

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° 02630721V0033 déposée le 10 décembre 2021 en mairie de Saint-Jean-en-Royans ;
- VU** le recours conjoint exercé par les sociétés « DIDIER », « ÉTABLISSEMENTS BLANC MICHEL », « COMPTOIR PLUS » et « ROYANS ELEC », enregistré le 15 juin 2022 sous le numéro P 04107 26 22RT01 ;
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Drôme du 3 mai 2022 concernant le projet, porté par la société « BADLOQ », d'extension de 2 618 m² d'un ensemble commercial comprenant un « INTERMARCHÉ SUPER » de 2 000 m², un « PRO & CIE » de 150,4 m² et un « CROQUE MONTAGNE » de 196 m², par création d'un « BRICOMARCHÉ » de 2 618 m², portant ainsi la surface de vente de l'ensemble commercial de 2 346,4 m² à 4 964,4 m², à Saint-Jean-en-Royans ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 29 septembre 2022 ;
- VU** l'arrêt N° 22LY03814 de la Cour administrative d'appel de Lyon du 6 juin 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 1^{er} octobre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 septembre 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLÉMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Quentin NAVARRO, avocat ;

M. Damien FERLIN, maire-adjoint de Saint Jean en Royans, M. Brice LOYAL, représentant la société « BADLOQ » et Me Jean COURRECH, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 3 octobre 2024 ;

CONSIDÉRANT que par l'arrêt susvisé du 6 juin 2024, la Cour administrative d'appel de Lyon a enjoint le maire de Saint-Jean-en-Royans à prendre une nouvelle décision concernant la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, après nouvel avis de la Commission nationale d'aménagement commercial, dans un délai de 4 mois;

CONSIDÉRANT que le projet sera localisé le long de la RD 76, en entrée nord et à 1,25 km du centre-ville de Saint-Jean-en-Royans, Lieudit les « Arods », au sein de la zone d'activités de la « Roue Est »; qu'il prendra place dans un lot destiné à la construction resté inoccupé depuis la création de cette zone il y a une douzaine d'années ; que ce lot constitue une parcelle à l'état naturel ; qu'ainsi conformément à l'arrêt susvisé, il ne ressort pas des pièces du dossier que les lots concernés par le projet, qui sont desservis et équipés, auraient perdu leur vocation à accueillir une activité commerciale, alors

même qu'ils sont restés à l'état naturel et qu'ils se trouvent situés dans un secteur d'intérêt environnemental avéré. ;

CONSIDÉRANT

qu'il ressort des informations actualisées par le pétitionnaire que les populations de la commune d'implantation et de la zone de chalandise sont en hausse sur la période 2011-2021 ; qu'il ressort également des informations actualisées que les taux de vacance commerciale se sont affaiblis entre 2024 et 2022 ; qu'en outre, les éléments actualisés font état de la mise en œuvre depuis décembre 2023 d'une ORT au sein de la zone de chalandise ; que néanmoins, le périmètre stratégique de cette convention l'ORT compte la Communauté de communes Royans Vercors et les périmètres opérationnels concernent le centre ancien et les périphéries de la commune de Saint-Jean-en-Royans et le centre-bourg de La Chapelle-en-Vercors ; que le principal axe de l'ORT consiste à renforcer l'attractivité et l'habitabilité des centres bourgs des communes de Saint-Jean en Royans et de la Chapelle en Vercors labélisées « Petites Villes de Demain » ; qu'ainsi, conformément à l'arrêt susvisé, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet aurait un effet négatif sur l'animation de la vie urbaine et ne contribuera pas à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation et des communes limitrophes ;

CONSIDÉRANT

que le projet, qui occupera un terrain nu de 9 447 m², comptera 5 007 m² d'espaces verts auxquels s'ajouteront 1 240 m² de pavés drainants pour les aires d'exposition/vente extérieur et 547 m² de places de stationnement en revêtement « Écovégétal », soit un total de 6 794 m² de surfaces perméables représentant 72 % de l'emprise foncière totale du projet ; que par ailleurs, le projet prévoit une mutualisation des places de stationnement avec le magasin « Intermarché » voisin. ; qu'il ressort également des informations actualisées qu'il est désormais prévu 1 534 m² d'ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement, et qu'afin de compenser les 9 arbres abattus pour permettre leur installation et de créer un écran végétal depuis la voie publique, 9 nouveaux arbres seront plantés en limite parcellaire ; qu'ainsi, le projet prévoit une meilleure intégration dans son environnement ;

CONSIDÉRANT

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 n° P 04107 26 22RT01,
- émet un avis favorable au projet susvisé.

Votes favorables : 4
 Votes défavorables : 2
 Abstention : 0

Le Président de la Commission
 nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°618 DU 3/10/2024

(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 m ²)		9 447	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section AD	
		Numéros 443, 464, 470, 471	
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	0
	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 m ²)		5007
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		Toiture végétalisée 1 750 m ² ;
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		Parking extérieur ; surfaces de vente extérieures en pavés drainants
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		,
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Réalisation d'ombrières photovoltaïques sur le parking du magasin « INTERMARCHÉ » mutualisé pour 1 534 m ²		

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 <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i> Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		2 346,4					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ³		2000				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4 964					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		2				
			SV/magasin ⁴		2 618				
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	0					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables						
	Après projet	Nombre de places	Total	39					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	39					

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 m ²)	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)