

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** le recours formé par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 7 novembre 2023 sous le n° D 05197 93 23RT01 ;
- dirigé contre l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial de Seine-Saint-Denis en date du 19 septembre 2023 relatif au projet de la société « SCI DE L'HORLOGE », portant sur le changement de secteur d'activité du secteur 2 au secteur 1, dans le cadre d'un regroupement de surfaces de vente de 6 cellules commerciales (1 500 m²) au sein d'un ensemble commercial « Paddock Paris » de 18 261 m² de surface de vente, à Romainville ;
- VU** le refus de la commission nationale d'aménagement commercial du 7 mars 2024 avec la faculté de saisir directement la CNAC conformément aux dispositions de l'article L. 752-21 du code de commerce ;
- VU** la nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale, transmise à la Commission nationale d'aménagement commercial le 17 juin 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 1^{er} octobre 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 septembre 2024 ;

Après avoir entendu :

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

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M. Gérald AZANCOT, représentant la société « GROUPE FIMINCO », M. Bertrand BOULLÉ, représentant la société « MALL&MARKET » et Me Delphine D'ALBERT DES ESSARTS, avocate ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 3 octobre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet prendra place au sein de l'ensemble commercial « Paddock Paris » inauguré en 2019, au Nord de la commune de Romainville ; que le projet répondra à une hausse de 30,4 % de la population de Romainville entre 2011 et 2021 ; qu'il participera à l'opération de requalification de la « Plaine de l'Ourcq » prévoyant notamment à horizon 2030, la création de 6 600 logements et de 470 500 m² de bureaux et activités ; qu'en outre, il contribuera à la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation « Économie et Commerce » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial « Est Ensemble » ; que selon le dossier de demande, l'ouverture d'une nouvelle offre alimentaire de proximité pourrait inciter d'autres commerces à s'y implanter ; que selon l'analyse d'impact, le projet n'affecte pas les équilibres commerciaux intra et intercommunaux ; que le projet participe à la revitalisation de l'ensemble commercial d'accueil, lui-même frappé par un taux de vacance commerciale

de 62 % et dont 80 % des lots ne sont pas encore commercialisés ; qu'ainsi, le projet participe à la complémentarité des fonctions urbaines et la variété, la diversification et la complémentarité de l'offre proposée ;

CONSIDERANT que les études techniques versées dans la nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale constatent que l'intégralité de la surface de toiture végétalisable du site l'est effectivement ; que les contraintes de structure des toitures, le caractère classé du site et les emplacements techniques existants n'autorisent pas l'installation de panneaux photovoltaïques à l'exception d'une zone de 70 m² qui en sera ainsi pourvue ; que le pétitionnaire, copropriétaire d'un parking en silo situé à 500 mètres du centre « Paddock Paris » s'est engagé à participer à la couverture en ombrière photovoltaïques du dernier étage à hauteur de 1 500 m² pour une production estimée est de 1000 MWh/an, tandis qu'il a porté cet engagement à 4 500 m² lors de son audition devant la Commission nationale ; que pour assurer le contrôle des équipements mis en place par les preneurs, le dossier d'aménagement de chaque preneur comprenant la nature et la performance des équipements à installer, est préalablement validé par le bailleur avant son dépôt auprès de l'autorisation administrative tandis que le « retail park » bénéficie d'ores et déjà des certifications « BREEAM Good » et « HQE Excellent » et qu'ainsi, le projet intègre des dispositifs de production des énergies renouvelables et présente des caractéristiques environnementales satisfaisantes ;

CONSIDERANT qu'actuellement, le site du « retail park » est arboré par des jardinières, des plantes artificielles et naturelles en pots et 7 arbres de haute tige sur site ; que le projet prévoit la plantation de 81 nouveaux arbres de haute tige contre 5 dans la précédente version du projet ; que 526 mètres linéaires de treilles végétalisées seront installées au cœur du « retail park » et que 700 m² d'espaces verts de pleine terre seront mis en place notamment par mobilisation de la surface non dépendante du parc de stationnement souterrain, que la cime des 71 arbres de haute tige plantés le long de la voie de livraison et visible depuis l'espace de circulation intérieur du centre commercial va contribuer à accentuer le caractère végétalisé de l'environnement urbain d'implantation du projet et qu'ainsi l'insertion paysagère du « retail park » est améliorée par le projet ;

CONSIDÉRANT 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 ;
- autorise le projet de la société « SCI DE L'HORLOGE » de changement de secteur d'activité du secteur 2 au secteur 1, dans le cadre d'un regroupement de surfaces de vente de 6 cellules commerciales (1500 m²) au sein d'un ensemble commercial « Paddock Paris » de 18 261 m² de surface de vente, à Romainville (Seine-Saint-Denis).

Votes favorables : 6

Vote défavorable : 0

Abstention : 0

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU