

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 « SODALIS 2 », enregistrée le 18 septembre 2023 en mairie d'Arandon-Passins sous le numéro PC 038 297 23 1 0014 ;
- VU** les recours formés par :
- la société « MORESTEL DISTRIBUTION », enregistré le 20 décembre 2023 sous le numéro P 05161 38 23 R01 ;
 - la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 20 décembre 2023 sous le numéro P 05161 38 23 R02 ;

et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Isère en date du 7 novembre 2023 concernant le projet d'extension de 538 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 3000 m² à 3 538 m², par extension de la surface de vente d'un hypermarché à l enseigne « INTERMARCHE », passant de 2 928 m² à 3 466 m² et extension de l'emprise au sol 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, passant de 86 m² à 176 m², à Arandon-Passins (Isère) ;

- 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 Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Cloé BORNAREL et Me François LERAISNABLE, avocats ;

Mme Maria SANDRIN, maire d'Arandon-Passins, M. Pascal MILLIAT, M. Sébastien MILLI et M. Bruno FILIPPI représentant la société « Immo Mousquetaires », et Me David DEBAUSSART, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du gouvernement.

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

- CONSIDÉRANT** que le projet s'implante à 2 kilomètres, soit à 4 minutes du centre-ville d'Arandon-Passins ; que l'extension de l'emprise au sol du point de retrait se réalise sur la même emprise foncière et que l'extension de la surface de vente de l'hypermarché se réalise par réaménagement des espaces intérieurs de l'ensemble commercial existant ; qu'ainsi, le projet n'engendre pas d'artificialisation des sols au sens de l'article L.752-6 du code de commerce ;

CONSIDÉRANT que la commune d'Arandon-Passins est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône comme une polarité commerciale majeure ; que le projet permet de réhabiliter deux cellules vacantes sont reprises ; qu'il est prévu le traitement et la réhabilitation d'une partie de l'aire de stationnement ; qu'ainsi, le projet est compatible avec les préconisations du SCoT de la Boucle du Rhône ;

CONSIDERANT que le projet permettra de centraliser les flux sur le secteur et de limiter l'évasion commerciale notamment vers Bourgoin-Jallieu ; que la croissance démographique d'Arandon-Passins et de la zone de chalandise sont respectivement en hausse de 8,9 % et de 8% ; et qu' Arandon-Passins , comme 4 des 6 des communes limitrophes, a un taux de vacance commerciale nul. ; que celui de Morestel, principale centralité marchande du périmètre d'étude ; est de 5,5 % (5 / 102) en février 2024, en baisse par rapport à mars 2023 (7,3 %), qu'ainsi, le projet ne présentera pas d'effets négatifs sur l'animation des secteurs existants ;

CONSIDERANT que la surface perméable du site passera de 9,52 % à 22,92 % de l'assiette foncière ; que 48 des 321 places de l'actuel parc de stationnement de plain-pied seront supprimées et que 125 des 273 places projetées seront rendues perméables ; que la surface consacrée aux espaces verts de pleine terre, représentant actuellement 9,52 % de l'emprise foncière, sera portée à 15,18 % ; qu'il est prévu 1 444 m² d'énergie photovoltaïque, soit 1 240 m² d'ombrières sur le parc de stationnement et 204 m² de panneaux en toiture ; qu'ainsi, le projet permet d'améliorer la qualité environnementale du site ;

CONSIDERANT que depuis son passage en commission départementale, diverses améliorations ont été apportées au projet ; qu'il est désormais prévu la plantation de 44 arbres en plus d'îlots de verdure en périphérie des parkings ; que les façades du bâtiment ont été retravaillées ; qu'ainsi, l'insertion architecturale et paysagère est optimisée ;

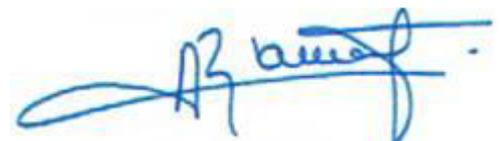
CONSIDÉRANT qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette les recours n° P 05161 38 23 R01 et n° P 05161 38 23 R02 ;
- émet un avis favorable au projet susvisé.

Votes favorables : 8
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission nationale
d'aménagement commercial

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a horizontal line extending to the left.

Anne BLANC

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS¹ DE LA CNAC² N°603 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 ²)		19 860 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		n° 590, n° 620, n° 621 et n° 859	
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	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		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)	2 990 m ²³	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	1 562,5 m ² , surfaces perméables à sols de matériaux composites	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 444 m ² : 1 240 m ² d'ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement et 204 m ² de panneaux photovoltaïques en toiture	
	Eoliennes (nombre et localisation)	Sans objet	
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	44 nouveaux arbres seront plantés (pour un total de 69).	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

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.

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

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

<p>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)</p>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		2 928 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ⁴		2 928 m ²				
	Secteur (1 ou 2)				1				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		3 466 m ²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre		1				
SV/magasin ⁵			3 466 m ²						
Secteur (1 ou 2)				1					
<p>Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</p>	Avant projet	Nombre de places	Total	321					
			Electriques/hybrides	2					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	273					
			Electriques/hybrides	14					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	125					

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	3	
	Après projet	3	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	86	
	Après projet	176 m ²	

⁴ 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 ».

⁵ Cf. (2)