



HAUTE-SAVOIE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°74-2021-163

PUBLIÉ LE 5 AOÛT 2021

Sommaire

74_Préf_Préfecture de Haute-Savoie / Direction des relations avec les collectivités locales

74-2021-07-29-00003 - PREF/DRCL/BAFU/avis favorable de la CDAC du 29/07/2021 relatif au projet d'extension de l'ensemble commercial "Val d'Arve" à Scionzier. (9 pages)

Page 3

74_Préf_Préfecture de Haute-Savoie

74-2021-07-29-00003

PREF/DRCL/BAFU/avis favorable de la CDAC du
29/07/2021 relatif au projet d'extension de
l'ensemble commercial "Val d'Arve" à Scionzier.



Le préfet de la Haute-Savoie

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
DU 29 JUILLET 2021**

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de la Haute-Savoie, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 29 juillet 2021, présidée par M. Thomas FAUCONNIER, secrétaire général, représentant M. Le Préfet, empêché :

VU le code de commerce ;

VU le code de l'urbanisme ;

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 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

VU le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisations d'exploitation commerciale ;

VU le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, et à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, et notamment son article 43 ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Alain ESPINASSE, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU-2021-0037 du 8 juin 2021 portant renouvellement de la constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Haute-Savoie ;

VU la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n°074 264 21 00015 présentée par la SCI HEPHAISTOS, dont le siège social est situé 17 rue Alphonse Baudin - 01000 BOURG EN BRESSE, représentée par M. Jean-Luc MUFFAT, gérant associé, en vue de l'extension de l'ensemble commercial Val d'Arve, situé rue César Vuarchex - 74950 SCIONZIER, dans les conditions suivantes :

ENSEMBLE COMMERCIAL VAL D'ARVE Enseignes	Surface de vente actuelle	Extension demandée	Surface de vente totale
<u>Projet trois cellules commerciales</u>			
Feu vert (équipement auto)	0	345 m ²	345 m ²
My beer (vente bières et alcools)	0	261 m ²	261 m ²

Equipement de la maison	0	403 m ²	403 m ²
Total	0	1 009 m²	1 009 m²
BATIMENT A			
Flash coiffure	140	0	140 m ²
Général optique	140	0	140 m ²
Devred (équipement de la personne)	211	0	211 m ²
Pimkie (équipement de la personne)	170	0	170 m ²
Christine Laure (équipement de la personne)	162	0	162 m ²
Grain de malice (équipement de la personne)	172	0	172 m ²
Total	995 m²		995 m²
BATIMENT B			
Aldi (alimentaire discount)	1 200 m ²	0	1 200 m ²
Picard surgelés	280 m ²	0	280 m ²
Maxi zoo (animalerie)	500 m ²	0	500 m ²
Centrakor (équipement de la maison)	1 850 m ²	0	1 850 m ²
Besson chaussures (équipement de la personne)	900 m ²		900 m ²
Total	4 730 m²	0	4 730 m²
BATIMENT C			
DECATHLON	2 954 m ²	0	2 954 m ²
Cellule équipement de la maison avis favorable de la CDAC du 10/01/20	1 600 m ²	0	1 600 m ²
C&A (équipement de la personne)	1 200 m ²	0	1 200 m ²
CELIO (équipement de la personne)	250 m ²	0	250 m ²
CHAUSSSEA (équipement de la personne)	1 200 m ²	0	1 200 m ²
ACT LA MODE (équipement de la personne)	1 144 m ²	0	1 144 m ²
JENNYFER (équipement de la personne)	250 m ²	0	250 m ²
ACTION (équipement de la personne)	1 100 m ²	0	1 100 m ²
Total	9 698 m²	0	8 098 m²
SURFACE TOTALE DE VENTE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	15 423 m²	1 009 m²	16 432 m²

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2021-0049 du 2 Juillet 2021 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de Haute-Savoie pour l'examen de la demande susvisée ;

VU le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires ;

après délibération des membres votants de la commission :

M. Stéphane PEPIN, maire de SCIONZIER, commune d'implantation ;

M. Jean-Philippe MAS, Président de la communauté de communes Cluses Arve et Montagnes, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ;

M. Jean-Paul CONSTANT, représentant M. le Président du syndicat mixte du SCoT Mont-Blanc Arve Giffre, chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel sont situées les communes d'implantation ;

M. François EXCOFFIER, conseiller départemental, représentant M. le Président du Conseil départemental de la Haute-Savoie ;

M. Jean-Marc LOUCHE, adjoint au maire d'EPAGNY METZ-TESSY, représentant les maires au niveau départemental ;
M. Arnaud DUTHEIL, membre qualifié au titre du collège du développement durable et de l'aménagement du territoire ;
M. Eric BEAUQUIER, membre qualifié au titre du collège du développement durable et de l'aménagement du territoire ;
M. Michel BIBIER-COCATRIX, membre qualifié au titre du collège de la consommation et de la protection des consommateurs ;

Assistés de :

M. Jean-Claude DECOT représentant M. le directeur départemental des territoires.

Considérant que le projet est situé en zone Ux du PLU de SCIONZIER, zone à vocation d'activités économiques autorisant les constructions à usages de commerce ;

Considérant que le projet s'implante dans la zone d'activité économique des « Bords de l'Arve » et que l'extension de l'ensemble commercial « Val d'Arve », par l'adjonction des deux bâtiments, s'inscrit dans le prolongement de l'ensemble commercial existant et pour partie en cours de réalisation ;

Considérant que les deux bâtis existants, anciens bâtiments d'usines laissés en état de quasi-abandon, ne répondent plus aux besoins actuels des activités industrielles du secteur et ne sont plus exploités dans ce cadre depuis 7 ans environ ;

Considérant que le projet permettra de valoriser le site d'implantation par la reconstruction de bâtiments constituant un ensemble commercial composé de trois cellules en lieu et place des deux bâtiments existants aujourd'hui laissés à l'état de friche industrielle ;

Considérant que sur le plan architectural, le projet s'intègre en cohérence et en rapport avec le bâtiment commercial existant, par ses volumes, matériaux et teintes, assurant une bonne insertion du projet ;

Considérant que l'ensemble commercial est accessible depuis la rue Vuarchex, depuis un giratoire situé à la jonction de l'A40 et de la D 304, avec un aménagement d'une sortie derrière la zone d'activité économique réalisé fin 2020 ayant fait l'objet d'une contractualisation entre le pétitionnaire et la commune par une convention de Participation financière aux Équipements Publics Exceptionnels (PEPE) ;

Considérant que, outre la création de la sortie susmentionnée, d'autres aménagements sont prévus :

- l'élargissement en 2021 de la sortie du péage d'autoroute de SCIONZIER afin de dissocier les flux de sortie d'autoroute sur le secteur ;
- la création d'une voie « *by-pass* » avenue des Lacs Est vers Rue César Vuarchex ;

Considérant que le projet ne générera pas de flux de trafic supplémentaires importants et que le risque de congestion sur le secteur apparaît ainsi mineur ;

Considérant que le projet est desservi par les transports en commun, notamment la ligne n°3 du réseau urbain de la communauté de communes et qu'un arrêt de transports en commun est situé à 350 mètres environ du projet ;

Considérant que l'accessibilité piétonne a été améliorée par la réalisation d'une voie modes doux passant sous l'autoroute et favorisant ce type de déplacements depuis SCIONZIER ;

Considérant que l'enjeu environnemental du site est faible, le projet s'inscrivant sur un terrain

actuellement occupé par une friche urbaine ;

Considérant que le projet ne dégrade pas l'état du site sur le plan de l'imperméabilisation des sols ;

Considérant qu'il est prévu un parc pour vélos de 15 places ;

Considérant que le projet est conforme à la réglementation thermique (RT) 2012 ;

Considérant que le projet intègre respectivement sur les toitures de chacun des bâtiments 290m² et 236m² de panneaux photovoltaïques soit 30 % de chacune des surfaces de toiture ;

Considérant que le parc de stationnement de 230 places environ associé aux deux bâtiments commerciaux existants sera mutualisé avec les deux nouveaux bâtiments, avec création de 41 nouvelles places à proximité de ces derniers portant le nombre de places du parc de stationnement à 268 au total, dont :

- 38 places traitées en revêtement perméable de type dalles alvéolaires engazonnées permettant une sensible amélioration vis-à-vis de l'état actuel du site ;
- 3 places pour la recharge des véhicules électriques dont une accessible aux personnes à mobilité réduite étaient prévues

Considérant que le pétitionnaire s'engage à pré-équiper 6 places pour l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques conformément à la législation en vigueur ;

