

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° PC 044 169 22 A 0034 déposée en mairie de Saint-Julien-de-Concelles le 10 juin 2022 ;
- VU** le recours exercé par la société (SARL) « NAUDINVEST », représentée par Me Jean COURRECH, enregistré le 28 octobre 2022 sous le numéro P 04410 44 22RD01 ;
- dirigé contre l'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial de la Loire Atlantique du 27 septembre 2022, concernant le projet présenté par la société (SARL) « NAUDINVEST » et portant sur l'extension de 1 500 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial par création de deux cellules aux enseignes « SO BIO » (secteur 1) et « BAZARLAND » (secteur 2), portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 4 881 m², à Saint-Julien-de-Concelles ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 8 février 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 30 janvier 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Thierry AGASSE, maire de Saint-Julien-de-Concelles ; M. Jean SERISIER, représentant la communauté de communes Sèvres et Loire ;

M. Baptiste NAUD, gérant de la société « NAUDINVEST » ; M. Yvon NAUD, représentant la société « NAUDINVEST » ; Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Renaud RICHE, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 9 février 2023 ;

- CONSIDERANT** que le projet porte sur l'extension de l'ensemble commercial du « Chêne », sur le site de « L'AULNAIE », à 1,8 km au Sud-Est du centre-ville de la commune de Saint-Julien-de-Concelles, par la création de deux cellules, la première à l'enseigne « SO'BIO » (secteur 1) d'une surface de vente de 650 m² et la seconde à l'enseigne « BAZARLAND » (secteur 2) d'une surface de vente de 850 m² ;
- CONSIDERANT** que l'implantation du projet à 1,8 km du centre-ville tend à favoriser la zone périphérique au détriment centre-ville ; que le pétitionnaire ne démontre pas sa contribution à la revitalisation du tissu commercial et à la vie urbaine du centre-ville ;
- CONSIDERANT** que deux communes de la zone de chalandise, Haute-Goulaine et le Loroux-Bottereau, bénéficient du programme Petite Ville de Demain ; que le projet est de nature à porter atteinte à ces dispositifs institutionnels d'aides aux centralités ;
- CONSIDERANT** que le site n'est pas accessible par les modes de circulation douce et les transports en commun ; que l'arrêt de bus le plus proche est situé à 700 m ; que la portion de la RD 37 où se situe le projet est dépourvue d'aménagement piétonnier ;
- CONSIDERANT** que l'étude de trafic repose uniquement sur une étude de marché et un sondage effectué auprès de la clientèle ; qu'il n'a pas été fait de comptage routier au niveau du giratoire d'accès ; que les réserves de capacités actuelles et futures sont inconnues ; qu'ainsi le projet est de nature à impacter négativement les flux routiers aux abords du site ;
- CONSIDERANT** que le projet prendra place sur un terrain agricole qui accueille actuellement une exploitation maraîchère ; que les surfaces artificialisées passeront de 14 546 m², soit 41% du tènement, à 22 875 m², soit 64,5% ; qu'il n'est prévu aucune mesure compensatoire à l'artificialisation ; que la surface des espaces verts diminue de moitié, passant de 20 051 m² à 10 798 m² ; qu'en tout état de cause, le projet n'est pas vertueux du point de vue de lutte contre le phénomène d'imperméabilisation des sols ;
- CONSIDERANT** que l'insertion architecturale et paysagère est de faible qualité ; qu'il n'y a pas d'unité avec l'ensemble commercial existant ; que les premières habitations sont situées à moins de 100 m à l'arrière du bâtiment et auront une visibilité sur un bâtiment allant jusqu'à 7,5 m de hauteur, une station de lavage et une aire de livraison ;
- CONSIDERANT** que seul 32% de la toiture sera recouverte de panneaux photovoltaïques ; que les locaux étant livrés bruts de béton, le pétitionnaire n'apporte aucune garantie que les preneurs installent des équipements économes en énergie ; qu'ainsi, le projet manque d'ambition en matière de développement durable ;
- CONSIDERANT** qu'ainsi le projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

EN CONSEQUENCE :

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la SARL « NAÜDINVEST ».

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 7
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,



Anne BLANC