

AU SOMMAIRE

LES SURFACES COMMERCIALES	3
L'AGGLOMÉRATION STÉPHANOISE	6
CONCENTRATION DES SURFACES	8
ENSEMBLES COMMERCIAUX OU GALERIES	10
LA NATURE DES AUTORISATIONS	12
COMMISSIONS D'AUTORISATION	13

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

Bilan des autorisations commerciales à l'échelle du Scot Sud Loire depuis 2009



LE COMMERCE JOUE
UN RÔLE MOTEUR
DANS L'ORGANISATION
D'UN TERRITOIRE, DANS
LA STRUCTURE DES
DÉPLACEMENTS, DANS
LA VIE QUOTIDIENNE
DES HABITANTS ET DANS
L'ÉCONOMIE LOCALE.

En réintégrant le commerce dans le droit de l'urbanisme, le législateur a placé les élus en situation de contribuer aux décisions en matière d'urbanisme commercial.

Les Scot, les PLU et les PLUi apparaissent comme les outils essentiels de la régulation commerciale.

En 2017, epures a relancé un

observatoire du commerce à l'échelle du Sud Loire, l'objectif étant d'appréhender le développement de l'appareil commercial local, de suivre les évolutions des dynamiques commerciales et les logiques des opérateurs commerciaux. L'observatoire du commerce est un outil complémentaire à l'observation régionale et métropolitaine.

Cette note dresse un état des lieux des décisions de la Commission départementale d'Aménagement Commercial de la Loire (CDAC) et de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) pour les projets commerciaux du territoire du Scot Sud Loire. L'analyse porte sur la période du 1er janvier 2009 au 1er juillet 2018.

Les données sont issues de l'observatoire du commerce d'épures, données consolidées à partir du site internet de la préfecture qui recense les décisions des CDAC et du site internet de la direction générale des

entreprises (DGE) pour les décisions de la CNAC.

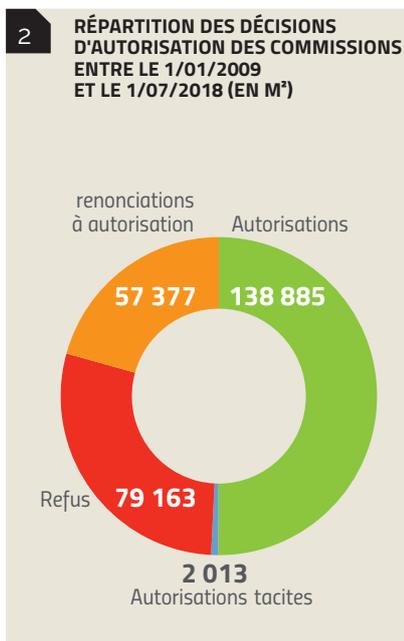
L'exercice d'analyser les surfaces commerciales autorisées par les Commissions comporte une limite principale. En effet, l'analyse porte sur les m² visés dans le dossier de demande et non sur les m² réellement exploités. Ainsi, **cette note présente les surfaces commerciales autorisées par les Commissions mais n'estime pas la surface réellement mise en exploitation.** Aujourd'hui, **il n'existe pas de base de données mettant en corrélation ces deux informations.**

L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée en m² de surface de vente. Celle-ci correspond « aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. Ne sont donc pas compris dans cette surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public ».



LES SURFACES COMMERCIALES

| autorisées par les Commissions |

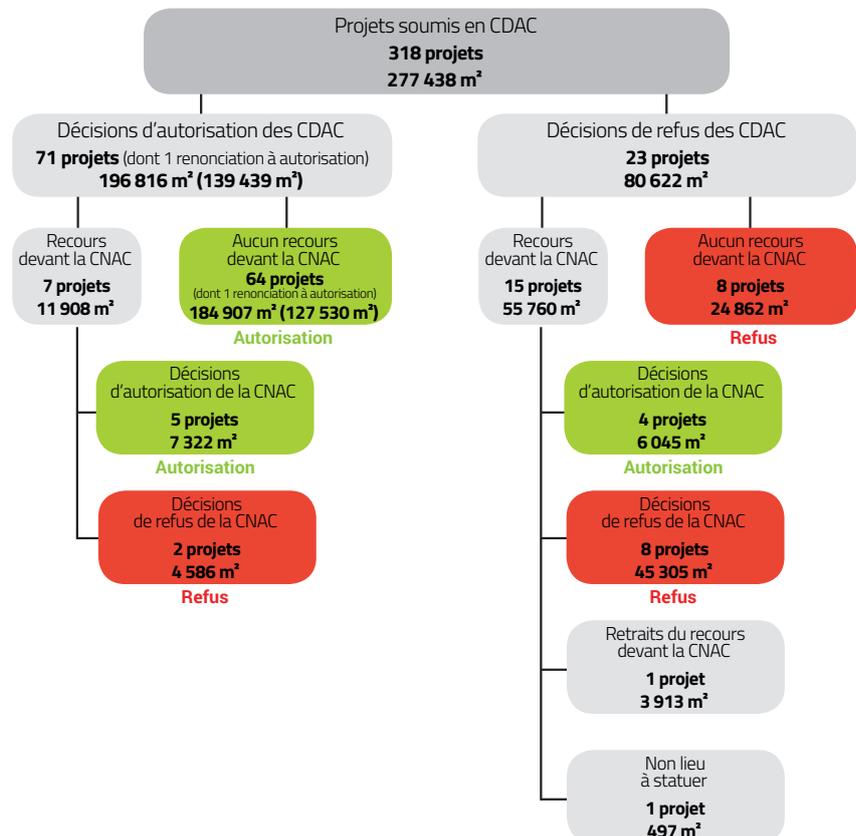


Entre le 1er janvier 2009 et le 1er juillet 2018, sur le territoire du Scot Sud Loire*, 94 dossiers ont été examinés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale (CNAC), soit 76% des dossiers ligériens, pour une surface de vente demandée de plus de 277 000 m².

Parmi ces dossiers, les deux commissions ont :

- autorisé 72 projets représentant près de 140 000 m² de surface de vente (dont 7 autorisations tacites pour 2 000 m²), soit 76% des projets examinés et 51% de la surface demandée,
- refusé 21 projets pour une surface de vente de 79 000 m².

3 DÉTAIL DES DÉCISIONS DES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALE ET NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



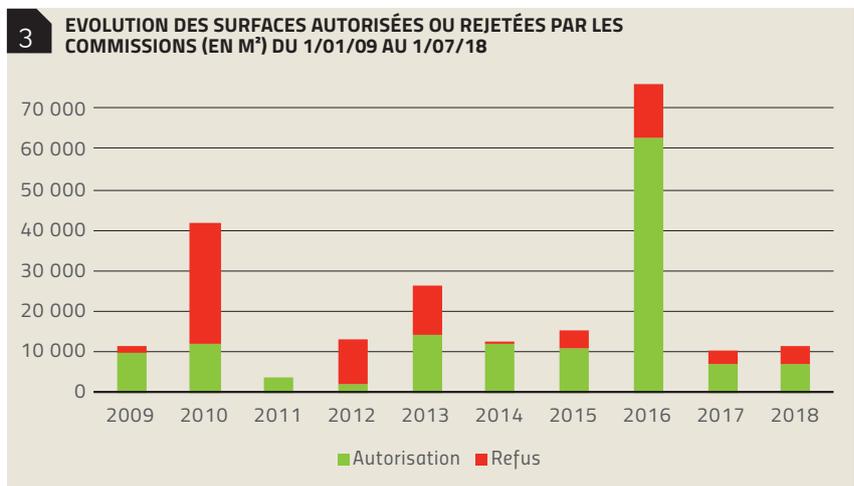
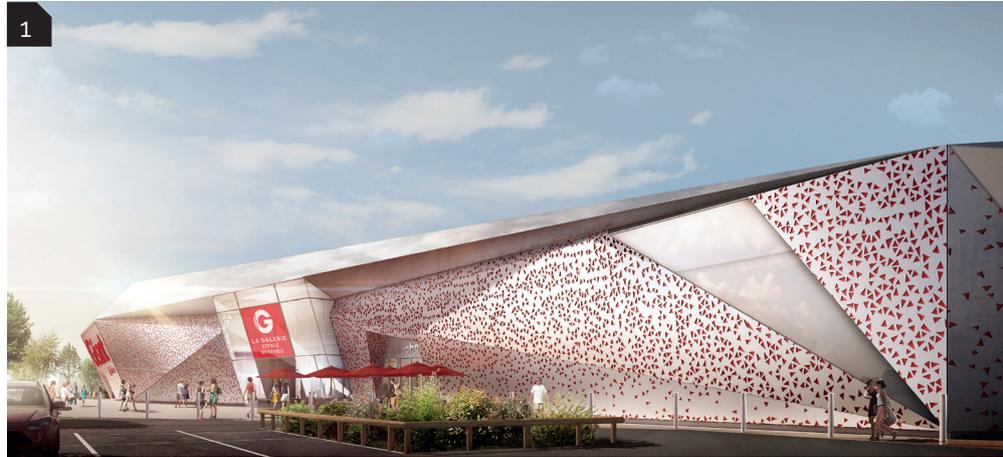
1. Photo : centre commercial © fotolia -
2. Illustration : source : observatoire du commerce epures - 3. Schéma : étapes des examens des dossiers en CDAC et CNAC

* Périmètre à 117 communes

Pour les projets accordés, les années 2012 et 2016 connaissent une rupture de tendance. Celle de 2012 s'explique par le projet du Géant Casino de Monthieu Pont de l'Âne. En effet, la CDAC a accordé un droit à créer de près de 57 000 m² pour le transfert-agrandissement de l'enseigne. Cependant, celle-ci a renoncé à ce droit. La surface autorisée n'est donc pas comptabilisée.

En 2016, le nombre de mètres carrés autorisés est sensiblement supérieur à celui des autres années, essentiellement en raison du programme Steel de 50 000 m² de surface de vente.

Malgré ces ruptures de tendance, les surfaces de vente accordées ont tendance à diminuer depuis 2009 (-4.3% par an en moyenne). Ce sont principalement les secteurs de l'équipement de la maison et de la personne qui portent ce recul (respectivement -25% par an et -16% par an). À l'inverse, les autorisations pour les ensembles commerciaux et les galeries marchandes augmentent (+18% par an), tandis que le secteur de l'alimentaire poursuit sa dynamique (+29% par an).



1. illustration : centre commercial Casino Monthieu © Cimaïse - **2. Illustration :** Steel © Golem - Apsysgroup - **3. Graphique :** source : Observatoire du commerce epures - **4. Graphique :** source : Observatoire du commerce epures - **5. Graphique :** Source : BDD CDAC/CNAC, traitements Agences

**4 SURFACES DE VENTE AUTORISÉES PAR LES COMMISSIONS
ENTRE LE 1/01/09 ET LE 1/07/18 (EN M²)**



**LES DÉCISIONS D'AUTORISATIONS À L'ÉCHELLE DE
L'INTER-SCOT**

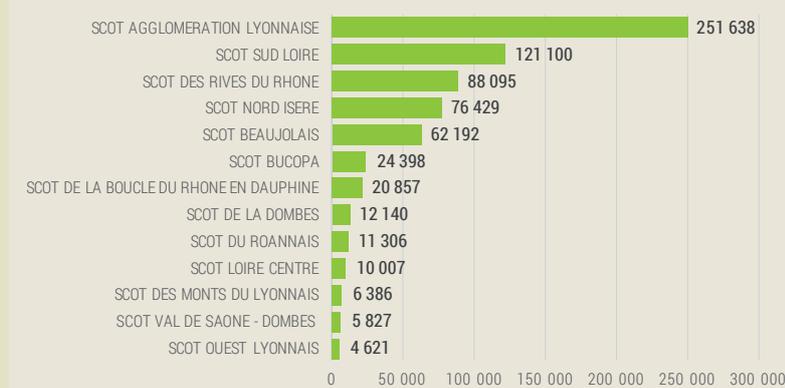
Entre 2009 et 2017, à l'échelle de l'inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne regroupant 13 Scot, les CDAC et la CNAC ont autorisé 339 projets représentant près de 700 000 m² de surface de vente (dont 58 autorisations tacites). 2017 est l'année record avec 100 000 m² de surfaces autorisées. 80% de la surface accordée par les Commissions sont localisés sur le seul Scot de l'Agglomération Lyonnaise.

La majorité des surfaces autorisées, entre 2009 et 2017, par les Commissions est localisée sur trois Scot :

- le Scot de l'Agglomération Lyonnaise qui concentre 36% de la surface autorisée de l'inter-Scot,
- le Scot Sud Loire avec 17% de la surface autorisée,
- le Scot des Rives du Rhône avec 13% de la surface accordée.

Pour aller plus loin : bulletin de veille n°6 de l'urbanisme commercial dans l'aire métropolitaine Saint-Etienne/Lyon de décembre 2017.

**4 SURFACES DE VENTE ACCORDÉES PAR LES COMMISSIONS PAR SCOT
ENTRE 2009 ET 2017 (EN M²)**



**LES COMPLEXES
CINEMATOGRAPHIQUES**

Les cinémas sont également soumis au régime d'autorisation commerciale. Entre 2009 et 2017, sur le territoire du Scot Sud Loire, les Commissions ont autorisé 3 projets de complexes cinématographiques.

Le projet "Le Camion Rouge" à Saint-Etienne a été autorisé en 2012. Il s'étend sur 2 600 m², comprend 10 salles et 1 620 places. Il s'est implanté au sein de l'ancienne caserne des pompiers de Chavanelle et a remplacé le complexe "Le Royal" (7 salles et 1 126 places) dont l'activité y a été transférée. Il a ouvert en 2014.

La création du complexe cinématographique "Le Rex" sur l'espace des Jacquins à Montbrison a été refusée en CDAC puis accordée en CNAC en 2013. Il consistait à remplacer le cinéma existant en centre-ville de Montbrison. Il est composé de 5 salles et 841 places et a ouvert en 2016.

La création du cinéma multiplexe "Family Cinéma" à Saint-Just-Saint-Rambert au lieu dit le petit marais comprenait 9 salles et 1 800 places. Le projet prévoyait que le cinéma se substituait à celui existant de 4 salles et 776 places. Le projet a été autorisé en 2013 puis refusé en 2014 par la CNAC. Il a donc été redimensionné à 7 salles et 1 277 places. La CDAC a accordé ce nouveau projet en 2014. La propriétaire du Camion Rouge (à Saint-Etienne), l'association gérant le Colisée (à Saint-Galmier), le Rex à Montbrison et la société de distribution de film Véo ont déposé chacun un recours contre la décision devant la CNAC. Les 4 recours ont été retirés avant la date prévue et le projet a été tacitement accordé le 19 Août 2014. Il a ouvert en 2016.

L'AGGLOMÉRATION STÉPHANOISE

est la plus attractive |

1. Graphique : Source : observatoire du commerce - © epures / **2. Cartographie :**
Source : observatoire du commerce - © epures

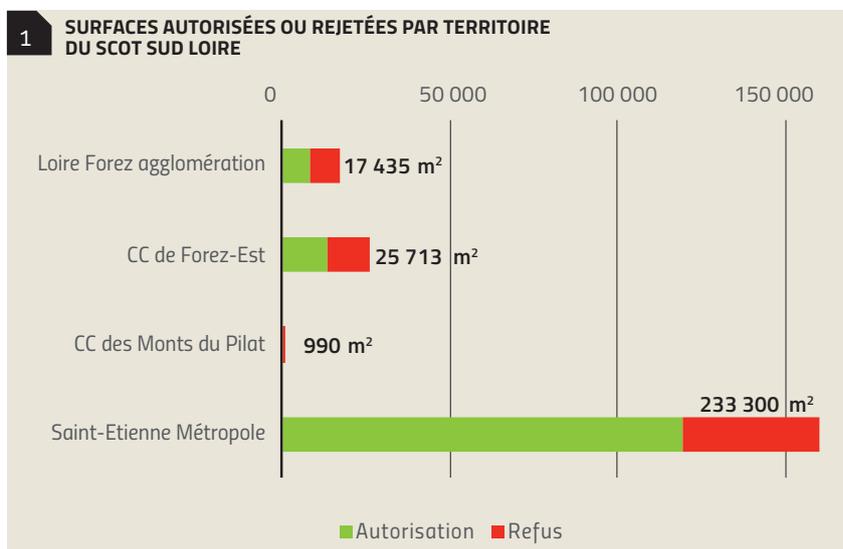
Saint-Etienne Métropole concentre 85% de la surface autorisée totale pour le territoire du Scot Sud Loire, suivi de la Communauté de communes de Forez Est (9%) et Loire Forez agglomération (6%). Aucune surface n'a été autorisée pour la Communauté de communes des Monts du Pilat (une seule demande en 2015 pour la création d'un carrefour contact à Saint-Genest Malifaux).

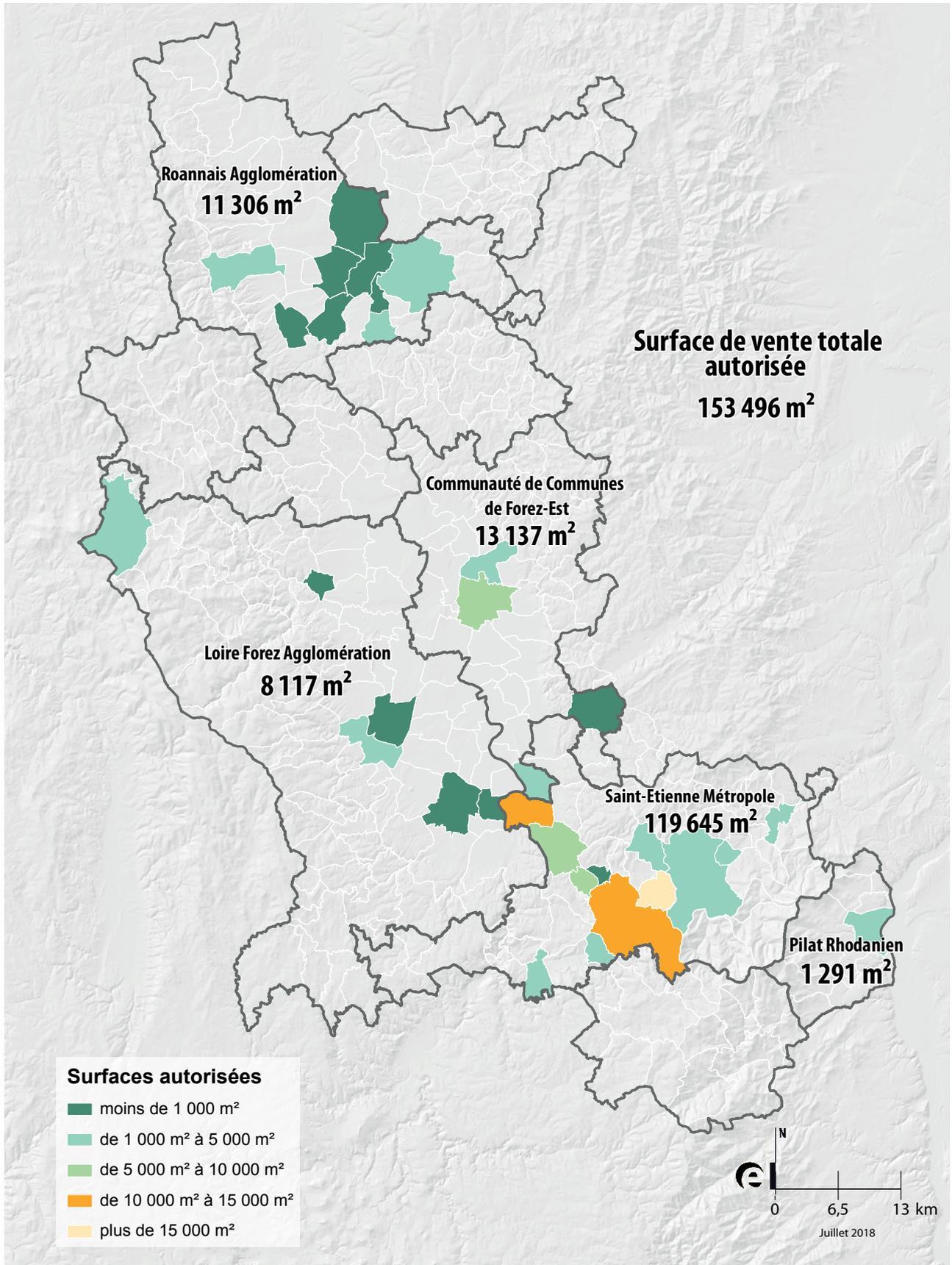
Pour Saint-Etienne Métropole, 60 dossiers ont été examinés par la CDAC et la CNAC représentant une surface de vente demandée de plus de 230 000 m². 120 000 m² ont été accordés (soit 47 dossiers), 56 000 m² ont été refusés (soit 12 dossiers) et une renonciation à autorisation de 57 000 m² a été prononcée.

La Communauté de communes de Forez Est représente 15 dossiers pour une surface de vente demandée de 26 000 m². Les Commissions ont autorisé 13 000 m² (soit 11 dossiers) et refusé 12 600 m² (soit 4 dossiers).

Pour Loire Forez agglomération, 18 projets ont été soumis à décision représentant 174 000 m² de surface de vente. 8 000 m² ont été accordés par les Commissions (14 dossiers) et 9 000 m² ont été refusés (4 dossiers).

Saint-Etienne Métropole est également le territoire le plus actif à l'échelle ligérienne (78% des surfaces commerciales autorisées), suivi de Forez Est (9%) et de Roannais Agglomération (7%).





UNE CONCENTRATION DES SURFACES

autorisées au sein des pôles commerciaux du Scot Sud Loire

Le développement commercial réalisé ou autorisé par les CDAC et CNAC renforce la structuration commerciale du Scot Sud Loire. Cette tendance est en adéquation avec les orientations du Scot Sud Loire.

Administrative de Lyon, les recours ont été épuisés),

- la création par transfert de l'enseigne But (et autres) au sein de la Zacom de Porchère (8 993 m² autorisés en 2013) sous la dénomination « l'Arche ».

LE PÔLE COMMERCIAL MAJEUR DE MONTHIEU PONT DE L'ÂNE SE DÉVELOPPE AVEC :

- la création du retail park Steel (52 514 m² de surface de vente autorisée en 2016 pour une ouverture prévue en 2019),

- l'agrandissement de la galerie marchande du Géant Casino (4 220 m² autorisés en 2014 et réalisés en 2017)

- l'extension d'Ikea (1 855 m² autorisés en 2014 et réalisés en 2015).

LE PÔLE COMMERCIAL MAJEUR DE VILLARS-RATARIEUX PROGRESSE AVEC :

- l'extension de Décathlon sur la Zacom* de Montravel (1 738 m² autorisés en 2013 et réalisés en 2015),

- l'extension de la galerie marchande de Auchan Villars Porte du Forez sur la Zacom de Montravel (3 913 m² autorisés en 2010, à noter qu'une extension supplémentaire de 3 320 m²- déposée en 2014 - a été refusée en 2017 par la Cour

LES PÔLES COMMERCIAUX SECONDAIRES SE STRUCTURENT AVEC :

- l'implantation de Sport Leclerc à Andrézieux-Bouthéon au sein de la Zacom Centre de vie (en lieu et place de l'ancien Atlas), avec 1 391 m² autorisés en 2017,

- l'extension de l'hypermarché à enseigne Leclerc sur la Zacom des Goutterons à Andrézieux-Bouthéon (3 258 m² autorisés en 2010 puis 1 875 m² autorisés en 2015),

- l'extension de Brico Dépôt au sein de la Zacom de la Béraudière à La Ricamarie (2 031 m² autorisés en 2015),



- les extensions de Gamm'Vert (497 m² en 2017), Twinner (226 m² en 2016 puis 98 m² en 2018) et Bricomarché (533 m² en 2016) sur la Zacom les Granges à Montbrison,

- l'extension du Super U sur la Zacom de la Maladière à l'Horme (379 m² autorisés en 2016),

- l'extension du Gémo de la Zacom de Fayol à Firminy (1 035 m² autorisés en 2013).

LES COMMERCES DE PLUS DE 1 000 M² DE SURFACE DE VENTE SE DÉVELOPPENT ÉGALEMENT EN CENTRE-VILLE AVEC :

- le réaménagement interne de plusieurs cellules commerciales du centre commercial de Centre-Deux à Saint-Etienne avec 2 802 m² supplémentaires accordés en 2014 et 4 100 m² autorisés en 2018 (soit 23% de la surface de vente totale). Le projet était porté par la SNC Centre Deux et la SA Klépière,

- l'implantation de Monoprix à Saint-Etienne sur 1 476m² (changement d'activité autorisé par la CDAC en 2015).

- la création d'un Intermarché à la Ricamarie (1 490 m² autorisés en 2010),

- le développement de Novaciéries à Saint-Chamond (2 687 m² autorisés en 2015 pour une moyenne surface du secteur alimentaire sur 2 300 m² de surface de vente et trois cellules commerciales hors alimentaire de 384 m²),

- l'extension par démolition d'un Intermarché à L'Horme avec 549 m² autorisés en 2017.

Les commerces localisés en dehors des pôles commerciaux et hors des centres-villes mais situés au sein d'espaces commerciaux et/ou



économiques existants connaissent également quelques mouvements avec l'implantation du Centrakor de Sorbiers pour 1 185 m² accordés en 2016, l'extension du Super U de Savigneux (+621 m² en 2011), ou l'extension du Gifi de Firminy (+1 534 m² en 2014).

1. Photo : Ikéa, © epures / 2. photo : Galerie marchande Auchan Villars Porte du Forez © studiodivo / 3. Photo : Sport Leclerc - © Sport Leclerc / 4. Photo : Centre deux - © Google Street View / 5. Photo : Novaciérie - © Atelier Rivat

LES ENSEMBLES COMMERCIAUX

ou galeries, premiers bénéficiaires des autorisations

1. Photo : L'Arche - La Fouillouse - © Georges Rivoire / 2, 3 et 4. Graphiques : Source : observatoire du commerce - © epures / 5. Photo : petite surface alimentaire - © fotolia

* Enseigne de bricolage, jardinage...

** Enseigne de vente de literie

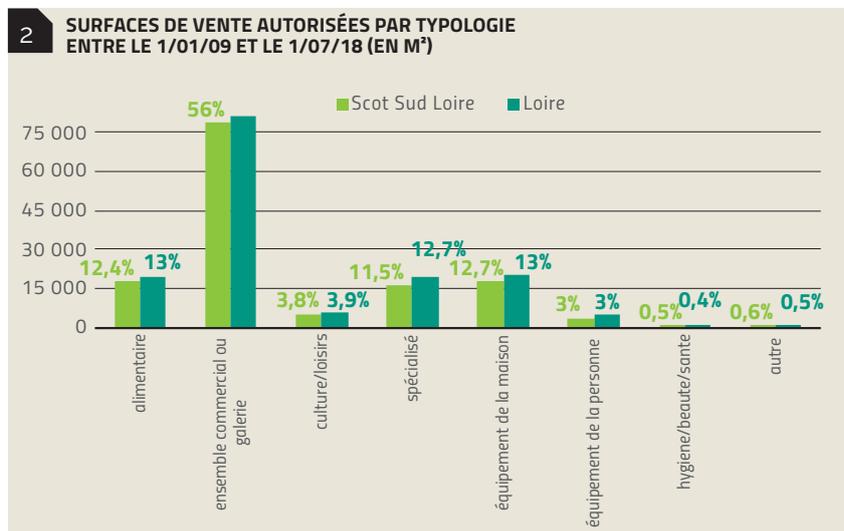
Sur la période, les surfaces autorisées dans le Scot Sud Loire concernent majoritairement des ensembles commerciaux ou des galeries marchandes (56%).

Dans ces projets, la nature des commerces et les enseignes ne sont pas forcément précisées.

Il s'agit par exemple de Steel à Saint-Jean-Bonnefonds/Saint-Etienne avec 52 000 m² de surface de vente, la restructuration de Centre Deux à Saint-Etienne (6 900 m²), l'extension de la galerie marchande du Géant Casino de Monthieu (4 420 m²), Novaciéries à Saint-Chamond (2 687 m²), la création d'un ensemble commercial à Montbrison de 2 543 m² (SCI Mallon).

Avec 13% des surfaces autorisées, le secteur de l'équipement de la maison est également un créneau porteur. 18 000 m² ont été autorisés par les Commissions dont 9 000 m² pour le seul transfert/extension de BUT et autres enseignes à travers le projet « L'Arche » à La Fouillouse. Viennent ensuite les surfaces alimentaires (12.4% pour 17 500 m²) et les enseignes spécialisées* (11.5% et 16 000 m²). A l'échelle ligérienne, la tendance est similaire.

Hors ensembles commerciaux et galeries marchandes, les commerces dédiés à l'équipement de la maison, au bricolage/jardinage et à l'alimentaire sont les mieux représentés en surface



LA NATURE DES **AUTORISATIONS**

DES AUTORISATIONS QUI PORTENT SUR DE LA CRÉATION DE SURFACES DE VENTE

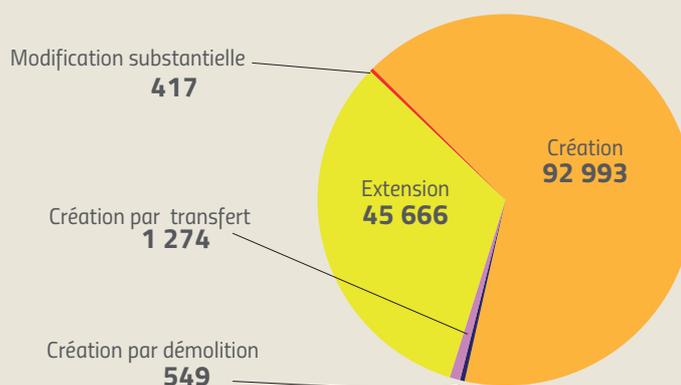
En nombre de mètres carrés, les Commissions ont plutôt autorisé des créations de surfaces commerciales même si le nombre de projets est moins important que celui accordé pour des extensions.

Ainsi, 37% des projets autorisés concernent des créations de surfaces commerciales pour un droit à créer de 95 000 m² et 63% des projets concernent des extensions pour 46 000 m².

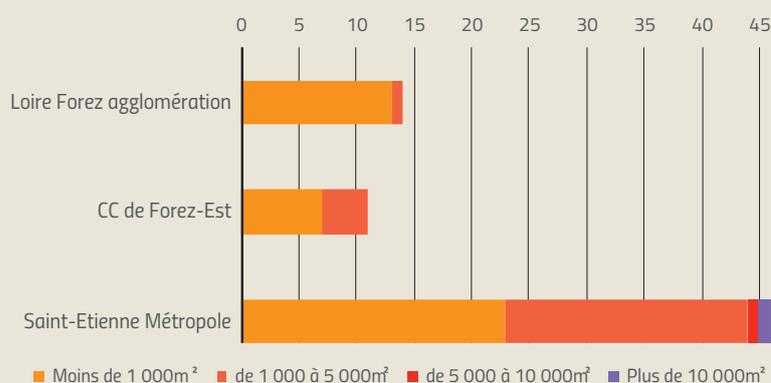
DES AUTORISATIONS QUI PORTENT SUR DES SURFACES DE PETITE TAILLE

61% des projets autorisés portent sur des surfaces inférieures à 1 000 m² et 37% concernent des projets compris entre 1 000 et 5 000 m². La surface accordée moyenne est de 1 984 m², c'est plus que pour la Loire (1 248 m²) et l'inter-Scot (1 645 m²).

1 SURFACES DE VENTE AUTORISÉES SELON LA NATURE DU PROJET
(EN M²) ENTRE LE 1/01/09 ET LE 1/07/18



2 NOMBRE DE PROJETS AUTORISÉS PAR EPCI
ET SELON LEUR SURFACE DE VENTE



NB : Aucune autorisation sur la CC des Monts du Pilat

LES COMMISSIONS D'AUTORISATION COMMERCIALE | mode d'emploi |

« Pour ouvrir une grande ou une moyenne surface (alimentaire ou non alimentaire), une autorisation administrative préalable à la délivrance d'un permis de construire doit être obtenue. Cette autorisation est délivrée par une commission spécifique qu'il convient de saisir*». Les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) ont été mises en place par le décret n°2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial en application de la loi de la modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 et renforcées par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE ou loi Pinel).

LES PROJETS SOUMIS À AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

Les projets de création, d'extension et de transfert de commerce de détail dont la surface dépasse les 1 000m² pour toutes les communes et dont la surface est comprise en 300 et 1 000m² pour les communes de moins de 20 000 habitants sont soumis au régime de l'autorisation d'exploitation commerciale (sous saisine préalable du maire).

Certains projets ne nécessitent pas d'autorisation tels que le regroupement de commerces contigus, les pharmacies, les commerces

de véhicules automobiles ou de motocycles, les stations-services et autres commerces de carburant, les magasins de moins de 2 500m² situés dans les gares ou les aéroports.

LES CRITÈRES D'APPRÉCIATION DES COMMISSIONS

La loi de la modernisation de l'économie de 2008, outre la mise en

compatibilité avec le droit européen, puis la loi ACTPE** ont également contribué à renforcer le rôle des documents d'urbanisme en matière de planification commerciale. Pour être autorisés, les projets soumis en CDAC doivent répondre à la fois à des exigences d'aménagement du territoire, à des objectifs de développement durable et de protection des consommateurs.

LES CRITÈRES D'APPRÉCIATION DES COMMISSIONS

Aménagement du territoire	Développement durable	Protection des consommateurs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale, de montagne et des zones du littoral ▪ Effet du projet sur les flux de transport et son accessibilité par les transports collectifs et par les modes de déplacements les plus économes en émission de CO2 ▪ Consommation économe de l'espace notamment en termes de stationnement ▪ Localisation du projet et son intégration urbaine du projet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locale ▪ Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche ▪ La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accessibilité en termes notamment de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ▪ Contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ▪ Variété de l'offre proposée par le projet notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locale ▪ Risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs

* Source site internet Direction Générale des Entreprises

** Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises

Concernant le délai d'instruction, la CDAC dispose d'un mois pour délibérer. L'autorisation est valable trois ans (cinq ans pour les projets compris entre 2 500 m² et 6 000 m² et sept ans pour les projets de plus de 6 000 m²). Le délai de recours est d'un mois. En cas d'annulation du permis de construire, la décision valant avis favorable n'est pas annulée.

Les décisions de la CDAC peuvent être contestées devant la CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial). Ce recours est exercé soit par le préfet, soit par le demandeur, soit par au moins un membre de la CDAC ou tout professionnel ou association impacté par le projet. La CNAC doit être saisie dans un délai d'un mois.

Avec la loi ACTPE, les cours administratives d'appel sont

désormais compétentes pour connaître en premier et dernier ressort des recours contre les PC tenant lieu d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

La loi ACTPE intègre l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) dans le permis de construire (PC). Jusqu'ici, un opérateur devait recevoir l'avis favorable de la CDAC ou CNAC avant de déposer sa demande de permis de construire. **Dès lors, le PC et l'AEC forment un titre juridique unique** (décret du 15/12/2016 n°2016-1728). **Un avis conforme de la CDAC (ou de la CNAC) doit être obtenu dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si cet avis est défavorable, le permis de construire ne peut être délivré.**

LA COMPOSITION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Les CDAC sont composées de onze membres (sept élus et quatre personnalités qualifiées). Aucun élu ne peut siéger à double titre. Si le projet se situe sur plusieurs communes, la commune d'implantation est celle qui accueille la surface de vente la plus importante. Si le projet concerne une zone de chalandise plus large que le département d'implantation, le préfet dudit département détermine le nombre d'élus (cinq au maximum) et de personnalités (2 au maximum) qualifiées susceptibles de compléter la CDAC.

LA COMPOSITION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

**Présidée par
le Préfet de
département**

7 élus

- Le Maire de la commune d'implantation
- Le Président de l'EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation
- Le Président du Conseil régional
- Le Président du Conseil départemental
- Un membre représentant les maires au niveau départemental
- Un membre représentatif des EPCI au niveau départemental
- Le Président du Syndicat mixte du Scot

4 personnalités qualifiées

- 2 en matière de consommation et de protection des consommateurs
- 2 en matière de développement durable et d'aménagement du territoire



LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Bilan des autorisations commerciales à l'échelle du Scot Sud Loire depuis 2009 |

Entre le 1er janvier 2009 et le 1er juillet 2018, les Commissions ont accordé près de 140 000 m² de surface de vente sur le territoire du Scot Sud Loire (153 000 m² à l'échelle ligérienne et 700 000 m² à l'échelle de l'inter-Scot). Ces surfaces se concentrent plutôt au sein des pôles commerciaux définis par le Scot Sud Loire et concernent principalement des ensembles commerciaux et galeries marchandes. De manière globale, les surfaces autorisées ont tendance à diminuer depuis 2009.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com

