

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 031 145 22 G0021 enregistrée le 30 août 2022 à la mairie de la commune de Cintegabelle ;
- VU** le recours conjoint formé par la société « JUDICAEL » enregistré le 22 novembre 2022, sous le n° P 04478 31 22RT01 ;
et dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de Haute-Garonne en date du 30 août 2022, portant sur la création d'une jardinerie à l'enseigne « DELBARD » de 2 797 m² de surface de vente, à Cintegabelle ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 21 février 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 14 février 2023 ;

Après avoir entendu :

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

M. Jean-Marc ROUMENS, gérant de la société (SCI) « LES AGAPANTHES » et Me. Sandrine BOUYSSOU, avocate ;

M. Renaud RICHE, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 février 2023 ;

- CONSIDERANT** que le projet se situe chemin de Tercy, lieu-dit Escoufarde Plano Del Trey, (giratoire à l'intersection de la RD 820 et la RD 25) à 2,5 km au sud-ouest du centre-ville de la commune de Cintegabelle et à environ 40 km au sud du centre-ville de la commune de Toulouse ;
- CONSIDERANT** que trois communes, situées au sein de la zone de chalandise, sont lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain » parmi celles-ci, deux sont également signataires d'une convention d'Opération de revitalisation de territoire ; qu'en outre, au sein de la zone l'environnement proche du projet ainsi que dans le centre-ville de la commune de Cintegabelle, le taux de vacance commerciale est de respectivement 29,2% et 46,7% ; qu'ainsi, en s'implantant en périphérie du centre-ville de Cintegabelle, le projet n'est pas de nature à contribuer à la préservation ainsi qu'à la revitalisation des centralités en difficultés manifestes dans la zone de chalandise ;
- CONSIDERANT** que le projet a vocation à s'insérer au sein d'une zone d'activité qui n'a fait l'objet d'aucune construction depuis plus de 11 ans ; qu'aucun permis d'aménager n'a d'ailleurs été délivré afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ;

- CONSIDERANT** que le projet ne prévoit pas de mutualiser l'offre de stationnement des activités commerciales voisines ; que l'extension du parc de stationnement existant (passant de 17 à 36 places) alliée à l'emprise au sol supplémentaire projetée aboutira à une consommation excessive des sols ;
- CONSIDERANT** que le projet ne s'implante pas dans la continuité des zones bâties, qu'ainsi son accès en mode doux ou alternatif à la voiture n'est pas satisfaisant comme en témoignent le très faible cadencement de la ligne de bus ou l'absence d'une réelle desserte cycliste autonome des voies de circulation automobile ;
- CONSIDERANT** qu'une friche commerciale serait susceptible d'accueillir le projet ; que selon le pétitionnaire, ce volume de construction ne serait plus disponible du fait qu'un compromis de vente aurait été signé et que le site ne conviendrait pas à l'activité de jardinerie projetée ; que toutefois, aucun élément probant n'a été apporté à l'appui de ces affirmations ; qu'ainsi le projet présente une forte consommation des sols alors que des disponibilités foncières à l'état de friche existent dans la zone de chalandise ;
- CONSIDERANT** que le projet entraîne une forte consommation foncière de terres agricoles ; qu'actuellement, le projet présente une surface totalement perméable de 17 000 m² ; que les espaces verts projetés représenteront 10 832 m² soit 63,71% de l'assiette foncière : qu'en incluant la surface de stationnement prévue en *Evergreen* de 565 m², la surface perméable atteindra 11 398 m² représentant au total 67,05 % de l'assiette foncière ; que malgré tout la superficie de terrain imperméabilisée reste trop importante ;
- CONSIDERANT** enfin la situation du site en entrée de ville ; que le projet de création d'un bâtiment massif, de forme cubique, impactera fortement le paysage : qu'ainsi, l'insertion paysagère et architecturale du projet est peu qualitative ;
- CONSIDÉRANT** 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 n° P 04478 31 22RT01 ;
- émet un avis défavorable au projet portant sur la création d'une jardinerie à l enseigne « DELBARD » de 2 797 m² de surface de vente, à Cintegabelle (Haute-Garonne).

Vote favorable : 0
Votes défavorables : 9
Abstention : 0

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial,

Anne BLANC

