

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** le recours formé par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 7 novembre 2023 sous le n° D 05197 93 23RT01 ;
- dirigé contre l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial de Seine-Saint-Denis en date du 19 septembre 2023 relatif au projet de la société « SCI DE L'HORLOGE », portant sur le changement de secteur d'activité du secteur 2 au secteur 1, dans le cadre d'un regroupement de surfaces de vente de 6 cellules commerciales (1500 m²) au sein d'un ensemble commercial « Paddock Paris » de 18 261 m² de surface de vente, à Romainville ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 4 mars 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 28 février 2024 ;
- VU** les deux mémoires complémentaires produits le 23 février 2024 par Me D'ALBERT DES ESSARTS ;

Après avoir entendu :

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

Me Yann DUCROS, avocat ;

M. Claude DE GERAUVILLIERS, représentant la société « FIMINCO », M. Bertrand BOULLÉ, représentant la société « MALL AND MARKET » et Me Delphine D'ALBERT DES ESSARTS, avocate ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 7 mars 2024 ;

- CONSIDERANT** que le projet prendra place au sein de l'ensemble commercial « Paddock Paris » inauguré en 2019, au Nord de la commune de Romainville ; que le projet répondra à une hausse de 30,4 % de la population de Romainville entre 2011 et 2021 ; qu'il participera à l'opération de requalification de la « Plaine de l'Ourcq » prévoyant notamment à horizon 2030, 6 600 logements et 470 500 m² de bureaux et activités ; que de plus, il contribuera à la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation « Économie et Commerce » du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial « Est Ensemble » ; que selon le dossier de demande, l'ouverture d'une nouvelle offre alimentaire de proximité

pourrait inciter d'autres commerces à s'y implanter ; que selon l'analyse d'impact, le projet n'affecte pas les équilibres commerciaux intra et intercommunaux ; que le projet participe à la revitalisation de l'ensemble commercial d'accueil, lui-même frappé par un taux de vacance commerciale de 62 % et dont 80 % des lots ne sont pas encore commercialisés ; qu'ainsi, le projet participe à la complémentarité des fonctions urbaines et la variété, la diversification et la complémentarité de l'offre proposée ;

CONSIDERANT que 5 146 m², soit 40 % de la toiture de l'ensemble commercial, sont dénués de couvert végétal ; que tout au long de la procédure d'instruction, le pétitionnaire a indiqué qu'il était prévu une étude de faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur ces toitures non végétalisées ; que, lors des auditions, il est apparu que le pétitionnaire a privilégié la conservation des 12 865 m² des toitures végétalisées existantes à l'installation de panneaux photovoltaïques, tandis que ces deux objectifs ne sont pas incompatibles ; qu'ainsi, le développement des énergies renouvelables est insuffisant ;

CONSIDERANT que, selon son cahier des charges de performance énergétique, l'ensemble commercial, est conforme à la RT 2012 ; que néanmoins, il ressort des pièces du dossier que l'amélioration et l'intégration des équipements techniques nécessaires à la conversion de locaux du secteur 2 au secteur 1 sont laissées au futur preneur ; qu'ainsi la commission n'est pas en mesure d'apprécier le niveau de performance réel des améliorations envisagées ;

CONSIDERANT qu'actuellement, le site du « retail park » est arboré par des jardinières et des plantes artificielles et naturelles en pots ; que 7 arbres de haute tige sont présents sur site ; qu'il ressort de l'instruction que la plantation de 5 nouveaux arbres de haute tige se réalisera sur une emprise de 271 m², soit 1 % de l'assiette foncière, qui se situe le long de l'avenue du D^r Vaillant, à l'extérieur des murs d'enceinte du « retail park » ; que l'insertion paysagère du « retail park » n'est pas suffisamment améliorée par le projet ;

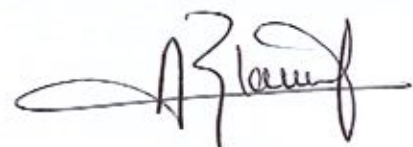
CONSIDERANT qu'ainsi le projet ne répond pas suffisamment aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours susvisé ;
- refuse le projet susvisé, avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code du commerce.

Votes défavorables : 8
Vote favorable : 1
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC