

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 déposée le 25 octobre 2021 en mairie de Plaisir sous le n° PC 078 490 21 E0025 ;
- VU** le recours présenté par la société « AUCHAN HYPERMARCHÉ » enregistré le 25 janvier 2022 sous le numéro P 03833 78 21 RT01,
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines du 17 décembre 2021, concernant le projet présenté par la société « LIDL », de création à Plaisir d'un ensemble commercial de 2 090 m² de surface de vente, par création d'un magasin « BIENVENUE A LA FERME » d'une surface de vente de 399 m², aux côtés d'un supermarché « LIDL » existant sur une surface de vente de 999 m², dont la surface de vente sera étendue de 692 m², pour être portée à 1 691 m² ;
- VU** l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 19 mai 2022 avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L 752-21 du code du commerce ;
- VU** la nouvelle demande de permis de construire n°7849 024 E0013, déposée le 14 mai 2024 en mairie de Plaisir, dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial le 14 mai 2024 ;
- VU** que pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n°462720, le pétitionnaire a intégré les surfaces correspondantes au sas d'entrée et aux lignes des arrières caisses dans la surface de vente, soit 62 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 septembre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 26 août 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLÉMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Marie-Anne RENAUX, avocate;

M. Christophe BELLENGER, adjoint au maire de Plaisir, MMe Célia et Adeline CAFFIN, représentant l'enseigne « Bienvenue à la Ferme », Mme Sabrina BENADDI et Mme Mioranirina RABEARIVELOARISOA, représentant la société « LIDL », M. Jean-Marie L'ENFANT, représentant la société « FERMES and CO », et Me Alexia ROBBES, avocate;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 12 septembre 2024 ;

- CONSIDERANT** que le projet s'implantera au sein de la zone d'activités « Les Ebisaires », à environ 2 km au nord du centre-ville de Plaisir, que le précédent projet prévoyait la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 090 m², par extension de 692 m² de la surface de vente d'un magasin « LIDL » de 999 m² de surface de vente, et la création d'un commerce alimentaire à l enseigne « BIENVENUE A LA FERME » de 399 m² de surface de vente ; qu'il est désormais prévu la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 2 032 m², par extension de 663 m² de la surface de vente d'un magasin « LIDL » et la création d'un commerce alimentaire à l enseigne « BIENVENUE A LA FERME » de 370 m² de surface de vente ;
- CONSIDERANT** qu'il est prévu la démolition d'une partie de l'actuel supermarché « LIDL », ainsi que la démolition complète du bâtiment actuellement utilisé comme un lieu de stockage ; que l'extension sera réalisée en continuité de la partie du bâtiment conservée et que celle-ci accueillera le magasin « BIENVENUE A LA FERME » ; qu'ainsi, le projet sera économe de l'espace en optimisant l'usage de l'emprise foncière ;
- CONSIDERANT** que selon l'analyse d'impact réalisée par le cabinet « POLYGONE » en avril 2024, le projet permettra la diminution du t taux d'artificialisation du site de 86 % à 83% par l'augmentation de 290 m² de la surface des espaces verts de pleine terre ; qu'ainsi, le projet n'engendrera aucune artificialisation des sols supplémentaire ;
- CONSIDERANT** qu'en réponse au considérant relatif à la perméabilisation du site et à la consommation énergétique du bâtiment, il est désormais prévu une emprise au sol du bâtiment de 3 334 m² contre 3 808 m² précédemment, l'installation de 1 304 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, ; que par ailleurs, le parc de stationnement comptera désormais 161 places toutes perméables contre 163 (dont 158 perméables) dans le précédent projet ; qu'il est désormais prévu un gain de 52,5 % sur la consommation d'énergie primaire et de 7,9% sur les besoins bioclimatiques ; qu'en outre, une cuve de récupération des eaux de pluie de 10 000 litres sera également installée ; qu'ainsi, la surface perméable du site (1 621 m²), actuellement de 16 %, sera augmentée à 38 % (3 840 m²), contre 32 % (3 194 m²) dans le précédent projet et la consommation énergétique améliorée ;
- CONSIDERANT** qu'en réponse au considérant de la Commission, la zone de chalandise a été redéfinie et intègre désormais les communes de Clayes-sous-Bois et la commune de Plaisir, dans son intégralité ; par ailleurs, l'analyse d'impact a été complétée et fournit désormais une évaluation de l'impact du projet sur l'ensemble des commerces et marchés alimentaires de la zone de chalandise et des communes limitrophes ; qu'il en ressort que bien que la zone de chalandise ait été élargie, le taux de vacance commerciale recensé en février 2024 (8,54 %) est inférieur à celui de 2021 (12,5%) et que l'impact du projet sur les commerces et marchés alimentaires de la zone de chalandise est estimé à moins de 1 % ; qu'ainsi la Commission a pu s'assurer que le projet répondait bien aux conditions édictées par l'article L 752-6, 1° (f) du code du commerce;
- CONSIDERANT** que la Commission avait précédemment considéré que l'étude de trafic annexée au dossier de demande ne lui permettait pas d'apprécier l'impact du projet sur les flux de circulation, et plus particulièrement concernant le carrefour giratoire entre la RD 30 et la RD 11; qu'une nouvelle étude de trafic a été réalisée en février 2024 par le cabinet « EMTIS » , elle prend dorénavant en compte les flux générés au niveau du carrefour giratoire entre la RD 30 et la RD 11, qu' il apparaît que le projet aura un impact de + 9 % sur l'ensemble des axes routiers et de + 0,4 % au niveau du giratoire, qu'ainsi il résulte de la nouvelle étude de trafic que les réserves de capacité à proximité du projet seront satisfaisantes ;

CONSIDERANT qu'enfin, la commission avait considéré que l'insertion paysagère de l'ensemble commercial mériterait d'être améliorée , notamment en bordure de la rue Paul Langevin; qu' il est désormais prévu la plantation de 72 arbres de haute tige, contre 29 dans le précédent projet et l'ajout d'une végétalisation grimpante sur les façades du bâtiment , qu'ainsi, le projet prévoit une meilleure insertion paysagère et architecturale par un renforcement des écrans végétaux le long de la rue Paul Langevin mais également sur l'ensemble du site ;

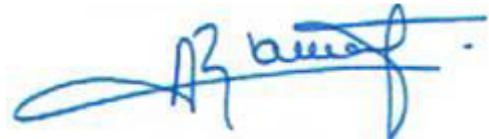
CONSIDERANT qu'ainsi le projet répond désormais aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la société « LIDL » portant sur la création d'un ensemble commercial de 2 032 m² de surface de vente, par création d'un magasin « BIENVENUE A LA FERME » d'une surface de vente de 370 m² et extension de 663 m² de la surface de vente d'un supermarché à l'enseigne « LIDL », portant sa surface de vente totale à 1 662 m² à Plaisir (Yvelines) .

Votes favorables : 8
Votes défavorables : 0
Abstention : 0

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 05449 78 21N01
DU 12/09/2024

(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)		10 128 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AE 11	
		AE 12	
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	2
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		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)	1 737 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	1 894 m ² de toiture végétalisée sur l'extension 141 m ² végétalisation grimpante sur les façades du bâtiment	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	2 087 m ² de stationnement perméable ;	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752- 6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 304 m ² de panneaux photovoltaïques sur toiture	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	0	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	16 arbres existants dont 5 arbres conservés, plantation de 72 nouveaux arbres d'essences locales ;		
	Mise en place des bandes végétalisées composées d'arbres et d'arbustes champêtres au sein de la zone de stationnement et en périphérie ;		
	Végétalisation des façades par plantes grimpantes ;		
	Plantation de massifs de graminées et d'arbustes bas fleuris le long de la rue Paul Langevin ;		
	Noue plantée ponctuée d'arbres (frênes, aulnes) à l'arrière du magasin ;		
	Mise en place d'hôtels à insectes et de nichoirs à oiseaux		

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		999 m ²			
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	1			
			SV/magasin ³	999 m ² /LIDL			
	Secteur (1 ou 2)	1					
Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 032 m ²				
	Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre	2				
		SV/magasin ⁴	1662 m ² /LIDL				
		Secteur (1 ou 2)	1				
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	180			
			Electriques/hybrides	0			
			Co-voiturage	0			
			Auto-partage	0			
			Perméables	0			
	Après projet	Nombre de places	Total	161			
			Electriques/hybrides	35 dont 18 pré- équipées			
			Co-voiturage	0			
			Auto-partage	0			
			Perméables	161			
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 ²)	Avant projet	0					
	Après projet	0					

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)