



PREFECTURE

Secrétariat Général

Cellule de la coordination des politiques interministérielles

Secrétariat de la CDAC : Marie-Laure KIRZIN

Tél. : 02.37.27.71.66

M&I : marie-laure.kirzin-pradel@eure-et-loir.gouv.fr

AVIS CDAC N°18/10-05

**LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date 18 octobre 2018, prises sous la présidence de M. Régis ELBEZ, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU le code des usagers, notamment les articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2122.17 et L.2122-18 ;

VU le code de Commerce ;

VU le code de l'Urbanisme ;

VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 modifiée relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et notamment son chapitre III ;

VU le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

VU l'arrêté de la Préfète d'Eure-et-Loir N°36/2018 du 3 octobre 2018 relatif à la délégation de signature au profit de M. Régis ELBEZ, Secrétaire général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté de la Préfète d'Eure-et-Loir PREF28-CCPI n°2018-05/01 du 16 mai 2018 instituant et fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté de la Préfète d'Eure-et-Loir PREF28 - CDAC N°18-028097 en date du 21 septembre 2018 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir pour l'examen de la demande visée;

CONSIDÉRANT que le projet est sans modification de l'emprise au sol et donc, ne nécessite pas de permis de construire ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée et enregistrée le 27 août 2018 à la préfecture d'Eure-et-Loir sous le n° 028097, présentée par la «SAS SOMADIS», sise avenue de Paris, à MARGON (28400), en sa qualité de propriétaire-exploitant de l'hypermarché à enseigne « E.LECLERC » et représentée par M. Yvon RADIGUET, directeur du centre E. LECLERC, mandaté par M. Hervé DUMAS, Président, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension de 2 613m² de surface de vente, dont 2 056 m² de régularisation et 557 m² de création au sein du mail commercial de l'hypermarché à enseigne «E.LECLERC», situé zone commerciale de l'Espérance, à MARGON

Place de la République – CS 80537 - 28019 Chartres Cedex – Standard : 02 37 27 72 00

Horaires d'ouverture de la préfecture :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi : 9h00-12h30 / 14h00-16h30 (le vendredi : 16h00)

Pour les modalités de délivrance de titres, consulter www.eure-et-loir.gouv.fr, rubrique "Démarches administratives"



(28400), sur les parcelles cadastrées sections AD13, AD 14, AD16, AD40, AD191, AD217, AD219, AD220, AD222, AD265, AD 271 pour une superficie totale de plus de 7 ha.

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mmes Sandrine FOURCHER-MICHELIN, responsable du bureau ADS et Mme Catherine HILLAERI à la DDT 28, représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet est prévu dans un bâtiment existant, sans construction ni changement de destination de l'activité, au sein de la zone commerciale dite de l'Espérance sur la commune de MARGON.

CONSIDÉRANT que la commune est concernée par le SCOT du Perche d'Eure-et-Loir en cours d'élaboration, mais que le projet s'insère dans une zone commerciale déjà urbanisée ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas identifié dans une ZACOM mais que le terrain accueillant le projet est effectivement classé en zone UC, zone d'urbanisation à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services ;

CONSIDÉRANT que le projet ne consomme pas d'espace supplémentaire à celui consommé lors de la construction ;

CONSIDÉRANT que le projet vise l'optimisation des flux entre enseignes de la zone et l'hypermarché LECLERC dans la mesure où la clientèle se déplace pour plusieurs magasins ;

CONSIDÉRANT également que le site du projet dispose d'un maillage routier attractif permettant déjà de rassembler les communes de la zone de chalandise entre elles sans qu'il soit nécessaire de développer de nouveau projet routier ;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet ne devrait pas modifier le flux de clientèle existant dans la zone en anticipation des réorganisations d'enseigne au sein du mail commercial ;

CONSIDÉRANT que le projet n'a pas d'impact sur la Zone Franche Urbaine (ZFU) du Val, à Nogent-Le-Rotrou, située à plus de 2 km du projet ;

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT les aménagements réalisés en 2016 (496 m² de parking type evergreen) ;

CONSIDÉRANT le stationnement existant de 4 places pour la recharge des véhicules électriques;

CONSIDÉRANT que le projet n'entraînera pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols et qu'il améliorera les espaces végétalisés sur le parking ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que le projet vise à favoriser les mobilités douces notamment en mettant à disposition de la clientèle 20 places supplémentaires abritées au sein du parc à vélos qui en comprend 8 ;

CONSIDÉRANT enfin que le centre commercial dispose d'une desserte en transports en commun via le réseau urbain NOBUS de Nogent-le-Rotrou ;

CONSIDÉRANT que l'architecture du bâtiment restera inchangée et que les travaux prévus (extension des réserves obtenue en 2017) respecteront la réglementation RT2012 ;

