

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### D É C I S I O N

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU** la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 102 ;
- VU** le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** les recours présentés par :
- MM Etienne BLANC et Denis LINGLIN,
  - la S.A. « LEROY MERLIN France »,
  - la S.A.S. « BRICORAMA France »,
  - la S.A.R.L. « VAL THOIRY » et L'ASSOCIATION DES EXPLOITANTS DU CENTRE COMMERCIAL « VAL THOIRY »,
  - MM Jean-Michel GUETTE, Christophe BOUVIER et Jacques MERCIER,
- lesdits recours enregistrés respectivement, le 14 mai 2009 sous les n° 112T et 135T et le 29 mai 2009 sous les n° 130T, 131T et 133T,
- et dirigés contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Ain en date du 14 avril 2009,
- autorisant la S.A.R.L. « VERMEER » à créer, à Saint-Genis-Pouilly, un ensemble commercial dénommé « Les Rives de L'Allondon » d'une surface de vente totale de 46 000 m<sup>2</sup> comportant :
- un magasin spécialisé dans la vente de meubles et d'articles de décoration de la maison de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - un magasin spécialisé en bricolage de 11 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - trois magasins spécialisés en équipement de la maison de 3 500 m<sup>2</sup>, 1 700 m<sup>2</sup> et 1 190 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - quinze à dix sept magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés en équipement de la maison, d'une surface de vente globale de 6 845 m<sup>2</sup>,
  - douze à quinze magasins de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés en équipement de la maison, d'une surface de vente globale de 2 775 m<sup>2</sup>,
  - trois magasins spécialisés dans la vente d'articles de sport, de culture et de loisirs de 2 000 m<sup>2</sup>, 1 700 m<sup>2</sup> et 1 190 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - deux à trois magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés dans la vente d'articles de sport, de culture et de loisirs, d'une surface de vente globale de 1 700 m<sup>2</sup>.

Après avoir entendu :

M. Bernard ROZENFARB, Secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Hubert BERTRAND, maire de Saint-Genis-Pouilly, et M. Guy LARMANJAT, Vice-président du Conseil général de l'Ain,

M. Olivier LAURENS-BERNARD, sous-préfet de l'Ain,

M. Denis LINGLIN, Vice-président de la Communauté de communes du Pays de Gex et M. Gilles COUSSINET, adjoint au maire de Segny,

Me Marie-Anne RENAUX, Me Josselyn AUBERT et Me Paul-Gabriel CHAUMANET, avocats,

M. Marc VAQUIER, président directeur général de la société « MAB DEVELOPPEMENT », M. Frédéric RAGOT, architecte, et M. Bertrand VIGNAL, paysagiste,

Mme Aline PEYRONNET, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 10 septembre 2009 ;

**CONSIDÉRANT** que le présent projet consiste en la création d'un ensemble commercial de type « Retail Park » de 46 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, principalement dédié à l'équipement de la maison ; que cette opération comporte également la création d'un pôle restauration qui comprendra six restaurants à thème, des activités de service ainsi qu'un plan d'eau de deux hectares et un espace d'agrément et de détente ;

**CONSIDÉRANT** que le demandeur a défini une zone de chalandise qui regroupe 88 communes dont 47 sur le territoire frontalier suisse ; que la population de cette zone comptait 370 488 habitants en 1999 dont 273 700 en Suisse ; que les populations française et suisse ont connu une progression démographique respectivement de 12,7% et 7,4% entre 1990 et 1999 ; qu'il ressort des derniers recensements de 2006 que la progression démographique très dynamique se poursuit, tant dans la zone de chalandise globale que dans la commune de Sain-Genis-Pouilly, dont la population a enregistré une augmentation de 23,2% depuis 1999 ;

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble commercial « Les Rives de L'Allondon » s'implanterait à l'entrée nord de Saint-Genis-Pouilly, commune située au cœur du Pays de Gex et porte d'entrée principale du canton de Genève ; que le terrain d'implantation du projet se situe dans le prolongement d'une zone d'activités existante dénommée « zone d'activités de L'Allondon » qui accueille aujourd'hui plus de soixante dix entreprises ; que la réalisation de ce projet ambitieux contribuerait à requalifier cette zone vieillissante et peu qualitative et ainsi à améliorer l'entrée de ville ; que cette nouvelle offre globale en biens d'équipement de la maison et de loisirs permettrait de répondre aux attentes des consommateurs et de rééquilibrer l'offre commerciale au sein de l'agglomération franco-valdo-genevoise ;

**CONSIDÉRANT** que la réalisation de cette opération, en bordure de deux axe routiers importants, générera, selon deux études réalisées en avril 2007 et février 2008 par des cabinets spécialisés, une hausse du trafic routier de l'ordre de 40 à 50% ; que, toutefois ces projections tiennent compte de l'ensemble des développements de la commune de Saint-Genis-Pouilly à l'horizon 2017, en termes d'habitat, d'équipements et d'activités économiques ; que, par ailleurs, le demandeur s'est engagé, en accord avec le Conseil général de l'Ain, à améliorer la desserte du site par l'aménagement de deux carrefours giratoires afin de maintenir un bon niveau du réseau routier ;

**CONSIDÉRANT** qu'en matière de développement durable, cette opération s'inscrit dans la démarche de certification « NF Commerces Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et Valorpark » ; qu'à ce titre, l'ensemble du programme a été conçu de manière à limiter les consommations énergétiques, grâce notamment aux choix des matériaux, à l'installation

de panneaux photovoltaïques, à la création d'une chaufferie bois et à la récupération des eaux pluviales ; que l'ensemble du projet s'inscrit par ailleurs dans une logique de gestion rationnelle des déchets ; que le parc de stationnement de 1 900 places, dont un tiers semi-enterrées, sera organisé en plusieurs unités paysagères afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant ; que la création d'un plan d'eau de deux hectares et, autour de ce plan d'eau, d'un espace de détente et d'agrément organisé avec une promenade sur pilotis accessible au public, permettra la découverte et la valorisation de l'espace naturel ; que le promoteur s'est engagé à prendre toutes les dispositions nécessaires afin de préserver la biodiversité ; qu'à cet égard, un soin tout particulier sera apporté à la préservation et à la restauration de la zone humide, en cours d'anthropisation, située au sud du terrain d'implantation ;

**CONSIDÉRANT** que le présent projet est compatible avec le SCoT du Pays de Gex, approuvé le 12 juillet 2007, en ce que la commune de Saint-Genis-Pouilly, porte d'entrée vers Genève, a été identifiée comme l'un des quatre pôles urbains appelé à devenir un pôle régional de l'agglomération genevoise ;

**CONSIDÉRANT** que, si le site du projet n'est pas, à ce jour, directement desservi par les transports en commun, la charte de développement des transports publics régionaux prévoit de prolonger la ligne de tramway Genève-Saint-Genis-Pouilly jusqu'au carrefour giratoire de La Porte de France à Saint-Genis-Pouilly ; que cette opération fait aujourd'hui partie intégrante du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Gex ; que le futur ensemble commercial « Les Rives de L'Allondon » sera desservi par des voies destinées à la circulation douce permettant de relier les zones d'habitat ; que les aménagements piétonniers seront accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

**CONSIDÉRANT** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L. 752-6 du code de commerce ;

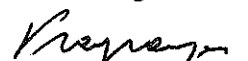
**DÉCIDE :** Les recours 112T- 130T-131T-133T et 135T susvisés sont rejetés.

Le projet de la S.A.R.L. « VERMEER » est autorisé.

En conséquence est accordée à la S.A.R.L. « VERMEER » l'autorisation préalable requise en vue de la création, à Saint-Genis-Pouilly, d'un ensemble commercial dénommé « Les Rives de L'Allondon » d'une surface de vente totale de 46 000 m<sup>2</sup> comportant :

- un magasin spécialisé dans la vente de meubles et d'articles de décoration de la maison de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- un magasin spécialisé en bricolage de 11 400 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- trois magasins spécialisés en équipement de la maison de 3 500 m<sup>2</sup>, 1 700 m<sup>2</sup> et 1 190 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- quinze à dix sept magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés en équipement de la maison, d'une surface de vente globale de 6 845 m<sup>2</sup>,
- douze à quinze magasins de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés en équipement de la maison, d'une surface de vente globale de 2 775 m<sup>2</sup>,
- trois magasins spécialisés dans la vente d'articles de sport, de culture et de loisirs de 2 000 m<sup>2</sup>, 1 700 m<sup>2</sup> et 1 190 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- deux à trois magasins de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente chacun, spécialisés dans la vente d'articles de sport, de culture et de loisirs, d'une surface de vente globale de 1 700 m<sup>2</sup>.

Le Président de la Commission  
nationale d'aménagement commercial

  
François Lagrange