

# R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### A V I S

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° P 081 271 23 A0053 déposée en mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe le 24 novembre 2023 ;
- VU** le recours exercé par la société « BRICOLAVAUUR », déposé le 5 mars 2024 sous le numéro P 05244 81 23 R01 ;
- dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Tarn du 14 février 2024 relatif au projet porté par la société « MILAN » de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 3 387,72 m<sup>2</sup> par création de 4 cellules commerciales de secteur 2, à Saint-Sulpice-la-Pointe ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 mai 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 23 mai 2024 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

M. Raphaël BERNARDIN, maire de Saint-Sulpice-la-Pointe, M. Robert RONCO et Mme Julie RONCO, représentant la société « MILAN » ;

Me Jean COURRECH, avocat ;

Mme Marie de BOISSIEU, commissaire du gouvernement;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 30 mai 2024 ;

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce « Conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial » ; que le requérant, la société « BRICOLAVAUUR », exploitante d'un magasin à l enseigne « BRICOMARCHÉ » à Lavour, exerce son activité en dehors de la zone de chalandise définie par le pétitionnaire ; qu'il apparaît que la commune de Lavour, où est exploité le magasin « BRICOMARCHÉ », est limitrophe à la zone de chalandise et voisine de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, et que seuls 14 kilomètres séparent les deux communes ; qu'aucune barrière géographique ou psychologique ne justifie l'exclusion de la commune de Lavour ; que, par conséquent, la zone de chalandise doit être redéfinie pour y inclure la commune de Lavour et le recours de la société « BRICOLAVAUUR » doit être déclaré recevable ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'insère dans une zone urbanisée, en entrée de ville, au sein de la zone d'activité mixte des Terres Noires , à 2,1 km, soit 5 min de temps de trajet en voiture du centre-ville de Saint-Sulpice-la-Pointe ; que le projet s'implante sur un site comprenant 2 bâtiments à usage d'entrepôt, actuellement en friche ; que ceux-ci seront démolis afin de créer un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 3 387,72 m<sup>2</sup>, par création de 4 cellules commerciales de secteur 2 ;

**CONSIDÉRANT** qu'au cours de la période 2011-2021, les populations de la commune d'implantation et de la zone de chalandise ont respectivement augmenté de +16,6 % et de +18 %; qu'ainsi, le projet permettra de répondre à l'évolution démographique importante du secteur dans lequel il s'implante ;

**CONSIDÉRANT** que la surface des espaces verts de pleine terre passera de 3,88 % à 28,91 % ; que le projet prévoyait initialement de perméabiliser 58 des 108 places créées ; que le projet a évolué depuis son passage en commission départementale et afin de tenir compte des recommandations de la direction départementale des territoires et de la mer ; qu'il est désormais prévu un parc de stationnement entièrement perméable ; qu'ainsi, la surface perméable du site passera de 3,88 % à 42,6% ; que par ailleurs, les bâtiments qui accueilleront les magasins répondent aux normes de la RT 2012, avec des gains de 56,96 % pour les coefficients Bbio; qu'enfin, des panneaux photovoltaïques seront aménagés sur une surface de 2 713,01 m<sup>2</sup>, recouvrant 67,1 % des toitures des deux bâtiments nouvellement construits ; qu'ainsi, le projet est vertueux en matière de développement durable ;

**CONSIDÉRANT** que le site d'implantation du projet compte aujourd'hui deux entrepôts vétustes construits en 2009 et actuellement en friche ; que ceux-ci seront démolis; que le projet a été revu afin de tenir compte des préconisations de la direction départementale des territoires et de la mer et qu' il est désormais prévu la plantation de 38 arbres (17 initialement) afin d'ombrager plus largement l'aire de stationnement ; qu'ainsi, la conception architecturale et paysagère du projet devraient participer à améliorer l'entrée de ville de Saint-Sulpice-la-Pointe ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- rejette le recours P 05244 81 23 R01 ;
- émet un avis favorable au projet présenté par la société « MILAN ».

**Votes favorables : 5**  
**Votes défavorables : 4**  
**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a horizontal line extending to the left.

Anne BLANC

**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N° P 05244 81 23R**  
**DU 30/05/2024**

(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> )		11 612 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		B 4251, B 4252, B 4253, B 4254, B 4255, B4256 et B 4257	
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	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	1
	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> )	3 357 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	la surface de 1588 m <sup>2</sup> intègre également des cheminements piétons perméables, en plus des 108 places perméables.	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	2 713,01 m <sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture des 2 bâtiments	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / 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	Plantation de 38 arbres de haute tige		
	Noue de rétention de 30 m <sup>3</sup> et bassin de rétention de 40 m <sup>3</sup>		

<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 (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					
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre				
			SV/magasin <sup>3</sup>				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		3 387,72 m <sup>2</sup>			
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		2		
			SV/magasin <sup>4</sup>		1 288,42 m <sup>2</sup>	1 527,10 m <sup>2</sup>	
		Secteur (1 ou 2)		2	2		
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	/			
			Electriques/hybrides	/			
			Co-voiturage	/			
			Auto-partage	/			
			Perméables	/			
	Après projet	Nombre de places	Total	108			
			Electriques/hybrides	23			
			Co-voiturage	0			
			Auto-partage	0			
			Perméables	108			
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	0					
	Après projet	0					

<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)