CONSIDÉRANT l'opération de relamping qui consiste à remplacer un système d'éclairage classique par des systèmes LED plus sobres en consommation et offrant un confort d'éclairage supérieur au niveau du mail commercial ;

CONSIDÉRANT le projet d'installer des ombrières photovoltaïques sur le parking, visant une autoconsommation de la production électrique, laquelle installation devra faire l'objet d'un dépôt de permis de construire ;

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que le projet en améliorant l'agencement de la galerie commerciale avec une entrée supplémentaire, une diversité renforcée et une galerie plus accueillante, améliore également le confort d'achat du consommateur;

CONSIDÉRANT que le stationnement existant de places PMR pourra être revu à la hausse du fait des installations d'ombrières sur les espaces extérieurs ;

CONSIDÉRANT en revanche, que le projet prévoit le renforcement de l'aménagement paysager et l'amélioration des espaces végétalisés sur le parking existant afin de créer un cadre de vie agréable, notamment en regard du tissu résidentiel alentour ;

CONSIDÉRANT que le projet vise à développer une offre attendue d'équipement à la personne au sein de la galerie ;

CONSIDÉRANT que le projet de réagencement prévu vise une mise en avant du savoir faire local ;

En matière sociale :

CONSIDÉRANT la volonté de l'enseigne de développer une stratégie de partenariats actifs qui favorise les producteurs locaux et les circuits courts ;

CONSIDÉRANT l'activité de mécénat, la politique de soutien aux clubs sportifs et à la vie locale ;

CONSIDÉRANT les effets induits en termes d'emploi du fait de la création d'une activité économique et commerciale sur la zone ;

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé à la majorité, par 9 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention.

Ont donné un avis favorable au projet :

- | | |
|-------------------------------|---|
| - M. Philippe RUHLMANN | Maire de Margon, commune d'implantation du projet, |
| - Mme Annie SEVIN | Représentante du Président de la Communauté de Communes du Perche, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune de Margon, |
| - M. Stéphane LEMOINE, | Représentant du Président du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, |
| - M. Didier RENVOISE, | Représentant départemental des maires du département de l'Eure-et-Loir, |
| - Mme Marie-Christine LOYER , | Représentante départementale des intercommunalités du département de l'Eure-et-Loir ; |
| - M. Jacques KÄSER | Maire délégué du Theil - Val-du-Perche, commune du département de l'Orne, et désigné par M. le Préfet de l'Orne pour représenter la zone de chalandise limitrophe |
| - M. Jean-Louis BOURCE, | qualifié en matière de consommation et de protection des consommateurs, du département de l'Eure-et-Loir, |
| - M. Michel GIRARD, | qualifié en matière de consommation et de protection des consommateurs du département de l'Eure-et-Loir, |

- M. Jean-Noël PICHOT,

qualifié en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département de l'Eure-et-Loir,

- M. Denis MACLOUD,

qualifié en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département de l'Eure-et-Loir.

S'est abstenue sur le projet :

- Mme Annie SEVIN

Représentante du Président de la Communauté de Communes du Perche, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune de Margon.

En conséquence, est accordée à la «SAS SOMADIS» sise avenue de Paris, à MARGON (28400), en sa qualité de propriétaire-exploitant de l'hypermarché à enseigne « E.LECLERC » et représentée par M. Yvon RADIGUET, directeur du centre E. LECLERC, mandaté par M. Hervé DUMAS, Président, **l'autorisation de procéder à l'extension d'une surface de vente de 2 613m², dont 2 056 m² de régularisation et 557 m² de création** au sein de l'hypermarché et du mail commercial à enseigne «E.LECLERC», qui passera ainsi d'une surface de vente totale de 5 015 m² à 7 628m², répartie comme suit :

- hypermarché Leclerc : 6 498m² de surface de vente dont 61m² pour le manège à bijoux et 247m² pour la parapharmacie ;

- mail commercial : 1 130m² de surface de vente dont 288m² de création de surface de vente dédiée à 2 nouvelles cellules ;

sur les parcelles cadastrées sections AD13, AD 14, AD16, AD40, AD191, AD217, AD219, AD220, AD222, AD265, AD 271 situées zone commerciale de l'Espérance, à MARGON (28400).

A Chartres, le **19 OCT. 2018**

POUR LA PRÉFÈTE,
Présidente de la Commission Départementale
d'Aménagement Commercial,
Le Secrétaire Général,



Régis ELBEZ

Délai et voies de recours contre l'avis ou la décision départementale d'aménagement commercial : article L752-17 (I et II) du code de commerce Article L752-17

I.-Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

A peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées au premier alinéa du présent I est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'Etat dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.

II.-Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, les personnes mentionnées au premier alinéa du I peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial rend une décision qui se substitue à celle de la commission départementale. En l'absence de décision expresse de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial est réputée confirmée.

A peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

Le recours doit être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à M. le Président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - TELEDON 121 - 61 Boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS cedex 13.