

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** le permis de construire, enregistré le 29 septembre 2021, sous le numéro PC 060881950205 à la mairie de la commune de Nice ;
- VU** le recours présenté par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE » sous le n° P 04020 06 21R01 ;  
dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes en date du 8 janvier 2022, concernant le projet, porté par la SNC « NICE ILOTS DU LITTORAL », de modification substantielle d'un projet de création d'un ensemble commercial de 1 951,9 m<sup>2</sup> de surface de vente, à Nice ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 3 mai 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 21 avril 2022 ;

Après avoir entendu :

Mme Virginie SPINA, directrice régionale expansion « DISTRIBUTION CASINO FRANCE » et Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M. Franck MARTIN, adjoint au maire de Nice, M. Alexis UYTTERHOEVEN, directeur de programmes BNP Paribas Real Estate, M. Ludovic JARRY, responsable développement immobilier, SNC « LIDL », M. VIALON, consultant et Me David BOZZI avocat ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 5 mai 2022 ;

- CONSIDERANT** que le projet participera à la requalification du quartier Saint-Roch ; que les cellules seront construites en lieu et place d'une friche industrielle ; qu'elles constitueront un programme mixte avec 521 logements et un équipement scolaire ;
- CONSIDERANT** qu'une analyse d'impact a été réalisée par le cabinet « POLYGONE » en septembre 2021 et réactualisée en vue du passage en commission ; qu'économiquement, le projet aura essentiellement une incidence sur les commerces de surgelés et les supermarchés des IRIS de Nice de la zone de chalandise ; que certains IRIS ne disposent pas de commerces pouvant être impactés par le projet ; que les IRIS proches présentent cependant des taux de vacance commerciale relativement élevés, entre 8 et 28%, données à relativiser au regard du nombre de locaux concernés et du fait que l'ensemble du secteur est en cours de mutation afin de le redynamiser avec notamment le présent projet comprenant, outre les surfaces de vente, des habitations ; que la commune de Nice ne fait pas l'objet de programmes visant la revitalisation des commerces de centre-ville ;
- CONSIDERANT** que le parc de stationnement de 93 places est installé en R-1, sous la surface de vente ; que le projet fait donc preuve de compacité ; que, par ailleurs, le projet est très bien desservi par les transports en commun puisqu'il est notamment desservi par un tramway à environ 500 mètres du projet avec une fréquence de passage d'environ 1 rame toutes les 4 minutes entre 9h et 19h30 ; que l'étude de flux a été réactualisée pour le présent passage en commission et conclut notamment que le fonctionnement prévisionnel des carrefours reste globalement correct et que la génération de trafic liée aux commerces reste faible et a peu d'impact sur le fonctionnement actuel ; que le PUP signé précise le tracé de la voirie future et démontre la réalité des engagements de requalifications prévues par la métropole et la mairie dans le cadre du réaménagement de tout ce quartier ;
- CONSIDERANT** que le projet ira au-delà des exigences de la RT 2012 ; que le site est aujourd'hui totalement dépourvu d'espaces verts, que le programme comprend la création d'un îlot de verdure avec 3 499 m<sup>2</sup> de jardins et d'espaces végétalisés, ce qui correspond à 21,3% de la surface du terrain ; que cet apport de verdure est notamment constitué de 1 806 m<sup>2</sup> de jardins en pleine terre, soit 11% de la surface du terrain ; qu'il comprend également 916 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées, contre 622 m<sup>2</sup> précédemment, et 777 m<sup>2</sup> de massifs en rez-de-jardin ; que 47 arbres sont prévus sur la voie de desserte centrale menant au projet ; que le projet va permettre d'améliorer l'insertion paysagère et architecturale du site du projet ;
- CONSIDERANT** que le regroupement sur un même site d'une offre répondant à une forte demande de la clientèle va permettre à cette dernière de disposer d'une offre compétitive à proximité de ses lieux de vie ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi le projet répond 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, porté par la SNC « NICE ILOTS DU LITTORAL ».

**Votes favorables : 9**  
**Vote défavorable : 0**  
**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial,

Anne BLANC



**TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT A L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CNAC<sup>2</sup> N° P 04020 06 21R DU**  
**05 / 05 / 2022**

(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> )			
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
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	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		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 m <sup>2</sup> )	1 806 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	916 m <sup>2</sup> en toiture	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	777 m <sup>2</sup> de massif en rez-de-jardin	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	,	
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision			

<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>					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		1 951,9 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		4 dont un « LIDL »			
			SV/magasin <sup>4</sup>					
			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					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total		93			
			Electriques/hybrides		10			
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
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 <sup>2</sup> )	Avant projet							
	Après projet							

<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)