

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° 076 462 22 B0011, déposée en mairie de Neufchâtel-en-Bray le 29 avril 2022 ;
- VU** le recours exercé par la SAS « SDSM EXPLOITATION », déposé le 16 juillet 2022 sous le n° P 04218 76 22R01 et dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Seine-Maritime, relatif à son projet de création, à Neufchâtel-en-Bray, d'un magasin de secteur 2 à l enseigne « BRICO E.LECLERC » de 5 085 m² de surface de vente ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 novembre 2022 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 4 novembre 2022 ;

Après avoir entendu :

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

M. Francois MARTOT, membre de la CDAC de Seine-Maritime ;

M. Dominique CONSEIL, conseiller municipal de Neufchâtel-en-Bray, M. Alain LUCAS, vice-président de la communauté de communes « Bray-Eawy », M. Benoît HAVEL, représentant la SAS « SDSM EXPLOITATION » et Me Valérie CARTERET, avocate ;

M. Romain TALAMONI, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 10 novembre 2022 ;

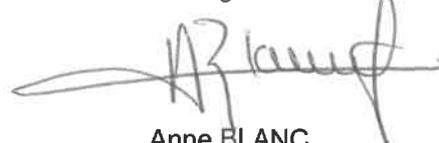
- CONSIDERANT** que l'analyse d'impact réalisée par le cabinet « URBANISTICA », en février 2022, précise que le taux de vacance commerciale est de 5% sur la commune d'implantation ; que cependant, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen Métropole relève un taux de 11% et que la commune s'est engagée dans le programme « Petites villes de demain » ; qu'elle connaît, tout comme les communes limitrophes, une baisse démographique ; que ce projet menacera ainsi les efforts de redynamisation du centre-ville ;
- CONSIDERANT** qu'il est précisé au dossier de demande que, s'agissant du traitement des eaux, tous les réseaux existants seront supprimés pour repartir à neuf ; que néanmoins, il apparaît que la station d'épuration de la commune d'implantation n'est pas conforme à la directive européenne n°91/271/CEE fixant les exigences minimales en matière de collecte et de traitement des eaux usées urbaines ; que de ce fait, le projet ne pourra pas être relié au réseau des eaux usées ;
- CONSIDERANT** que le projet reprend une friche de la société « DANONE » qui dispose d'une surface perméable de 5 902 m² et de zones imperméables totalisant 6 767 m² ; que le taux de perméabilité du site est donc aujourd'hui de 46,16% ; que la perméabilité future sera de 22,63% de la superficie totale du foncier soit 2 868 m², dont 1 703 m² de zones végétalisées de pleine terre ; que dès lors, le projet sera de fait fortement imperméabilisateur avec une augmentation de 44,84% des surfaces imperméables ;
- CONSIDERANT** qu'il s'agit d'un projet « tout voiture », le pétitionnaire estimant que 98,4% de sa clientèle se rendra sur site par ce mode de déplacement ;
- CONSIDERANT** que compte tenu de l'importance du site et de sa proximité avec une zone résidentielle, le bâtiment massif sera très visible depuis les habitations proches, qu'en ne proposant que 25 arbres et une architecture très classiques, le projet causera nécessairement des nuisances visuelles au voisinage direct ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- rejette le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la SAS « SDSM EXPLOITATION ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 8
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC