



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL**

Bureau de l'appui territorial et des politiques
économiques et sociales -
Secrétariat de la CDAC
Affaire suivie par Vanessa BOUCAUT
Mél. vanessa.boucaut@seine-maritime.gouv.fr
Tél. 02 32 76 53 90

Rouen, le **29 JUIN 2022**

Le préfet,
de la région Normandie,
préfet de la Seine-Maritime
Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de Seine-Maritime réunie le 28 juin 2022, sous la présidence de Monsieur Aurélien DIOUF, sous-préfet, sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint de la préfecture de la Seine-Maritime, représentant Monsieur le préfet, a examiné le **dossier n° 2022-02** concernant la demande de création d'un magasin BRICO E.LECLERC à Neufchâtel-en-Bray.

VU :

- le code de commerce et notamment les articles L 751-2 et R 751-1 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- le décret du président de la république en date du 1^{er} avril 2019 nommant monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

- l'arrêté préfectoral n° 22-020 du 11 avril 2022 portant délégation de signature à Monsieur Aurélien DIOUF, sous-préfet, sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint de la préfecture de la Seine-Maritime ;
- l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2021 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime ;
- la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n° 076 462 22 B0011 déposée à la mairie de Neufchâtel-en-Bray le 29 avril 2022 par la SAS SDSM EXPLOITATION, dont le siège social est situé Rue de la Grande Flandre à NEUFCHÂTEL-EN-BRAY (76270), agissant en qualité de locataire et future exploitante, enregistrée le 02 mai 2022 par le préfet de la Seine-Maritime et visant à la création d'un magasin BRICO E.LECLERC à Neufchâtel-en-Bray, Rue de Saint Vincent ;
- l'arrêté préfectoral du 25 mai 2022 annexé au procès-verbal et précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du 28 juin 2022 pour l'examen de la demande susvisée ;
- le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires et de la mer.

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de :

- Madame Nathalie BAUDARD, rapporteure de la direction départementale des territoires et de la mer.

CONSIDÉRANT

- qu'il s'agit de la création d'un magasin de bricolage BRICO E.LECLERC d'une surface de vente totale de 5 085 m², dont 2 730 m² pour le bricolage, 680 m² pour la serre chaude, 780 m² pour la serre froide et 895 m² pour la cour extérieure ;
- que le projet est envisagé sur le site d'un ancien dépôt de lait DANONE, sans activité depuis 2013, sur la commune de Neufchâtel-en-Bray ;
- que le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 03 juillet 2009 et que sa dernière évolution date du 16 avril 2020 ;
- que le projet de parking pour le personnel se situe en zone Uc, dont l'objectif de la réglementation est de préserver les qualités résidentielles existantes ;
- que si l'implantation de cette zone de stationnement est autorisée, une meilleure prise en compte de la qualité résidentielle et ainsi une intégration plus harmonieuse et valorisante de cette entrée de quartier aurait pu être pensée ;
- que le 21 mai 1991, la directive européenne n°91/271/CEE (directive ERU) a fixé les exigences minimales à respecter par les Etats membres de la communauté européenne en matière de collecte et de traitement des eaux usées urbaines ;
- que la station d'épuration de Neufchâtel-en-Bray n'est pas, à ce jour, conforme à la directive ERU et qu'ainsi, tout nouveau raccordement est interdit ;
- que par conséquent, le projet ne pourra prétendre à être raccordé au réseau des eaux usées ;
- que la mise en place d'un assainissement non collectif n'est pas autorisé ;

- que le Bureau Protection de la Ressource en Eau, Service Transitions, Ressources et Milieux de la DDTM de la Seine-Maritime a émis le 09 mai 2022 un avis défavorable au projet pour le volet code de l'environnement ;
- que le projet présente 10 312m² de zones imperméables (environ 81,39%) et 2 306,72m² de zones perméables (environ 18,21%), soit 27,98 % de zones imperméables supplémentaires par rapport au site actuel ;
- que compte tenu de l'importance du site et de sa proximité avec une zone résidentielle, une réflexion visant à améliorer la surface des aménagements paysagers (13,44 % seulement) devrait être engagée ;
- que les eaux de ruissellement des voiries, stationnement et cheminements piétons, qui seront dirigées vers le sud du terrain et le réseau communal, pourraient avoir un impact sur le réseau de collecte en cas de pluies importantes (décennale ou centennale) ;
- que le dossier fournit peu d'éléments concernant la source d'eau potable présente sur le site, ce qui ne permet pas de se prononcer sur le traitement apporté par le pétitionnaire ;
- que le parc de stationnement ne mentionne pas de places d'autopartage ou de covoiturage ;
- que même s'il est mentionné la création de 20 places de stationnement cyclistes, celles-ci n'apparaissent pas sur les plans fournis, et qu'aucun cheminement vélo sur l'aire de stationnement n'est prévu ;
- que l'accessibilité du site à pied, à vélo ou en transports en commun est peu développée ;
- que l'accès pour les livraisons est commun à celui des véhicules de la clientèle et qu'il est prévu que les véhicules de livraison manoeuvrent sur la voirie d'accès aux places de stationnement, sans exclure les livraisons pendant les heures d'ouverture à la clientèle, ce qui pose question sur la sécurité quant à l'organisation des mobilités sur le site ;
- que la commune de Neufchâtel-en-Bray et les communes limitrophes connaissent une baisse démographique ;
- qu'il existe déjà plusieurs enseignes de bricolage dans la zone de chalandise, situées à Neufchâtel-en-Bray, La Neuville-Ferrières et Serqueux ;
- qu'il existe également plusieurs enseignes de jardinerie dans la zone de chalandise, situées à Neufchâtel-en-Bray (à 600 m et 1,5km), à la Neuville-Ferrières et dans le centre-ville de la commune (deux fleuristes) ;
- que l'impact du projet sur les commerces de bricolage et jardinerie déjà existants à proximité peut donc interroger, notamment sur les commerces de la commune d'implantation inscrite au dispositif « Petites Villes de Demain » et qui a déjà un taux de vacance important (11%).

Décide de rendre un avis défavorable à l'autorisation sollicitée par la demande susvisée (3 non, 3 abstentions et 1 oui sur 7 votants).

Ont voté défavorablement :

- monsieur Eric PICARD, maire de Gournay-en-Bray, représentant les maires au niveau départemental ;
- monsieur François MARTOT (UFC Que choisir), personnalité qualifiée en matière de la consommation et de la protection des consommateurs ;
- madame Catherine MARC (INDECOSA-CGT), personnalité qualifiée en matière de la consommation et de la protection des consommateurs.

Se sont abstenus :

- monsieur Nicolas BERTRAND, président de la communauté de communes Bray-Eawy dont est membre la commune d'implantation ;
- monsieur Vincent RENOUX, représentant le président du conseil départemental ;
- madame Valérie LOPES (Conseil d'architecture, d'urbanisme, d'environnement), personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

A voté favorablement :

- madame Alexandra DUNET, adjointe au maire, représentant le maire de Neufchâtel-en-Bray, commune d'implantation.

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime, réunie le 28 juin 2022, a rendu un avis défavorable sur le projet porté par la SAS SDSM EXPLOITATION, dont le siège social est situé Rue de la Grande Flandre à NEUFCHÂTEL-EN-BRAY (76270), visant à la création d'un magasin BRICO E.LECLERC de 5085m², dont 895 m² de cour extérieure, à NEUFCHÂTEL-EN-BRAY, Rue de Saint Vincent.

Pour le préfet de la Seine-Maritime
et par délégation,
le secrétaire général adjoint,



Aurélien DIOUF

Voies et délais de recours : conformément aux dispositions des articles R 752-19, R 752-20 et R 752-30 du code du commerce le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'aménagement commercial dans un délai d'un mois.