

# R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire de la société « SNC SPACIA & CIE », enregistrée le juillet 2023 en mairie de Mours sous le numéro PC 095 436 19 H0001 M02 ;
- VU** le recours exercé par la Commission nationale d'aménagement commercial dans le cadre de la procédure d'autosaisine prévue à l'article L.752-17 du code de commerce, enregistré le 7 décembre 2023 sous le numéro P 05124 95 23RA ;

le recours exercé par M. Didier MALE, membre de la CDAC du Val-d'Oise en qualité de personnalité qualifiée en matière de développement durable, enregistré le 11 décembre 2023 sous le numéro P 05124 95 23RT02 ;

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Val-d'Oise en date du 22 novembre 2023 concernant le projet d'extension de 2 530 m<sup>2</sup> de la surface de vente de l'ensemble commercial du « GRAND VAL » passant de 34 246 m<sup>2</sup> à 36 246 m<sup>2</sup> par création d'une boutique de 80 m<sup>2</sup> et de quatre moyennes surfaces non alimentaires qui accueilleront un magasin « CULTURA » de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, un magasin « MAISON DE LA LITERIE » de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, un magasin « IXINA » de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente et un magasin « MONDOVELO » de 350 m<sup>2</sup> de surface de vente, à Mours ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 25 mars 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 20 mars 2024 ;

Après avoir entendu :

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

M. Joël BOUCHEZ, maire de Mours, M. Nicolas BAHKOUICHE, M. Stéphane GRIZOT et M. Claude SANANES, représentant la société « SPACIA » et Me Gwenaël LE FOULER, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 28 mars 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implantera sur une parcelle située en périphérie de la commune de Mours, à 2,5 kilomètres, soit 5 minutes en temps de trajet en voiture de son centre-ville ; que le permis d'aménager délivré en 2016 prévoyait l'installation d'un ensemble d'activités de loisirs ; que la crise sanitaire de 2020 a eu pour conséquence de retarder puis d'annuler la mise en place de cet ensemble d'activités de loisirs ; que de surcroît, les travaux de terrassement ayant d'ores et déjà démarré depuis 2016 ont eu pour conséquence d'artificialiser les sols de la parcelle d'implantation ; qu'ainsi, le projet n'engendre pas de nouvelle artificialisation des sols ;

**CONSIDÉRANT** que le projet contribue à la revitalisation d'une zone d'aménagement commercial en

améliorant la mixité fonctionnelle des lieux ; que le projet n'est pas de nature à impacter négativement les commerces de centre-ville puisque l'offre proposée par les futures enseignes est absente de la zone de chalandise ; que l'ensemble commercial est accessible par des moyens de transports alternatifs à la voiture ; que l'extension de 7,3% de la surface de vente de cet ensemble commercial est un corollaire à la croissance démographique de 23,3% de Mours ; qu'ainsi, le projet est compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) ;

**CONSIDÉRANT** que le nouveau bâtiment répondra aux normes en matière d'isolation thermique de la RT 2012 ; que 32,3% de la toiture de l'ensemble commercial sera recouverte de panneaux photovoltaïques ; que la gestion des eaux pluviales est en conformité avec les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de Mours ; que l'intégralité du parc de stationnement, soit 246 places, seront perméabilisées ; qu'ainsi, le projet répond aux objectifs de développement durable ;

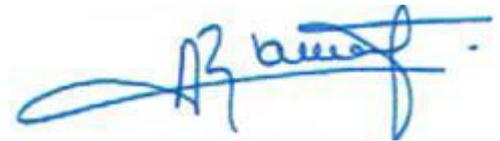
**CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette les recours n° P 05124 95 23A et P 05124 95 23R02 ;
- émet un avis favorable au projet susvisé .

**Votes favorables : 5**  
**Votes défavorables : 2**  
**Abstention : 1**

La Présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial



Anne BLANC

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N°P 05124 95 23RA-RT02**  
**DU 28/03/2024**

(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 <sup>2</sup> )		22 447,95 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AI n° 114, 117 et 125	
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	2
		Nombre de A/S	0
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 <sup>2</sup> )	1 270,34 m <sup>23</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	3 062,5 m <sup>2</sup> de pavés drainants	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	2 420,35 m <sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment	
	Eoliennes (nombre et localisation)	Sans objet	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Respect des critères architecturaux mentionnés dans le PPRI		
	89 arbres plantés		
	Installation de nichoirs et d'hôtels à insectes		

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

<sup>3</sup> y compris la surface des noues végétalisées qui ne se remplissent d'eau qu'en périodes de pluie.

<b>POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX</b> (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)						
<i>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)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		34 246 m <sup>2</sup>		
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	29		
			SV/magasin <sup>4</sup>			
			Secteur (1 ou 2)			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		36 776 m <sup>2</sup>		
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	33		
SV/magasin <sup>5</sup>						
		Secteur (1 ou 2)				
<i>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	0		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	0		
	Après projet	Nombre de places	Total	246		
			Electriques/hybrides	9		
			Co-voiturage	1		
			Auto-partage	4		
			Perméables	246		
<b>POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)</b> (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 <sup>2</sup> )	Avant projet					
	Après projet					

<sup>4</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>5</sup> Cf. (2)

**Annexe au Tableau récapitulatif des caractéristiques**

**CDAC n°95/CNAC n° P 05124 95 23RA-RT02, avis du 28 mars 2024**

<b>Cellules commerciales</b>	<b>Secteur d'activité</b>	<b>Surface de vente actuelle</b>	<b>Surface de vente demandée</b>	<b>Surface de vente future</b>
« <b>CARREFOUR</b> »	1	9 927 m <sup>2</sup>	N/A	9 927 m <sup>2</sup>
« <b>ALDI</b> »	1	801 m <sup>2</sup>	N/A	801 m <sup>2</sup>
« <b>CAVE DU PORTUGAL</b> »	1	665 m <sup>2</sup>	N/A	665 m <sup>2</sup>
« <b>BOULANGERIE ROUGET</b> »	1	365 m <sup>2</sup>	N/A	365 m <sup>2</sup>
« <b>NATURALIA</b> »	1	358 m <sup>2</sup>	N/A	358 m <sup>2</sup>
« <b>PICARD</b> »	1	347 m <sup>2</sup>	N/A	347 m <sup>2</sup>
« <b>KIABI</b> »	2	1 298 m <sup>2</sup>	N/A	1 298 m <sup>2</sup>
« <b>O NEUF</b> »	2	841 m <sup>2</sup>	N/A	841 m <sup>2</sup>
« <b>AUBERT</b> »	2	650 m <sup>2</sup>	N/A	650 m <sup>2</sup>
« <b>ARMAND THIERRY</b> »	2	570 m <sup>2</sup>	N/A	570 m <sup>2</sup>
« <b>MISS COQUINES</b> »	2	570 m <sup>2</sup>	N/A	570 m <sup>2</sup>
« <b>C-STOCK</b> »	2	517 m <sup>2</sup>	N/A	517 m <sup>2</sup>
Cellule vacante	1/2	380 m <sup>2</sup>	N/A	380 m <sup>2</sup>
« <b>ETAM</b> »	2	371 m <sup>2</sup>	N/A	371 m <sup>2</sup>
« <b>ORCHESTRA</b> »	2	350 m <sup>2</sup>	N/A	350 m <sup>2</sup>
« <b>CELIO</b> »	2	340 m <sup>2</sup>	N/A	340 m <sup>2</sup>
« <b>DECATHLON</b> »	2	2 296 m <sup>2</sup>	N/A	2 296 m <sup>2</sup>
« <b>GRANDE RECRE</b> »	2	1 009 m <sup>2</sup>	N/A	1 009 m <sup>2</sup>
« <b>ANIMALIS</b> »	2	665 m <sup>2</sup>	N/A	665 m <sup>2</sup>
« <b>ALAIN AFFLELOU</b> »	2	307 m <sup>2</sup>	N/A	307 m <sup>2</sup>
« <b>BUREAU VALLEE</b> »	2	300 m <sup>2</sup>	N/A	300 m <sup>2</sup>
« <b>GENERALE OPTIQUE</b> »	2	300 m <sup>2</sup>	N/A	300 m <sup>2</sup>
« <b>LE HOLLOCO</b> »	2	3 600 m <sup>2</sup>	N/A	3 600 m <sup>2</sup>
« <b>DARTY</b> »	2	1 400 m <sup>2</sup>	N/A	1 400 m <sup>2</sup>
« <b>TISSUS DES URSULES</b> »	2	798 m <sup>2</sup>	N/A	798 m <sup>2</sup>
« <b>CASA</b> »	2	600 m <sup>2</sup>	N/A	600 m <sup>2</sup>
« <b>CUISINELLA</b> »	2	377 m <sup>2</sup>	N/A	377 m <sup>2</sup>
Galerie marchande (36 boutiques) du centre commercial « <b>CARREFOUR</b> »	1/2	3 754 m <sup>2</sup>	N/A	3 754 m <sup>2</sup>
Boutiques extérieures	1/2	490 m <sup>2</sup>	N/A	490 m <sup>2</sup>
« <b>CULTURA</b> »	2	0 m <sup>2</sup>	+1 200 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>
Cellule commerciale		0 m <sup>2</sup>	+80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

<b>« MAISON DE LA LITERIE »</b>	2	0 m <sup>2</sup>	+500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>« IXINA »</b>	2	0 m <sup>2</sup>	+400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
<b>« MONDOVELO »</b>	2	0 m <sup>2</sup>	+350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
<b>Surface de vente totale<sup>2</sup></b>		<b>34 246 m<sup>2</sup></b>	<b>+2 530 m<sup>2</sup></b>	<b>36 776 m<sup>2</sup></b>