

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 déposée, sous le n° PC 0420 6522 A0024, le 16 décembre 2022, auprès de la mairie de Civens ;
- VU** le recours exercé par la société « LIDL », enregistré le 21 avril 2023 sous le numéro P 04802 42 23RT 01 et le recours exercé par la société « DISTRIBUTION CASINO FRANCE », enregistré le 24 avril 2023 sous le numéro P 04802 42 23RT 02 ;
- dirigés contre l'avis favorable du 16 mars 2023 de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de la Loire, au projet porté par la société « IMMOBILIERE DES MOUSQUETAIRES » en sa qualité de propriétaire et par la société « FIDOLIS 2019 » en sa qualité de promoteur, d'extension, à Civens, de la surface de vente d'un ensemble commercial de 10 182 m², actuellement composé d'un hypermarché à l enseigne « INTERMARCHE SUPER » de 2 610 m², de sa galerie marchande de 225 m², d'un « AGRI SUD EST » de 772 m² et d'un BRICOMARCHE » de 6 575 m², par extension de 232 m² m² de l'hypermarché, pour atteindre une surface de vente totale de 10 414 m²,
- Et extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile de trois pistes, qui passera de 93 m² à 132 m² d'emprise au sol. ;
- VU** le courrier du 16 juin 2023 par lequel la société « LIDL » a entendu se désister de son recours ;
- VU** que, pour tenir compte de l'arrêt du Conseil d'État 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 205 m² ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 juin 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Jérémy KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Marion GIRARD-MARGERIDON, avocate ;

M. Christophe GUILLARME, maire de Civens, M. Pascal DURRIS, adhérent « INTERMARCHE », M. Sébastien MILLI, développeur « IMMO MOUSQUETAIRES », M. Bruno FILIPPI, référent CNAC « IMMO MOUSQUETAIRES » et Me David DEBAUSSART, avocat ;

Mme Marie DE BOISSIEU, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juin 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet se réalise au sein de la commune de Civens ; que l'extension projetée

de l'ensemble commercial s'implante au sein de la zone commerciale « Les Vernes », route de Roanne, à l'entrée Sud-Ouest de la commune à 5,4 kilomètres, soit 7 minutes en voiture, du centre-ville et en contact direct avec la zone commerciale Nord de la commune de Feurs, située à 1,7 kilomètres, soit 5 minutes en voiture ;

CONSIDÉRANT

que la commune de Civens se situe sur le territoire du SCoT Sud-Loire ; que ce dernier opposable depuis le 20 février 2014, ne comprend pas le secteur du projet dit de « Forez Est » ; qu'en l'absence de règle de droit régissant ce secteur d'activités, à la date de son approbation, le SCoT Sud-Loire précise qu'il souhaite veiller à assurer un développement commercial polarisé et équilibré au sein de son territoire ; qu'à ce titre, il recommande que les nouvelles implantations de « drives » soient développées en association à une surface commerciale existante ce qui est le cas du projet ; que celui-ci est donc compatible avec le SCoT applicable ;

CONSIDÉRANT

qu'en matière d'aménagement du territoire, le projet sera dédié à la mise en avant des producteurs locaux ; que l'extension permettra de valoriser les productions d'une vingtaine de producteurs dits « ultralocaux » ; que le projet vient ainsi répondre à une demande de référencer de nouveaux producteurs locaux ; que par ailleurs, les espaces dédiés au frais, aux rayons fruits et légumes ainsi qu'aux fromages seront augmentés ;

CONSIDÉRANT

qu'une analyse d'impact a été réalisée par le cabinet « ALBERT & ASSOCIES » et qu'en date d'un déplacement sur site de juin 2023, la vacance commerciale s'élève sur la commune de Feurs, plus importante commune de la zone de chalandise, à 8,3% soit 18 cellules vacantes et en légère baisse en comparaison avec la situation de mars 2022 où il était constaté une vacance commerciale de 8,8% ;

CONSIDÉRANT

qu'une étude de circulation a été réalisée par le cabinet « TREC Service » ; qu'il en ressort que les infrastructures routières existantes sont capables de gérer le flux additionnel lié au projet ;

CONSIDÉRANT

qu'en matière de développement durable, et depuis le passage en CDAC, le projet prévoit l'ajout de 221 m² de panneaux photovoltaïques sur toiture de l'« INTERMARCHE » soit un total de 411 m², soit 64% de la toiture de l'extension ; que le pétitionnaire a également fait évoluer son projet quant aux espaces verts avec un ajout d'espaces côté façade Est de l'« INTERMARCHE », des plantes grimpantes sur treillis métalliques d'une hauteur de 3,6 mètres et des massifs arbustifs fleuris ; qu'il prévoit enfin l'ajout, outre les 4 arbres du projet initial, de 15 arbres à haute tige dans l'espace vert côté limite Est, soit 70 arbres au total ;

CONSIDÉRANT

que projet sera l'occasion de proposer sur le bassin de vie de Feurs le nouveau concept « FabMag », développé depuis plus d'un an dans plusieurs magasins de l'enseigne ; que ce concept correspond aux attentes actuelles, à savoir : prendre en compte l'impact de l'alimentation sur la santé, la protection de l'environnement, et avoir un rôle sociétal ; que le magasin de Civens sera pourvu d'un large rayon bio et vrac, avec plus d'une centaine de références, dont des boissons, de la lessive ; qu'outre ces améliorations, le magasin présentera un stand « En cuisine », avec des plats préparés sur place, et des tables avec des idées recettes permettant aux clients de varier leur alimentation et d'améliorer le score nutritionnel de leurs préparations ; qu'au total, 45 % de l'offre du magasin seront dédiés au mieux manger ;

CONSIDÉRANT

qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

EN CONSEQUENCE :

- prend acte du désistement de la société « LIDL » ;
- rejette le recours P 04802 42 23RT 02 ;
- émet un avis favorable au projet porté par la société « IMMOBILIERE DES MOUSQUETAIRES » en sa qualité de propriétaire et par la société « FIDOLIS 2019 » en sa qualité de promoteur, d'extension, à Civens (Loire), de la surface de vente d'un ensemble commercial de 10 182 m², actuellement composé d'un hypermarché à l'enseigne « INTERMARCHE SUPER » de 2 610 m², de sa galerie marchande de 225 m², d'un « AGRI SUD EST » de 772 m² et d'un BRICOMARCHE » de 6 575 m², par extension de 437 m² de l'hypermarché (dont 205 m² de sas d'entrée), pour atteindre

une surface de vente totale de 10 619 m², et extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile de trois pistes, qui passera de 93 m² à 132 m² d'emprise au sol.

Votes favorables : 6
Vote défavorable : 0
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial

Anne BLANC

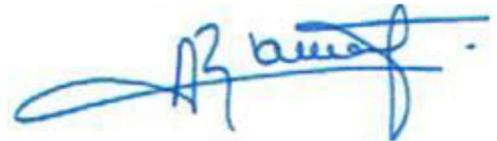
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Blanc', with a stylized flourish at the end.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

JOINT A L'AVIS ¹ DE LA CNAC² N°579 DU 29/06/2023

(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 ²) | | 45 784 m ² | | |
| 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 ²) | 7 482 m ² | | |
| | Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²) | 738 | | |
| | Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés | 2 424 m ² de places perméables | | |
| Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6) | Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation | 710 m ² | | |
| | Eoliennes (nombre et localisation) | | | |
| | Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles : | | | |
| Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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 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 | | 10 182 | | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | | | | | |
| | | | SV/magasin ³ | | | | | | |
| | Après projet | Surface de vente (SV) totale | | 10 619 | | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | | | | | |
| | | | SV/magasin ⁴ | | | | | | |
| | | Secteur (1 ou 2) | | | | | | | |
| Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i> | Avant projet | Nombre de places | Total | | | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | | | | | | |
| | | | Co-voiturage | | | | | | |
| | | | Auto-partage | | | | | | |
| | | | Perméables | | | | | | |
| | Après projet | Nombre de places | Total | | | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | | | | | | |
| | | | Co-voiturage | | | | | | |
| | | | Auto-partage | | | | | | |
| | | | Perméables | 175 | | | | | |

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 | 3 | |
| | Après projet | 3 | |
| Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²) | Avant projet | 93 | |
| | Après projet | 132 | |

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)