

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 077 534 23 00002 déposée en mairie de Yèbles le 13 juillet 2023 ;
- VU** le recours conjoint exercé par les sociétés « CARREFOUR PROPRERTY » et « C.S.F. », enregistré le 24 octobre 2023 sous le n° P 05004 77 23RT01 ;
le recours conjoint exercé par les sociétés « BRIDIS », « STYL DIFFUSION 77 », « YONI RESTO » et « FRANCI-OPTIQUE », enregistré le 25 octobre 2023 sous le n° P 05004 77 23RT02 ;
dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Seine-et-Marne du 4 septembre 2023, concernant le projet présenté par la société « SCCV YEBLES RETAIL PARK » et portant la création d'un ensemble commercial de 2 859 m² de surface de vente et composé de deux cellules commerciales de 534 m² et 544 m² de surface de vente et de 7 boutiques réparties sur une surface de vente de 1 781 m², à Yèbles ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 30 janvier 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Paola FONTANILLES, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Augustin LUNEL ; Me Rémy DEMARET et Me Clara PENSALFINI, avocats ;

Mme Marième TAMATA-VARIN, maire de Yèbles ; M. Gilles LAVERGNE, adjoint à la maire de Yèbles ; M. Madjid AMGHAR et M. Bernard MARTIN, porteurs du projet ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 1^{er} février 2024 ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce, « conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'intérêt commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial » ;

CONSIDERANT que le recours n° P 05004 77 23RT02 a été déposé par les sociétés « BRIDIS », « STYL DIFFUSION 77 », « YONI RESTO » et « FRANCI-OPTIQUE », exploitants un ensemble commercial de l'enseigne « U » hors zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; que les requérants ont estimé l'impact du projet par une baisse de 4% du chiffre d'affaire annuel de l'hypermarché « U » ; que la commune de Brie-Comte-Robert est située à 15,6 kilomètres, soit 22 minutes en temps de trajet en voiture du projet ; que l'incidence significative du projet sur les activités commerciales des requérants n'est pas démontrée et qu'aucun élément ne conduit à remettre en cause la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; qu'ainsi, l'intérêt à agir des sociétés « BRIDIS », « STYL DIFFUSION 77 », « YONI RESTO » et « FRANCI-OPTIQUE » n'est pas avéré ;

CONSIDERANT que le site du projet est localisé en périphérie de la commune de Yèbles, à 1.5 kilomètre du centre-ville, au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) Les Portes de Yèbles ; que cette ZAE a vocation à s'étendre sur des parcelles vierges de toute construction ; que le projet prévoit la création d'un ensemble sur un terrain vierge de toute construction et localisé en discontinuité de la ZAE aménagée ; que cette création entrainera l'artificialisation de 68,99% du foncier ; qu'en application de l'article L.752-6-V du code de commerce, un projet artificialisant d'une surface de vente située entre 3 000 m² et 10 000 m² doit répondre aux mesures dérogatoires ; qu'en l'espèce, le projet ne répond pas au premier critère cumulatif, à savoir son insertion dans l'urbanisation environnante ; qu'ainsi, les membres de la Commission nationale d'aménagement commercial ne peuvent pas accorder d'autorisation d'exploitation commerciale à un projet artificialisant ;

CONSIDERANT que de surcroit, à ce stade aucune des nouvelles cellules n'a identifié de futur preneur ; que certains des commerces peuvent trouver leur place dans le centre-ville de Guignes, dont le taux de vacance commerciale est de 10,7% ; que le projet n'est pas économe en consommation des sols puisque le bâtiment ne sera pas construit sur étage, son emprise au sol représente 28,79% et que l'aire de stationnement s'étale de plain-pied sur 17,74% du foncier ; que pour un projet situé en entrée de ville, l'architecture proposée présente des carences esthétiques ;

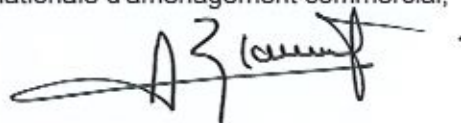
CONSIDERANT qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- le recours n° P 05004 77 23RT01 est admis ;
- le recours n° P 05004 77 23RT02 est irrecevable ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société « SCCV YEBLES RETAIL PARK »

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 8
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC