

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COMMISSION NATIONALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU la demande de permis de construire déposée le 6 décembre 2023, sous le numéro PC 091 549 23 10073, en mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois ;
- VU le recours formé par la société « AUCHAN HYPERMARCHÉ », enregistré le 1<sup>er</sup> mars 2024 sous le n° P 05302 91 23RT01 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Essonne du 8 février 2024, relatif au projet porté par la société « MAURICE » de création d'un ensemble commercial de 2 143,6 m<sup>2</sup> composé d'un supermarché à l enseigne « ALDI » de 998,4 m<sup>2</sup> et d'une moyenne surface spécialisée à l'enseigne « BEBE 9 » de 1 147,2 m<sup>2</sup> à Sainte-Geneviève-des-Bois ;

- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 mai 2024 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 mai 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Frédéric PETITTA, maire de Sainte-Geneviève-des-Bois ;

M. Gilles ANKRI, représentant la société « MAURICE » ; M. Philippe JOURNO, représentant des sociétés « MAURICE » et « COMPAGNIE DE PHALSBOURG », Mme Aurélia DUROYON et M. Charles PICQ, représentants la société « COMPAGNIE DE PHALSBOURG » et M. Bertrand MARGUERIE représentant de la société « MALL & MARKET » ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 30 mai 2024 ;

**CONSIDERANT** que le projet a pour objectif d'opérer le déplacement de deux enseignes déjà présentes au sein de la zone commerciale d'implantation par la reprise d'un bâtiment vacant depuis plus d'une année ; qu'ainsi le projet est de nature à résorber une friche ;

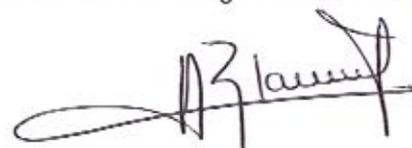
- CONSIDERANT** que si la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne a signé une convention d'*Opération de Revitalisation de Territoire* multisites le 19 décembre 2019, le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux démarches de revitalisation en cours de déploiement sur le territoire ; qu'à cet égard, le projet s'inscrit dans un contexte démographique croissant pour lequel il est constaté l'augmentation de la population de la zone de chalandise à hauteur de 7,20 % entre 2011 et 2021 et de 3,10 % pour la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois pour cette même période ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit l'installation de 374 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques tandis que le site actuel en est dépourvu ; que le projet sera conforme à la RT 2012 ; qu'ainsi, le projet participe à la production d'énergies renouvelables et est vertueux en matière de consommation énergétique des bâtiments ;
- CONSIDERANT** que le projet participe à la réalisation d'une opération d'ensemble matérialisée dans un plan guide portant réaménagement de la zone commerciale de la Croix Blanche ; que ce secteur a été identifié par le plan de transformation des zones commerciales et que des partenaires publics et privés en sont lauréats ; qu'à cet égard, le projet opère un traitement architectural permettant de moderniser le bâtiment existant et de végétaliser la parcelle par la plantation de 54 arbres de haute tige et la création de 594 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, soit 10,23 % du tènement foncier tandis que le site actuel est intégralement artificialisé ; qu'ainsi, le projet participe à l'amélioration des insertions paysagères et architecturales d'une zone commerciale en cours de réaménagement et emporte un bénéfice environnemental ; qu'au surplus, le projet se trouve au carrefour d'une nouvelle voirie publique qui a vocation à être abondamment arborée et à desservir une ZAC aménagée selon les principes de la mixité des fonctions ; qu'ainsi le projet s'intègre à la zone commerciale existante et future ;
- CONSIDERANT** que l'intégralité des 81 places du parc de stationnement seront perméables ; que les eaux pluviales ne seront pas rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ; qu'un réservoir infiltrant sera installé sous les pavés drainants afin de traiter le flux des eaux pluviales ; qu'ainsi le projet prévoit une solution de gestion des eaux pluviales adaptée à la parcelle d'implantation ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la société « MAURICE » en vue de la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de surface de vente de 2 145,6 m<sup>2</sup> par création d'un magasin à l enseigne « ALDI » de 998,4 m<sup>2</sup> et d'une moyenne surface spécialisée à l'enseigne « BÉBÉ 9 » de 1 147,2 m<sup>2</sup>, à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne).

Votes favorables : 6  
 Votes défavorables : 2  
 Abstention : 0

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 05302 91 23RT01 DU 30/05/2024

(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> )		<b>5 570 m<sup>2</sup></b>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		<b>Section AS n° 248, 253, 255</b>	
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	1
	Après projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	1
		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> )		570,04 m <sup>2</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		Stationnement perméable : 1 025 m <sup>2</sup> / sol composite (pavés « ECO VEGETAL »)
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		374 m <sup>2</sup> en toiture du bâtiment
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	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	Plantation de 54 arbres de haute tige.		
	Les panneaux solaires développent une puissance d'au moins 75 kWc		

<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.

## 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		/				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		/			
			SV/magasin <sup>3</sup>					
	Secteur (1 ou 2)							
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		<b>2 145,6 m<sup>2</sup></b>				
Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>		Nombre		2				
		SV/magasin <sup>4</sup>		1 147,2 m <sup>2</sup>	998,4 m <sup>2</sup>			
Secteur (1 ou 2)		2	1					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	40				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	81				
			Electriques/hybrides	4				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	81				

## 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	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	0	
	Après projet	0	

<sup>3</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>4</sup> Cf. (2)