Considérant que le projet contribue à l'amélioration du confort d'achat par la diversification de l'offre sur la zone de chalandise et dans la zone d'implantation, en mettant notamment à disposition des consommateurs de la vallée de l'Arve une offre commerciale élargie permettant de limiter leurs déplacements sur le bassin annécien pour bénéficier de ce type de prestations ;

Considérant que les évolutions démographiques du département légitiment le développement de zones commerciales dans une logique de complémentarité et d'équilibre avec les commerces de centre-ville, sans remettre en cause la pérennité de ces derniers sur le secteur ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à prendre en compte les remarques émises par M. le Directeur départemental des territoires concernant les performances énergétiques du projet et à prévoir une isolation thermique des bâtiments adaptée notamment au risque de surchauffe durant la période estivale ;

Considérant que le projet devrait permettre une création nette d'environ 12 emplois ;

Considérant que, dans ces conditions, le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

AVIS

**La commission émet un AVIS FAVORABLE par : 7 voix favorables
1 abstention**

Ont émis un avis favorable :

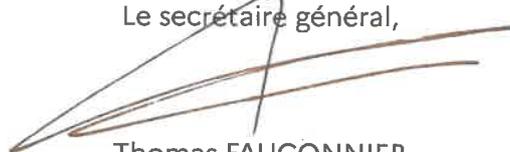
M. Stéphane PEPIN
M. Jean-Philippe MAS
M. Jean-Paul CONSTANT
M. Francois EXCOFFIER
M. Jean-Marc LOUCHE
M. Michel BIBIER-COCATRIX
M. Eric BEAUQUIER

S'est abstenu :

M. Arnaud DUTHEIL

En conséquence, la CDAC émet un avis favorable au projet porté par la SCI HEPHAISTOS, en vue de l'extension, par création d'un ensemble commercial de 1009m² constitué de 3 cellules commerciales, de l'ensemble commercial « Val d'Arve », situé rue César Vuarchex, sur le territoire des communes de SCIONZIER et portant sa surface de vente totale à 16 432m².

Pour le préfet,
Le secrétaire général,



Thomas FAUCONNIER

Conformément aux dispositions de l'article L752-17 du code de commerce, cet avis peut faire l'objet d'un recours devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) pendant un délai d'un mois. Ce délai court (R.752-30 du code de commerce) :

- pour le demandeur, à compter de la notification de l'avis de la CDAC;
- pour le préfet et les membres de la commission, à compter de la réunion de la CDAC ;
- pour toute autre personne mentionnée à l'article L 752-17 du code de commerce, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux troisième et cinquième alinéas de l'article R752-19 dudit code (uniquement la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture en cas d'avis défavorable).

Conformément aux dispositions de l'article R 752-32 du code de commerce, à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS /LA DÉCISION¹ DE LA CDAC DE HAUTE-SAVOIE/ GNAC² PC/AEC N°074 264 21 00015 DU 29 / 07 / 21 (ARTICLES R. 752-16 / R. 752-38 ET R. 752-44 DU CODE DE COMMERCE)				
POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL (a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)				
Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)		19799,6		
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		E73		
		E74		
		E75		
		E46		
		E77		
		E78		
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	3	
		Nombre de S	3	
		Nombre de A/S		
	Après projet	Nombre de A	4	
		Nombre de S	3	
		Nombre de A/S		
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 m²)		2138m²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)			
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		38 places de stationnement « Evergreen »	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		236m² + 290m² (toitures des bâtiments)	
	Eoliennes (nombre et localisation)		0	
	Autres procédés (m² / 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	Engagement à pré-équiper 6 places pour les véhicules électriques en plus des 3 places équipées prévues.			

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 TOUS LES MAGASINS ET ENSEMBLE 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		15 423m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		10				
			SV/magasin ³		(annexe)				
			Secteur (1 ou 2)						
Après projet	Surface de vente (SV) totale		16 432m ²						
	Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		12					
		SV/magasin ⁴		(annexe)					
		Secteur (1 ou 2)							
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	230					
			Électriques/ hybrides	11					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	268					
			Électriques/ hybrides	14 (+ 6 pré- équipées)					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	38					

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		
	Après projet		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet		

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)

Annexe au tableau récapitulatif des caractéristiques du projet
joint à l'avis de la CDAC de la Haute-Savoie du 29 juillet 2021
(PC n°074 264 21 00015 - commune de SCIONZIER)

A. LA SURFACE DE VENTE ET LE SECTEUR

Le Code Naf de la SCI HEPHAISTOS est 6 420Z. Le secteur, les surfaces de vente et les enseignes sont décrites dans le tableau suivant.

TABLEAU DETAILLÉ DES SURFACES DE VENTE DU PROJET

PROJET	Enseigne	Secteur	Type	Surface plancher	Surface de vente
Bâtiment 4	Feu Vert	2	Auto	722 m2	345 m2 *
Bâtiment 3	My Beer	1	Vente bières et alcools	389 m2	261 m2
Bâtiment 3	Équipement maison	2	Équipement de la maison	488 m2	403 m2
			Total	1599 m2	1 009 m2

**dont 50 m2 de surface extérieure et 295 m2 de surface de vente intérieure.*

Le total de secteur 1 est de 261 m2 de surface de vente.

Le total de secteur 2 est de 748 m2 de surface de vente.

Un premier bâtiment a été construit hors champ de CDAC pour 6 cellules qui totalisent 995 m2 de surface de vente. Nous l'appelons bâtiment A sur le plan page 41.

Un ensemble commercial récent (nommé bâtiment B page 41) a une surface de vente de 4.730 m2 de surface de vente (Aldi Marché, Picard, Maxi Zoo, Centrakor, Besson chaussures).

Côté Nord (appelé bâtiment C sur le plan page 41) Val d'Arve, de l'autre côté de la rue César Vuarchex, l'ensemble commercial regroupe Décathlon, C&A, Act, Action, Jennyfer, Chaussée ...

TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES ET AUTORISATIONS ACCORDÉES

Localisation	Surface CDAC	Date C.D.A.C.	Surface réelle exploitée m2
Bâtiment A	Hors champ CDAC		995
Bâtiment B (côté Sud)	8 399	16/12/2014	8 098
	4 000	14/02/2017	0
Bâtiment C	4 730	27/09/2018	4 730
à côté Décathlon	1 600	10/01/2020	1 600
Total des m2 exploités et autorisés			15 423
Nouvelle demande auprès CDAC	1 009		
Total si autorisation accordée CDAC			16 432

LISTE DES MAGASINS DE CET ENSEMBLE COMMERCIAL EXPLOITES SUR PLUS DE 300 M² DE SURFACE DE VENTE, AINSI QU'À TITRE FACULTATIF, LA MENTION DE CES ENSEIGNES

DETAIL DES SURFACES COMMERCIALES EXISTANTES DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

Bâtiment A à côté du projet : il comprend 6 cellules de moins de 300 m² qui totalisent 995 m² de surface de vente et un étage avec un fitness.

Bâtiment A	Surface de vente	Secteur 2
Flash Coiffure	140 m ²	Coiffeur vente produits capillaires
Général d'optique	140 m ²	Optique lunetterie
Devred	211 m ²	Équipement de la personne
Pimkie	170 m ²	Équipement de la personne
Christine Laure	162 m ²	Équipement de la personne
Grain de Malice	172 m ²	Équipement de l'enfant
L'Orange Bleue	Activité de service	Hors champ CDAC
TOTAL	995 m²	

Bâtiment B à côté du projet (1 cellule de moins de 300 m² de surface de vente)

Bâtiment B	Activité	Surface de vente	Secteur
Cellule 1	Aldi Marché	1 200 m ²	Supermarché secteur 1
Cellule 2	Picard Surgelés	280 m ²	Surgelés secteur 1
Cellule 3	Maxi Zoo	500 m ²	Animalerie secteur 2
Cellule 4	Centrakor	1 850 m ²	Bazar secteur 2
Cellule 5	Besson Chaussures	900 m ²	Chaussures secteur 2
	Total Projet	4 730 m ²	

Bâtiment C (en face du projet et de l'autre côté de la rue César Vuarchex) (2 cellules de moins de 300 m² de surface de vente)

COTE SUD bâtiment C	Surface de vente	Secteur 2
Décathlon	2 954 m ²	Sport loisirs
Équipement de la maison	1 600 m ²	Équipement de la maison
Jennyfer	250 m ²	Équipement de la personne
Act	1 144 m ²	Généraliste
Celio	250 m ²	Équipement de la personne
Chausséa	1 200 m ²	Chaussures
Action	1 100 m ²	Équipement de la personne
C & A	1 200 m ²	Équipement de la personne
Le 7 de Table	Activité de service	Restauration assise
TOTAL	9 698 m²	

La surface de vente de 1600 m² obtenue par la CDAC du 10/01/2020 concerne l'équipement de la maison.