

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

#### La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU le code de commerce ;
- VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU la demande de permis de construire n° PC 42 218 22 0001 déposée le 8 février 2022 en Mairie de Saint-Etienne ;
- VU le recours présenté par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », déposé le 13 mai 2022 sous le numéro P 04053 42 22RT01, dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Loire du 22 mars 2022, relatif au projet présenté par la société (SA) « IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » et portant sur l'extension de 310 m<sup>2</sup> de la surface d'un ensemble commercial de 1 168,80 m<sup>2</sup> par extension de la surface de vente d'un magasin à l'enseigne « NETTO » de 818,80 m<sup>2</sup> pour atteindre une surface de vente de 1 478,80 m<sup>2</sup> à Saint-Etienne ;
- VU l'avis défavorable de la commission nationale d'aménagement commercial du 8 septembre 2022 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 de permis de construire n° PC 42218 22 0214, déposée le 26 décembre 2022 en mairie de Saint-Etienne, dont le volet « aménagement commercial » a été transmis à la Commission nationale d'aménagement commercial le 13 janvier 2023 ;
- VU que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 novembre 2022, SAS Poulbric, n° 462720, le pétitionnaire a intégré la surface correspondant au sas d'entrée dans la surface de vente, soit 30 m<sup>2</sup> ;
- VU l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 5 avril 2023 ;
- VU l'avis du ministre chargé du commerce en date du 27 mars 2023 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate;

Mme Laurence RICCIARDI, adjointe au maire de Saint-Etienne;

MM. Thibaut MARTIN, gérant du magasin « NETTO », Samuel BRIOTET et Bruno FILIPPI, représentant la société « IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » ainsi que Me David DEBAUSSART, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 6 avril 2023 ;

**CONSIDERANT** que le projet est localisé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) de Saint Etienne, à 3,9 kilomètres au Sud-Est du centre-ville historique ; que la zone de chalandise avait été définie par le pétitionnaire sur un trajet de 15 minutes maximum ; que le supermarché « CASINO » exploité par la requérante est situé à 1 kilomètre du projet ; que le 8 septembre

2022, la Commission avait considéré que le projet aurait un impact significatif sur l'activité du requérant, qu'ainsi la zone de chalandise devait être redéfinie afin d'y inclure le supermarché exploité par le requérant, que l'IRIS « Fauriel Rond-point » est désormais inclus dans la zone de chalandise ; que cette inclusion fait apparaître des données démographiques inchangées (-3% entre 2010 et 2020) alors que le taux de vacance commerciale de la zone de chalandise est réduit de 20,7% à 10,2% ;

**CONSIDERANT** que la Commission avait précédemment relevé l'absence de mesures compensatoires à la réduction de 23% de la surface des espaces verts de pleine terre du site ; qu'il est désormais prévu 38 places de stationnement perméables (456 m<sup>2</sup>), 21 nouveaux arbres, 70 m<sup>2</sup> de façade végétalisée et la réfection des 1 220 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ; qu'ainsi les mesures prévues par le pétitionnaire permettent de compenser la diminution des espaces verts de pleine terre ;

**CONSIDERANT** que le site est actuellement perméabilisé à hauteur de 51,6% et que le précédent projet prévoyait une baisse de 13% de la surface perméable (de 3 038 m<sup>2</sup> à 2 656 m<sup>2</sup>) qui ne représentait plus que 45,1% de l'assiette foncière ; qu'il est désormais prévu de traiter en pavés drainants 456 m<sup>2</sup> de places de stationnement ; qu'ainsi, le projet n'entraîne aucune imperméabilisation supplémentaire et qu'au contraire, il permet de perméabiliser le site à hauteur de 52,8% ;

**CONSIDERANT** que les éléments présents dans le précédent dossier de demande ne permettaient pas d'attester du bon entretien de la toiture végétalisée existante ; que les nouveaux éléments communiqués attestent désormais de la réfection de l'intégralité de la toiture, soit 1 220 m<sup>2</sup> de nouvelles plantes, ainsi que de la signature d'un contrat d'entretien avec une entreprise paysagiste ; qu'ainsi il est attesté que l'ensemble commercial disposera bien d'une toiture végétalisée ;

**CONSIDERANT** que la commission avait relevé la faible qualité architecturale de l'ensemble commercial existant au regard de sa localisation au cœur d'un quartier d'habitats collectifs ; que la structure du bâtiment n'est pas modifiée par le projet ; que néanmoins, il est désormais prévu de végétaliser 70 m<sup>2</sup> de façade et de supprimer les meneaux horizontaux afin d'agrandir les vitrines ; qu'ainsi, l'ensemble commercial sera mieux intégré dans son environnement immédiat ;

**CONSIDERANT** que par ailleurs, la nouvelle demande de permis de construire a été déposée après l'entrée en vigueur du décret n° 2022-1312 relatif à l'artificialisation des sols dans le cadre des AEC ; qu'à ce titre, le projet, situé dans un QPV d'une zone urbanisée, permettra d'améliorer la qualité de vie des résidents et renforcera l'attractivité commerciale de la zone ; qu'ainsi, le projet conforme aux dispositions énoncées à l'article R. 752-6 du code de commerce ;

**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 ;
- émet un avis favorable au projet de la société « IMMOBILIERE EUROPEENE DES MOUSQUETAIRES » portant sur l'extension de 310 m<sup>2</sup> de la surface d'un ensemble commercial de 1 198,80 m<sup>2</sup> par extension de la surface de vente d'un magasin à l enseigne « NETTO » de 848,80 m<sup>2</sup> pour atteindre une surface de vente de 1 508,80 m<sup>2</sup> à Saint-Etienne.

**Votes favorables : 8**  
**Vote défavorable : 0**  
**Abstention : 0**

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Commission  
nationale d'aménagement commercial

Gabriel BAULIEU

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N° P 04722 42**  
**22N DU 06/04/2023**

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

**POUR TOUT EQUIPEMENT COMMERCIAL**  
(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m <sup>2</sup> )		5 887 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section HZ parcelles 178-180	
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	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	0
	Après projet	Nombre de A	1
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	0
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 m <sup>2</sup> )	1 334 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	1 200 m <sup>2</sup> de toiture végétalisée	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	456 m <sup>2</sup> en pavés drainants	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	213 m <sup>2</sup> en toiture	
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :	70 m <sup>2</sup> de façade végétalisée	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	L'ensemble commercial respecte la RT 2012.		
	21 nouveaux arbres seront plantés, portant le total à 38 sur le site		
	Conformément à la décision du CE n°462720, le sas d'entrée, soit +30 m <sup>2</sup> a été intégré à la surface de vente totale		

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

<sup>2</sup> Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.

## POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente <i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i>  Et Secteurs d'activité <i>(cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i>	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		1 198,80 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	2				
			SV/magasin <sup>3</sup>	848,80 m <sup>2</sup> (NETTO)	350 m <sup>2</sup> (MARIE BLACHERE)			
		Secteur (1 ou 2)	1		1			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 202 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	2				
SV/magasin <sup>4</sup>			1 158,8 m <sup>2</sup> (NETTO)	350 m <sup>2</sup> (MARIE BLACHERE)				
	Secteur (1 ou 2)	1		1				
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	66				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	66				
			Electriques/hybrides	7				
			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	0	
	Après projet	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	N/A	
	Après projet	N/A	

<sup>3</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>4</sup> Cf. (2)