

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° PC 78 208 21 E0017 déposée à la mairie d'Elancourt le 29 juillet 2021 ;
- VU** le recours exercé par la société « AUCHAN SUPERMARCHÉ », déposé le 27 octobre 2021 sous le numéro P 03683 78 21R01 ;
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines du 24 septembre 2021, relatif au projet présenté par la société « QUATRE ARBRES » et portant sur la création d'un ensemble commercial de 2 937,79 m², à Elancourt, par :
- création d'un supermarché « INTERMARCHÉ » de 2 200 m²,
 - création d'une zone d'exposition et de vente de 152,97 m²,
 - création d'un magasin de vente de produits biologiques de 299,02 m²,
 - création d'un magasin de vente de produits surgelés de 137,18 m²,
 - création d'un magasin « tabac-presse » de 50 m²,
 - création d'un salon de coiffure de 40,83 m²,
 - création d'une boulangerie de 57,79 m²,
- et création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 3 pistes de ravitaillement et 49,55 m² d'emprise au sol affectées au retrait des marchandises ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial du 24 février 2022 avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n° PC 78 208 22 E0009 déposée à la mairie d'Elancourt le 29 juillet 2022 dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial le 1^{er} août 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 novembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

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

Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Thierry MICHEL, adjoint au maire d'Elancourt ;

M. Ari BENHACOUN, directeur général des services de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

M. Sébastien VERGEZ, représentant la société « QUATRE ARBRES » ;

Me Isabelle ROBERT-VEDIE, avocate ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 10 novembre 2022 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet s'implante dans une zone d'activités « Les 4 Arbres » située en zone urbaine, à 900 mètres du centre-ville d'Elancourt ; que ce projet s'intégrer dans une opération globale de réaménagement de la zone d'activités menée par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, devenue vétuste au fil des années et où seront construits de nouveaux équipements et plusieurs centaines de logements ; que la création de ce nouvel ensemble commercial entrainera le déplacement de l'actuel supermarché « INTERMARCHE » situé sur une parcelle voisine, en retrait ; que, suite à l'avis de la Commission nationale du 24 février 2022, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a transmis une note indiquant les grandes orientations de l'opération globale de réaménagement ;
- CONSIDÉRANT** que le projet est compatible avec les orientations du Schéma Direction de la Région Ile-de-France, le périmètre du projet étant considéré comme « *espace urbanisé à optimiser* » ; que le nouvel ensemble commercial sera situé en bordure du boulevard Bernard Gregory qui est dotée de trottoirs et d'une piste cyclable ; qu'un arrêt de bus, situé à 300 mètres, est desservi par une ligne de bus du réseau « SQYBUS » avec environ 110 passages par jour, dans les deux sens (66 le samedi et 26 le dimanche) ;
- CONSIDÉRANT** que, pour tenir compte des remarques de la Commission nationale lors de sa séance du 24 février 2022, il est prévu l'aménagement d'un séparateur de voies à l'intersection du boulevard Bernard Gregory et de la rue du Maréchal Ferrand, sur une longueur de 40 mètres ; que cet aménagement sera financé par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, gestionnaire du boulevard B. Gregory, qui a transmis une lettre d'intention en date du 4 juillet 2022 ; qu'il est également prévu l'instauration d'une double interdiction de « tourne-à-gauche » au niveau du carrefour entre le boulevard Bernard Gregory et la rue du Maréchal Ferrand afin de sécuriser l'accès au site d'implantation du projet ;
- CONSIDÉRANT** le parc de stationnement sera intégré au sein du bâtiment avec 111 places au sous-sol et 45 places au niveau RDC ; qu'il ne générera pas de consommation des sols ; qu'il est prévu l'aménagement de 1 537 m² d'espaces verts de pleine-terre, un mur végétalisé de 202 m² ainsi que 222 m² de toiture végétalisée, que 21 arbres et 67 arbustes seront plantés ; que le projet architectural, résolument contemporain, s'adaptera à son environnement ;
- CONSIDÉRANT** que l'isolation du bâtiment sera conforme à la RT 2012 avec les niveaux de performance suivants : Bbio de 211,5 points pour un Bbiomax de 225 points, soit un gain de 6% et Cep de 321,70 kWh/m² pour un Cepmax de 520 kWh/m², soit un gain de 38,13% ;
- CONSIDÉRANT** que le chauffage et rafraîchissement seront assurés par des « roof-top » réversibles ; que des exutoires translucides en toiture (18) et un sas vitré de 793 m² faciliteront l'éclairage naturel ; que 1 763 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 :

- rejette le recours de la société « AUCHAN SUPERMARCHÉ » ;
- émet un avis favorable au projet de la société « QUATRE ARBRES » et portant sur la création d'un ensemble commercial de 2 937,79 m², à Elancourt (Yvelines).

Votes favorables : 6

Vote défavorable : 0

Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC

