

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 078 172 21 00062 déposée le 30 juillet 2021 à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine ;
- VU** le recours formé par la société (SCI) « VENDOME ATHENES », enregistré le 13 juillet 2022, sous le n° P 04248 78 22RT01 ;

et dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines en date du 10 juin 2022, portant sur la création d'un ensemble commercial « My Valley » de 18 831 m² de surface de vente à Conflans-Sainte-Honorine, comprenant l'édification de trois bâtiments distincts ayant vocation à accueillir une cellule commerciale de secteur 1 à l'enseigne « LA VIE SAINE » de 990 m² et 7 cellules commerciales de secteur 2 (enseignes inconnues) ;

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 26 octobre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 octobre 2022 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Julien CLEMENTE JODAR, directeur du centre commercial « ART DE VIVRE » et Me. Stéphanie ENCINAS, avocate ;

M. Laurent BROSSE, maire de la commune de Conflans-Sainte-Honorine ; M. Pascal ALLENCON, directeur général « ATLAND ENTREPRISES » ; M. Bruno JOSE, directeur adjoint du développement « ATLAND ENTREPRISES » ; M. Razika KOUT, société « CBRE » et M. Jean-François BENOIT, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 octobre 2022 ;

- CONSIDERANT** que le projet se situe 1 rue de l'Hautil / 5 rue Leonardo de Vinci, au sein de la ZAC « Les Boutries », sur une friche industrielle de 10 hectares accueillant auparavant l'ancien « site Thalès » ayant cessé son activité en 2010 ; que le terrain se situe au nord de la commune de Conflans Saint Honorine (2,5km/7min du centre-ville) ainsi qu'à 1,9km/5min du centre-ville d'Eragny et 5,1km/9min du centre-ville de Maurecourt ;
- CONSIDERANT** que les centres commerciaux voisins, notamment celui d'Eragny, semblent connaître une situation délicate ; qu'ainsi un « CASTORAMA » de 8 000 m² a récemment fermé

ses portes dans la commune d'Eragny ; que la question de la pertinence de l'ouverture d'une nouvelle enseigne de bricolage au sein du bâtiment A (cellule A3 projetée) peut être posée ;

- CONSIDERANT** que les enseignes ne sont pas connues ; qu'ainsi, et bien qu'interrogé par le service instructeur de la CNAC, le porteur de projet n'apporte aucune lettre d'intérêt quant aux 7 des 8 cellules commerciales projetées ; que de surcroît, le dossier de demande fait état d'une trentaine de code NAF relevant du secteur 2 ; que cette absence d'indication quant aux futures activités projetées ne permet aucune analyse pertinente quant aux effets du projet sur les centralités ; que cet état de fait permet également d'admettre le recours du requérant propriétaire bailleur au vu de l'incertitude pesant sur le caractère significatif du projet et sur l'activité des exploitants de l'ensemble commercial d'Eragny ;
- CONSIDERANT** que le projet prévoit le déplacement de la cellule commerciale « LA VIE SAINTE » (exploité sur 500 m² de surface de vente) ; que toutefois, aucun élément pertinent ne permet de garantir l'effectivité d'une reprise du local actuel ; qu'ainsi le risque d'une friche commerciale existe ;
- CONSIDERANT** qu'il ressort du dossier de demande ainsi que de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) que la desserte cycliste n'est pas continue aux abords du site ; qu'aucun projet effectif de nature à améliorer ladite desserte en vélo n'est précisé par le porteur de projet ;
- CONSIDERANT** que malgré une demande du service instructeur de la CNAC, le pétitionnaire n'a fourni ni analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, ni d'analyse tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients ;
- CONSIDERANT** que la totalité du parc de stationnement (533 emplacements / 10 388 m²) sera aérienne ; qu'ainsi, le pétitionnaire n'a pas opté pour l'aménagement d'un parc de stationnement en infrastructure ou au sein d'un volume de construction, rendant de facto l'utilisation des sols trop importante et disproportionnée ;
- CONSIDERANT** que, malgré une demande formelle du service instructeur de la CNAC, le pétitionnaire a fourni des données non pertinentes quant aux surfaces d'emprise au sol et d'espaces verts existants et projetés ; que de plus, aucune superficie perméable globale actuelle ou projetée n'a été précisée ;
- CONSIDERANT** que en cours d'instruction devant la CNAC, le pétitionnaire a pris le parti de perméabiliser 50% du parc de stationnement, et d'installer 10% de végétalisation sur les toitures ; que toutefois, ces évolutions n'ont pas l'objet d'un dépôt de pièces substitutives à la demande de permis de construire en cours d'instruction en mairie ; qu'ainsi, l'effectivité finale de ces améliorations n'est pas garantie ;
- CONSIDERANT** que la MRAe constate que l'analyse d'impact ne fournit pas formellement certains éléments qui permettraient de valider l'absence d'impact paysager du projet, notamment , la hauteur des futurs bâtiments au sein du projet ainsi que des visuels permettant d'analyser l'insertion paysagère ; qu'ainsi, la MRAe a recommandé de fournir les hauteurs des futurs bâtis au sein du projet ainsi que des vues d'une part sur le projet depuis les points sensibles proches avant et après réalisation des bâtiments et d'autre part sur les mesures paysagères ; que néanmoins, ces documents n'ont pas été fournis en cours d'instruction devant la CNAC ;
- CONSIDERANT** que de surcroit, l'insertion architecturale du projet n'est pas harmonieuse ; qu'aucun décrochement de façade ne permet d'animer ces dernières, rendant un effet « barre » et massif du bâtiment ;
- CONSIDERANT** enfin que la MRAe note l'absence d'une part d'une étude préalable sur la faune et la flore, et d'autre part de recherches relatives aux espèces susceptibles d'être présentes sur le site ; qu'aucun élément complémentaire n'a été fourni en cours d'instruction devant la CNAC ;

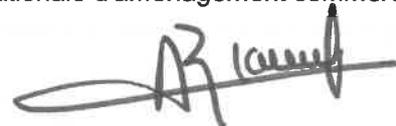
CONSIDÉRANT qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours n° P 04248 78 22RT01 ;
- émet un avis défavorable au projet portant sur la création d'un ensemble commercial « My Valley » de 18 831 m² de surface de vente à Conflans-Sainte-Honorine (Yvelines), comprenant l'édification de trois bâtiments distincts ayant vocation à accueillir une cellule commerciale de secteur 1 à l enseigne « LA VIE SAINE » de 990 m² et 7 cellules commerciales de secteur 2 (enseignes inconnues).

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 5
Abstention : 1

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC

