

**AVIS de la CDAC n° 28113
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 27 mai 2021, prises sous la présidence de M. Adrien BAYLE, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.211-2 à L.211-7 ;

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° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et notamment son titre IV « améliorer le cadre de vie » ;

VU 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 ;

VU le décret du 6 janvier 2021 portant nomination de Madame Françoise SOULIMAN, en qualité de Préfet d'Eure-et-Loir ;

VU le décret du 4 mars 2020 portant nomination de Monsieur Adrien BAYLE en qualité de Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté 5A/2021 du 25 janvier 2021 portant délégation de signature au profit de M. Adrien BAYLE, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2021/05-02 PREF28-CCPI du 23 avril 2021 portant renouvellement du mandat des membres de la composition des membres de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) d'Eure-et-Loir et de son fonctionnement ;

VU la demande de permis de construire n° 28 024 21 00002 reçue le 5 mars 2021 à la mairie de Barjouville ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 16 avril 2021 à la préfecture d'Eure-et-Loir et déclarée complète et enregistrée le 16 avril 2021 sous le n° 28113, présentée par le Groupe VALEOR en sa qualité de futur propriétaire du local commercial, sis Impasse du Goëlo 22970 PLOUMAGOAR, en vue d'être autorisé à procéder à La création de 266,95 m² de la surface de vente d'un commerce de détail d'autres équipements du foyer à l enseigne « AASGARD », sur la parcelle de terrain cadastrée section ZA n° 379, 457, 454, 370 et 459 d'une superficie totale de 14 126 m² située 30, rue des Pierres Missigault à Barjvouville (28630) ;

VU l'arrêté préfectoral du 10 mai 2021 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 27 mai 2021 pour le dossier n° 28113 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 20 mai 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir du 3 mai 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir du 5 mai 2021 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de M. Jean MARTINO, représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la création d'un magasin ;

CONSIDÉRANT que le projet pérennise les emplois sur la zone en créant six emplois (avec un prévisionnel de 8 emplois à terme) ;

CONSIDÉRANT que l'effet du projet sur les flux de transports n'est pas significatif ;

CONSIDÉRANT que l'implantation du projet en pleine terre pourrait être évitée au vu des friches commerciales relevées dans l'étude ;

CONSIDÉRANT que la localisation du projet est en périphérie, alors que sa surface l'orientait, selon le SCOT, dans un site plus central.

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que le projet consomme du foncier, bien qu'il soit implanté sur un secteur commercial identifié ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'ajout de 25 m² d'emplacements perméables ;

CONSIDÉRANT que le projet imperméabilise dans le même temps 100 m² actuellement enherbés ;

CONSIDÉRANT que l'impact du projet sur les réseaux de transports en commun est nul ;

CONSIDÉRANT que le projet ne prévoit pas d'aménagement paysager spécifique ;

CONSIDÉRANT que le projet ne donne pas de garantie sur la végétalisation annoncée de la toiture.

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que le projet bénéficie d'un flux de clientèle déjà existant dans un contexte démographique et concurrentiel local favorable ;

CONSIDÉRANT que le projet aurait peu d'effets sur le tissu commercial de centre-bourg et ne porterait pas atteinte à l'équilibre économique de la zone de chalandise ;

CONSIDÉRANT qu'il ne ressort pas des pièces du dossier de perspectives d'engagement du porteur au niveau local (association, commerces de centre bourgs...);

CONSIDÉRANT que les études ne font pas mention de la concurrence directe existante dans la zone de chalandise.

L'Analyse de la DDT du projet au regard des critères fixés à l'article L 752-6 du code de commerce

En matière d'aménagement du territoire

Le document d'aménagement commercial (DAC) et SCOT : « catégorie des pôles secondaires ayant pour vocation de proposer des offres répondant à des achats quotidiens à occasionnels (lourds et légers), voire exceptionnels ».

Cependant, afin de favoriser la complémentarité des fonctions entre les centralités et les espaces, le DAC, comme le PADD, « prévoit que les nouveaux développements de commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m² s'implantent préférentiellement dans les centralités », tandis que les ZACOM sont dédiées, au contraire, aux équipements commerciaux « peu compatibles avec une implantation en centralité » (flux, nuisances, emprise foncière importante).

L'étude recense d'ailleurs plusieurs friches commerciales.

Flux de transports

- RN 10, RN 123 et à proximité A11

- Volumes en jeu :

- 1 livraison/semaine par moyen porteur (et en dehors des heures d'ouverture)
- 4 à 5 véhicules client/jour
- 7 % piétons (arrêté de bus « les Orvilles » situé à 200 m)

Effet sur les flux : insignifiant et utilisation des réseaux existants et récents.

En matière de développement durable

La qualité environnementale du projet

- 74 auront un revêtement perméable de type ever-green. Ce qui correspond à 925 m² de l'aire de stationnement : + 25 m² d'espace perméable contre + 100 m² d'espace imperméabilisé supplémentaire.

Les paysages

- réduction des espaces verts passant de 2 891 m² à 2 340 m² (soit de 21 % à 17 % d'emprise foncière).

- 5 arbres replantés : 4 au sud, 1 au nord-ouest du sous-ensemble.

Il ne ressort pas des pièces du dossier un aménagement paysager accompagnant le projet.

En matière de protection des consommateurs

variété de l'offre proposée et la contribution du projet à la revalorisation du tissu commercial

- le projet par son dimensionnement, dans un contexte démographique et concurrentiel local favorable, et parce qu'il peut bénéficier de flux de clientèle déjà existants au sein de la ZA de « La Torche », ne semble pas de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la zone de chalandise.

- les études présentées ne font pas mention de la concurrence existante dans la zone de chalandise, ni état chiffré de l'impact sur les emplois induits, et ne précise pas le recours à des entreprises locales pour réaliser les travaux projetés.

-L'avis de la DDT à l'issue de l'analyse :

En matière d'aménagement du territoire

- Implantation dans une zone *excentrée* alors que la surface et les flux sont compatibles avec un tissu urbain plus dense.

En matière de développement durable

- Les principes bâtimentaires sont prévus mais *généralistes*.
- Le projet n'a pas été l'occasion de revoir le *paysagement* du sous-ensemble.

En matière de protection des consommateurs

- Pas de contexte *concurrentiel* tendu,
- *Pas d'élément* particulier sur les effets sociaux (hormis 6 + 2 emplois) dans le dossier.

La commission a décidé de rejeter l'autorisation sollicitée par la demande susvisée par 3 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention.

Ont voté favorablement :

- M. Benoît DELATOUCHE, Maire de BARJOUVILLE, commune d'implantation du projet ;
- M. Michel GIRARD, Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs ;
- Mme Martine GUILHEM, Personne qualifiée représentante des associations de défense des consommateurs ;

Ont voté défavorablement :

- Mme Kariné DORANGE, Vice-présidente de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole ;
- Mme Alice BAUDET, Vice-Présidente du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir ;
- M. Didier GARNIER, Représentant départemental des intercommunalités d'Eure-et-Loir ;
- M. Jean-Noël PICHOT, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du Territoire ;
- M. Roger PIAUD, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du Territoire ;

S'est abstenu :

- M. Xavier ROUX, Conseiller Départemental du canton de Lucé ;

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC) émet un avis défavorable à la demande du Groupe VALEOR, sis Impasse du Goëlo en sa qualité de société exploitante actuelle et future l'autorisation de procéder à la création de 266,95 m² de la surface de vente d'un commerce de détail d'autres équipements du foyer à l'enseigne «AASGARD », sur les parcelles de terrain cadastrées section ZA n° 379, 457, 454, 370 et 459 d'une superficie totale de 14 126 m², situées 30, rue des Pierres Missigault à Barjouville (28630).

Cet avis est :

- notifié au bénéficiaire et à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire dans le délai de 10 jours à compter de la réunion de la CDAC ;
- inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure-et-Loir.

Les recours prévus à l'article L 752-17 du code de commerce seront adressés au Secrétariat de la commission nationale d'aménagement commercial – Télédac 121 – 61, boulevard Vincent Auriol – 75703 Paris cedex 13. Conformément à l'article R 752-32 du code précité, à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les 5 jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.

A Chartres, le

- 2 JUIN 2021

Le Préfet,
Pour le Préfet d'Eure-et-Loir,
Le Secrétaire Général,
Président de la Commission Départementale
d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir,



Adrien BAYLE

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.

I.-Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État 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'État 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 - TELEDOC 121 – 61 Boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS cedex 13.

