 4 mai 2023 ;

VU l'arrêt N° 23PA03232 de la Cour administrative d'appel de Paris du 16 mai 2024 ;

VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 15 novembre 2024 ;

VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 12 novembre 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Rym CHERIFI, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

M. Christophe BEAUVOIS, représentant la société « SCI BREAU INVEST » et Me Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 21 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que par l'arrêt susvisé du 16 mai 2024, la Cour administrative d'appel de Paris a annulé l'arrêté du 6 juin 2023 de refus de délivrance du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, et a enjoint la commission nationale à réexaminer la demande, dans un délai de trois mois ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante au sein de l'Espace commercial du Bréau situé à 2,4 km du centre-ville de Varennes-sur-Seine ; qu'il ressort des informations actualisées par le pétitionnaire que sur la période 2011-2021, les populations de la commune d'implantation et de la zone de chalandise ont connu de fortes augmentations, respectivement de + 5,13% et de + 9,21% ; qu'il ressort également des informations actualisées qu'entre 2023 et 2024 les taux de vacance commerciale se sont maintenus ; qu'il ressort de l'appréciation de la cour administrative d'appel de Paris que le secteur de l'équipement de la maison est important dans cette zone, que ce projet est complémentaire aux commerces de centre-ville et qu'il n'est pas de nature à entraver les actions menées au titre de l'opération « Action Cœur de Ville » à Montereau-Fault-Yonne, commune limitrophe à la commune d'implantation ; qu'il ressort également de l'arrêt susvisé qu'une étude de la vacance et des friches commerciales tend à démontrer qu'aucun bâtiment susceptible d'accueillir le projet n'est disponible en centre-ville ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, le projet ne devrait pas avoir d'impact sur les centres-villes où le secteur de l'équipement de la maison est très peu représenté, ni remettre en cause les mesures de soutien des dispositifs étatiques ;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante sur un site disposant d'un dispositif de drainage enterré sous le parc de stationnement qui permet de remédier au problème de remontée des eaux pluviales ; que le site compte également trois bassins de rétention assurant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, le projet présente une qualité environnementale suffisante ;

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

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;

- émet un avis favorable au projet porté par la société « SCI BREAU INVEST ».

Votes favorables : 5
Votes défavorables : 0
Abstentions : 1

La présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET JOINT A L'AVIS[1] DE LA CNAC[2] N° P 04626 77 22R DU 21/11/2024

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

POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL

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

Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)			292 853 m²
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			C287, 1211, 1213, 1215, 1519, 1219, 1528
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. *b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)*	Avant projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	3
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	3
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)		64 375 m²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		Néant
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		Néant
Energies renouvelables *(cf. b du 4° de l'article R. 752-6)*	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		1 242 m² de panneaux photovoltaïques en toiture
	Eoliennes (nombre et localisation)		Néant
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		Néant
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

[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		29 313 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre					
			SV/magasin[3]	Cf Annexe 1				
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		30 913 m²				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre					
			SV/magasin[4]	Cf Annexe 1				
			Secteur (1 ou 2)					
Capacité de stationnement *(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)*	Avant projet	Nombre de places	Total	1 866				
			Electriques/hybrides	6				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	1 866				
			Electriques/hybrides	6				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(**2°** de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	
	Après projet	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	
	Après projet	

[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)

Annexe 1 au Tableau récapitulatif des caractéristiques du projet joint à l'avis de la CNAC N° P 04626 77 22R du 21/12/2024

Pour les magasins et ensembles commerciaux :

Surface de vente avant projet :

Détail des 17 magasins d'une SV ≥ 300 m² :

Surface de vente après projet :

Détail des 19 magasins d'une SV ≥ 300 m² :

SV/ MAGASIN	SECTEUR (1 OU 2)
10 140 M² HYPERMARCHE E LECLERC	1
1 132 M² ESPACE CULTUREL E LECLERC	2
968 M² ELECTRODOMESTIQUE E LECLERC	2
370 M² PARFUMERIE UNE HEURE POUR SOI	2
1 800 M² KIABI	2
1 800 M² LA FOIR FOUILLE	2
500 M² MAXI TOYS	2
1 345 M² CHAUSSEA	2
1 200 M² SPORT 2000	2
888 M² JYSK	2
500 M² MAXI ZOO	2
520 M² CUISINELLA	2
750 M² BIOCOOP	1
2 200 M² DECATHLON	2
2 000 M² STOKOMANI	2
900 M² ARMAND THIERY	2
500 M² ETAM	2
1 800 M² JOUR DE FETE	2
500 M² PROJET CELLULE 1	2
1 100 M² PROJET CELLULE 2	2