



PREFET DU VAL DE MARNE

ISSN 0980-7683

***RECUEIL***

***DES***

***ACTES ADMINISTRATIFS***

***RECUEIL***

**DU 24 juillet 2018**



**PREFET DU VAL-DE-MARNE**

**RECUEIL SPECIAL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

**DU 24 JUILLET 2018**

**SOMMAIRE**

**SERVICE DE LA PREFECTURE**

**DIRECTION DE LA COORDINATION DES  
POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI  
TERRITORIAL**

<b>Arrêté</b>	<b>Date</b>	<b><u>INTITULÉ</u></b>	<b>Page</b>
		Avis défavorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial	<b>4</b>

COMMISSION NATIONALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- VU le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU la demande de permis de construire n° 94 06017N1017 déposée en mairie de La-Queue-en-Brie (Val de Marne) le 30 novembre 2017 ;
- VU le recours exercé par la SARL « ANY DISTRIBUTION », enregistré le 20 mars 2018 sous le n°3607T01,

le recours exercé par la SNC « KC9 », enregistré le 22 mars 2018 sous le n°3607T02,

dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Val-de-Marne du 14 février 2018,

concernant le projet de la « SCCV LQB PROMOTION » de création d'un ensemble commercial « Le QuB » de 19 959 m<sup>2</sup> de surface de vente comprenant 2 moyennes surfaces alimentaires dont l'une de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente à l enseigne « GRAND FRAIS » et l'autre de 750,20 m<sup>2</sup> de surface de vente, 13 grandes et moyennes surfaces non alimentaires (personne/maison/loisirs-culture) pour un total de 16 237,20 m<sup>2</sup> de surface de vente (2 956 m<sup>2</sup>, 2 800,50 m<sup>2</sup>, 2 000 m<sup>2</sup>, 1 800 m<sup>2</sup>, 1 150 m<sup>2</sup>, 1 000 m<sup>2</sup>, 950,00 m<sup>2</sup>, 900,20 m<sup>2</sup>, 660,10 m<sup>2</sup>, 540,40 m<sup>2</sup>, 540,00 m<sup>2</sup>, 520 m<sup>2</sup> et 420 m<sup>2</sup>) et 10 boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> chacune, pour un total de 1 970,80 m<sup>2</sup> de surface de vente à La-Queue-en-Brie (Val-de-Marne) ;

- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 20 juin 2018 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 juin 2018 ;

Après avoir entendu :

Mme Brigitte SICA, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Gwenaél LE FOULER (3607T02) et Me Inès de CIRUGEDA (3607T02), avocates ;

M. Jean-Paul FAURE-SOULET, maire de La-Queue-en-Brie, M. Laurent CATHALA, Président du Grand Paris Sud-Est Avenir, M. Yoann IACONO, adjoint au directeur général des services du Grand Paris Sud-Est Avenir, M. Fabrice DUMARTIN, Président des « ARCHES METROPOLES », M. Jean-Paul NOURRISSON, directeur général de la SADEV 94, M. Fabrice VUILLON, de la société « SOBERCO », M. Damien FACHE, architecte, Me Céline LHERMINIER et Me Delphine d'Albert des Essarts, avocates.

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 21 juin 2018 ;

- CONSIDÉRANT** que, le 30 mars 2017, la Commission nationale a opposé un avis défavorable, aux motifs, premièrement, que le projet s'implantera dans la zone d'activité concertée « Notre Dame », en continuité du centre commercial « Les 4 Chênes », qu'il se situe à plus d'un kilomètre des principaux centres d'habitation des communes avoisinantes et ne participera donc pas pleinement à l'animation de la vie urbaine ; que cette opération ne répond pas à l'objectif de compacité, notamment par une surface de stationnement représentant 24 270 m<sup>2</sup> ; deuxièmement qu'il prendra place sur un axe routier (RD 4) sur lequel sont déjà exploités deux importants ensembles commerciaux ; qu'il générera des flux supplémentaires importants (825 véhicules en heure de pointe du samedi après-midi) au sein de la zone où les conditions d'accès sont déjà difficiles ; que des aménagements de voirie s'avèrent nécessaires pour absorber ce surplus mais que ces derniers ne sont pas encore définis dans le temps ; troisièmement que l'arrêt de bus le plus proche se situe à 150 mètres du site du projet ; que la RD 4 qui longe le site du projet n'est pas équipée de pistes cyclables ; quatrièmement que le projet prévoit un recours limité aux énergies renouvelables, que si les espaces verts représenteront 24,76 % de l'assiette foncière, cette opération prévoit une forte consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers environnants, que le corridor écologique aménagé sur le site sera insuffisant pour assurer une réelle continuité écologique ;
- CONSIDÉRANT** que l'article L.752-17 du code de commerce conditionne l'intérêt à agir devant la commission nationale d'aménagement commercial notamment à l'exercice d'une activité « dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet » ; qu'en l'espèce, la SARL « ANY DISTRIBUTION », auteur du recours n° 3607T01, exploite un magasin dans l'ensemble commercial de plus de 120 000 m<sup>2</sup> de surface de vente dénommé « Créteil Soleil » situé hors de la zone de chalandise du présent projet ; que son recours doit, par la suite, être déclaré irrecevable.
- CONSIDÉRANT** que le projet s'implante au Nord de la forêt domaniale de Notre-Dame, ensemble forestier d'importance en Ile-de-France et à proximité du Château des Marmousets ; qu'il s'inscrit dans le cadre de la ZAC Notre-Dame, s'étendant sur une vingtaine d'hectares constitués de terrains nus, anciennement à vocation agricole, et de friches industrielles ; que le pôle commercial se développe sur 10,1 ha à l'Est de la ZAC et vient en continuité du centre commercial des 4 Chênes ;
- CONSIDÉRANT** qu'en réponse au considérant de la CNAC sur le manque de compacité, le nouveau projet réduit de 22 608,70 m<sup>2</sup> à 19 958,60 m<sup>2</sup> la demande de création de surface de vente, soit une différence de 2 650,10 m<sup>2</sup> de surface de vente (-11,72 %) ; que cette réduction ne résulte cependant que d'un changement de secteur d'activité de deux cellules devenues non soumises à autorisation d'exploitation commerciale et de l'augmentation de la surface de l'une des autres cellules commerciales ;
- CONSIDÉRANT** que sur la totalité du présent projet, seules les deux mêmes enseignes sont connues, ne permettant toujours pas d'apprécier les effets du projet sur l'animation de la vie urbaine ; que ce projet ne favorise pas l'implantation d'une offre de proximité, et ne contribuera pas à redynamiser le centre-ville ;
- CONSIDÉRANT** que ce projet ne contribuera pas davantage à harmoniser les zones d'activités de la RD 4, en contradiction avec les objectifs du PADD ; qu'il ne vient pas créer un « morceau de ville multifonctionnel » mais répète une logique monofonctionnelle de l'urbanisation ; qu'il est situé entre deux centres commerciaux existants, disposant chacun d'une offre plus importante et qui connaissent déjà des difficultés de commercialisation de cellules inexploitées ;

**CONSIDERANT** qu'il prendra place sur un axe routier (RD 4) et générera des flux de circulation supplémentaires importants au sein de la zone où les conditions d'accès sont déjà difficiles ; que la réduction de la surface de vente créée par transformation de deux cellules commerciales en espaces de loisirs sera également génératrice de flux de circulation ; que la desserte par les transports en commun pourrait être améliorée par la création d'un arrêt au sein même du projet, or cette création est seulement envisagée à ce stade ;

**CONSIDERANT** que le nouveau projet s'implantera dans une zone constituée aux trois-quarts par un espace vert et boisé ; que sur les quelque 10 hectares du projet, une part importante correspond aujourd'hui à des espaces naturels, agricoles et forestiers (environ 6 hectares) ; qu'il entraînera une consommation excessive de l'espace et conduira à « artificialiser » les sols sur plus de 50 % de la surface du terrain, allant à l'encontre de la préservation de la liaison écologique et des zones humides faisant partie d'un système fragile ; que si la SADEV 94 a acquis depuis 2013 des terres à hauteur de 1,27 hectares afin de compenser la consommation de 6 hectares d'espaces naturels, des imprécisions demeurent sur les acquisitions complémentaires en cours et qu'en l'état actuel ces compensations sont insuffisantes ; que la création d'une voirie à l'arrière du site ne permet pas de garantir la préservation des terres agricoles puisqu'elle favorisera leur accès ; que l'analyse des enjeux au regard de la prise en compte de la biodiversité et des zones humides est insuffisante et l'imperméabilisation des sols trop importante ; que, par ailleurs, le projet est susceptible de générer des nuisances sonores et visuelles, en partie seulement traitées ; que des interrogations demeurent toujours sans réponse sur l'efficacité du corridor écologique envisagé sur le site pour assurer une réelle continuité écologique et le franchissement de la RD 4 par la faune ;

**CONSIDERANT** qu'il résulte de l'ensemble de ces observations que le pétitionnaire n'a pas suffisamment tenu compte de l'essentiel des motivations de l'avis de la CNAC du 30 mars 2017 ; que le projet a d'une part trop peu évolué et d'autre part qu'il présente toujours des contradictions fortes avec les critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

**EN CONSEQUENCE :**

- déclare le recours 3607T01 irrecevable ;
- admet le recours 3607T02 ;
- émet un avis défavorable au projet présenté par la « SCCV LQB PROMOTION » de création d'un ensemble commercial « Le QuB » de 19 959 m<sup>2</sup> de surface de vente comprenant 2 moyennes surfaces alimentaires dont l'une de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente à l enseigne « GRAND FRAIS » et l'autre de 750,20 m<sup>2</sup> de surface de vente, 13 grandes et moyennes surfacés non alimentaires (personne/maison/loisirs-culture) pour un total de 16 237,20 m<sup>2</sup> de surface de vente (2 956 m<sup>2</sup>, 2 800,50 m<sup>2</sup>, 2 000 m<sup>2</sup>, 1 800 m<sup>2</sup>, 1 150 m<sup>2</sup>, 1 000 m<sup>2</sup>, 950,00 m<sup>2</sup>, 900,20 m<sup>2</sup>, 660,10 m<sup>2</sup>, 540,40 m<sup>2</sup>, 540,00 m<sup>2</sup>, 520 m<sup>2</sup> et 420 m<sup>2</sup>) et 10 boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup> chacune, pour un total de 1 970,80 m<sup>2</sup> de surface de vente, à La-Queue-en-Brie (Val-de-Marne).

**Vote favorable : 0**  
**Votes défavorables : 10**  
**Abstention : 0**

Le Président de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Jean GIRARDON

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS  
DE LA PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE**

**POUR TOUTE CORRESPONDANCE, S'ADRESSER A :**

**Monsieur le Préfet du Val-de-Marne  
Direction des Ressources Humaines  
et des Moyens**

**21-29 avenue du général de Gaulle  
94038 CRETEIL Cedex**

*Les actes originaux sont consultables en préfecture*

**Le Directeur de la Publication**

**Madame Fabienne BALUSSOU**

**Secrétaire Générale de la Préfecture du Val-de-Marne**

**Impression : service reprographie de la Préfecture  
Publication Bi-Mensuelle**

**Numéro commission paritaire 1192 AD**