

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 enregistrée le 9 août 2022 par la société « SCI SCIONZIER » à la mairie de Scionzier, sous le numéro PC 074 264 22 00033 ;
- VU** le recours conjoint présenté par les associations « ADCoTP » et « EN TOUTE FRANCHISE DEPARTEMENT HAUTE-SAVOIE », enregistré le 14 novembre 2022 sous le numéro P 04450 74 022RT01 ;
- le recours présenté par la société « BALME DISTRIBUTION », enregistré le 17 novembre 2022 sous le numéro P 04450 74 022RT02 ;
- dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Haute-Savoie en date du 3 octobre 2022 concernant le projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 7 533 m² par la création d'un hypermarché de l'enseigne « CARREFOUR » d'une surface de vente de 6 000 m², la création d'une galerie marchande d'une surface de vente de 1 423 m² répartie entre 8 cellules commerciale, la création d'un kiosque d'une surface de vente de 110 m² et la création d'un point permanent de retrait des marchandises par la clientèle d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, comprenant 5 pistes de ravitaillement et 550 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Scionzier ;
- VU** l'avis défavorable de la Commission nationale d'aménagement commercial en date du 10 juin 2020 s'agissant d'un projet d'une plus vaste ampleur visant alors, sur le même terrain d'assiette, à la création d'un ensemble commercial de 10 211 m² comprenant un hypermarché « CARREFOUR » de 7 000 m², 2 cellules commerciales du secteur 2 de 643 m² et 394 m², d'une galerie marchande de 2 174 m² répartis entre 22 cellules commerciales et d'un drive de 458 m² d'emprise au sol ;
- VU** l'arrêt n°20LY02574-20LY03115 du 17 juin 2021 de la Cour administrative d'appel de Lyon enjoignant la CNAC à rendre un avis favorable ;
- VU** l'avis favorable de la CNAC du 14 octobre 2021 s'agissant du projet susvisé d'une plus vaste ampleur ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 21 février 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 février 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, rapporteur auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial ;

M. Thierry BLOSSE, gérant de la société "FAITES VOUS-MEMES", M. Denis NOUVELLEMENT, président de l'association ADECoTPM, Me Céline CAMUS, Me Rémy DEMARET, et Me Frédéric CHESNEY, avocats ;

M. Stéphane PEPIN, maire de la commune de Scionzier, M. Maurice FERNEX, pétitionnaire, M. Franck DREIDEMIE, architecte, Me Antony DUTOIT et Me Paul ABLISSON, avocats ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 février 2023 ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble commercial est actuellement localisé en zone urbaine, au sein du quartier Les Ewüès, à 1,7 kilomètre soit 5 minutes en voiture, au Nord-Ouest de la commune de Cluses ; que le projet prévoit le transfert de cet ensemble commercial sur la ZAE Bord de l'Arve, au Nord de la commune de Scionzier, à 2,7 kilomètres soit 5 minutes en voiture du centre-ville ;

CONSIDÉRANT que sur la dernière décennie, la densité démographique de la commune de Scionzier a augmenté de 27,13% ; que le projet est cohérent avec les prescriptions urbanistiques en prenant place dans une zone à vocation commerciale ; qu'il permet la réhabilitation d'une friche industrielle ; qu'il s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain de la ville de Cluses, le site délaissé permettra la construction de logements et d'équipement scolaires ; que le pétitionnaire a transmis les garanties qu'il maintiendrait une offre alimentaire de proximité, pendant et après les travaux, au sein du quartier Les Ewüès ; qu'ainsi le projet permet la modernisation des équipement commerciaux des communes de Scionzier et de Cluses ;

CONSIDÉRANT que le projet initialement proposé prévoyait la création de 22 cellules commerciales au sein de la galerie marchande, que désormais il en prévoit seulement 8 ; que le pétitionnaire a communiqué les courriers d'intention attestant que les cellules seront reprises par les enseignes actuellement présentes dans la galerie marchande de Cluses ; qu'ainsi le projet ne portera pas atteinte à l'animation de la vie urbaine ;

CONSIDÉRANT que la DDT avait préconisé la réalisation de travaux routiers afin d'améliorer les flux d'usagers ; que l'ensemble des justificatifs attestant de la réalisation et de l'effectivité des travaux prescrits, ont été transmis au service instructeur de la Commission nationale ; qu'avec les nouvelles installations routières, le taux de réserve capacité est estimé à 53% ; qu'ainsi, le projet n'impactera pas négativement les flux routiers ;

CONSIDÉRANT que le projet répond à l'objectif de compacité avec une aire de stationnement mutualisée aux activités de l'ensemble commercial ; que l'aire de stationnement sera répartie entre l'extérieur et en infra, au RDC du bâtiment ; que la dalle de 10 000 m² de la friche industrielle sera recyclée dans la construction du nouveau bâtiment ; que le projet initial prévoyait une emprise au sol de 16 300 m², que dorénavant elle sera de 11 925 m² ; qu'ainsi, le projet ne génère aucune nouvelle consommation des sols ;

CONSIDÉRANT que 66,7% du foncier est déjà artificialisé ; que l'intégralité des places aériennes (247) seront perméables, soit 45% de l'aire de stationnement ; que 1 300 m² de noues paysagères seront installées ; que 90 arbres seront plantés ; que des mesures compensatoires pour préserver la faune et la flore ont été prévues afin de répondre aux attentes de la loi Climat & Résilience ; que 630 m² de zone humide seront maintenus ; qu'ainsi les travaux n'engendreront pas une nouvelle imperméabilisation des sols ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment respectera la RT 2012 ; que 3 750 m² de panneaux photovoltaïques seront installés, recouvrant 31% de la toiture ; que la charpente sera réalisée en bois des alpes ; que trois bassins de récupérations des eaux pluviales seront construits ; que les noues paysagères faciliteront l'infiltration des eaux ; que l'insertion paysagère et la qualité architectural ont considérablement évolué par rapport au projet initial ; qu'ainsi le pétitionnaire répond à l'ensemble des objectifs de développement durable ;

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

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours n° P 04450 74 022RT01 et n° P 04450 74 022RT02 ;

- émet un avis favorable au projet de création d'un ensemble commercial d'une surface totale de vente de 7 533 m² par la création d'un hypermarché de l'enseigne « CARREFOUR » d'une surface de vente de 6 000 m²; la création d'une galerie marchande d'une surface de vente de 1 423 m² répartie entre 8 cellules commerciale, la création d'un kiosque d'une surface de vente de 110 m² et la création d'un *drive* comprenant 5 pistes de ravitaillement et 550 m² d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à Scionzier.

Votes favorables : 7
Vote défavorable : 1
Abstention : 1

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° P 04450 74 22RT01-
02 DU 23/02/2023

(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)		24 474 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section C parcelle 67	
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	1
		Nombre de S	3
		Nombre de A/S	2
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)		3 690 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		1 300 m ² de noues végétalisées
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		247 places de stationnement en pavés drainants
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752- 6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		3 750 m ² en toiture
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		3 bassins de rétention d'eau à ciel ouvert de 90 m ³ , 153 m ³ et 30 m ³ ; 1 bassin en sous-sol de 480 m ³ et une cuve de récupération des eaux pluviales de 50 m ³ en toiture.
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le bâtiment respectera la RT 2012 avec un gain Bbio de 20,1%		
	La charpente sera réalisée en bois des alpes		
	Les mesures compensatoires prévues dans le cadre de la loi Climat & Résilience : la création d'un talus végétalisé servant d'abris pour la faune locale, l'installation de nichoirs et d'hôtels à insectes dans les espaces végétalisés, le maintien de la zone humide de 630 m ² au Sud de la parcelle		

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 m ²			
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre				
			SV/magasin ³				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		7 533 m ²			
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		2		
SV/magasin ⁴			6 000 m ² (CARREFOUR)		1 423 m ² (GALERIE MARCHANDE)		
Secteur (1 ou 2)		1		1 et 2			
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	0			
			Electriques/hybrides	0			
			Co-voiturage	0			
			Auto-partage	0			
			Perméables	0			
	Après projet	Nombre de places	Total	545			
			Electriques/hybrides	28			
			Co-voiturage	0			
			Auto-partage	0			
			Perméables	247			
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	0					
	Après projet	5					
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0					
	Après projet	550 m ²					

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)