

**AVIS de la CDAC n° 28114  
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL  
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 17 juin 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° 0280152100014 reçue le 23 avril 2021 à la mairie de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 4 mai 2021 à la préfecture d'Eure-et-Loir et déclarée complète et enregistrée le 4 mai 2021 sous le n° 28114, présentée par la SCI La Grande Pièce en sa qualité de propriétaire foncier actuel et futur du local commercial, sis rue Hellé Nice ZA du Pays Alnélois 28700 Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par l'agrandissement d'un supermarché de 791 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un commerce de détail à l'enseigne SUPER U », et de 278 m<sup>2</sup> de l'enseigne « COURSES U » sur les parcelles de terrain cadastrées Z0 n° 415, 416, 483 et 484 d'une superficie totale de 17 497 m<sup>2</sup>, situées ZA du Pays Alnélois à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28700) ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 mai 2021 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 17 juin 2021 pour le dossier n° 28114 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 10 juin 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir du 1er juin 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir du 3 juin 2021 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mme Laëtitia BOHN, 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 de la surface de vente d'un ensemble commercial par l'agrandissement du magasin SUPER U et de son drive ;

CONSIDÉRANT que le projet pérennise les emplois sur la zone en créant douze emplois, cependant la nature de ces recrutements n'est pas connue ;

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

CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux documents d'urbanisme applicables ;

**En matière de développement durable :**

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit sur un foncier déjà artificialisé ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'ajout de 2 703 m<sup>2</sup> de surfaces perméable, soit 15 % de l'assiette du terrain ;

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

CONSIDÉRANT que la plantation de 33 arbres et arbustes supplémentaires est prévu, mais sans aménagement paysager spécifique ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit une toiture avec panneaux photovoltaïques de 596 m<sup>2</sup> en autoconsommation soit 56 % de la surface de toiture créée ;

### **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 pourrait impacter le tissu commercial de centre-bourg et l'étude proposée manque de précisions quant à ces effets ;

CONSIDÉRANT que le projet perpétuera l'engagement du demandeur dans la vie locale en sponsorisant plusieurs associations culturelles et sportives, en collaborant avec des fournisseurs locaux et en favorisant le développement des circuits courts ;

**La commission a décidé d'accorder l'autorisation sollicitée par la demande susvisée par 12 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.**

### **Ont voté favorablement :**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - M. Jean-Luc DUCERF,          | Maire de Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, commune d'implantation du projet ;                                     |
| - M. Yves MARIE,               | Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes ;   |
| - Mme Catherine AUBIJOUX,      | Conseillère départementale du canton d'Auneau ;   |
| - M. Stéphane LEMOINE,         | Vice-Président du Conseil Départemental d'Eure-et-loir ;  |
| - M. Daniel COQUELLE,          | Adjoint au Maire de Ablis (78) ;  |
| - Mme Véronique DETOC-GARNIER, | Représentante des Maires d'Eure-et-Loir ;   |
| - 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 ;                         |
| - M. Michel GIRARD,            | Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs (UFC Que Choisir) ;               |
| - Mme Martine GUILHEM,         | Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs (UDAF) ;                          |
| - Mme Anne de KOUROCH,         | Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire (commissaire-enquêteur) ; |

En conséquence, est accordée à la SCI La Grande Pièce, sise rue Hellé Nice - ZA du Pays Alnélois à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien, en sa qualité de propriétaire foncier actuel et futur du local commercial, de procéder à l'extension d'un ensemble commercial par l'agrandissement d'un supermarché de 791 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un commerce de détail à l'enseigne SUPER U », et de 278 m<sup>2</sup> à l'enseigne « COURSES U » sur les parcelles de terrain cadastrées Z0 n° 415, 416, 483 et 484 d'une superficie totale de 17 497 m<sup>2</sup>, situées ZA du Pays Alnélois à Auneau-Bleury-Saint-Symphorien (28700) ;

A Chartres, le **24 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.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT À L'AVIS DE LA CDAC / N°28114 DU 17/06/2021**  
(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

**POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL**  
*(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)*

Superficie totale du lieu d'implantation (en m <sup>2</sup> )		17 497 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		ZO n° 415, 416, 483 et 484	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	2
		Nombre de A/S	4
	Après projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	2
		Nombre de A/S	4
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m <sup>2</sup> )	3 773 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	211 places perméables avec un système mixte pavé/végétation, soit 2 623 m <sup>2</sup>	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	Panneaux photovoltaïques en toiture sur 596 m <sup>2</sup> .	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :	0	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Plantation de 33 arbres		
<b>POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX</b> <i>(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)</i>			
Surface de vente	Avant projet	Surface de vente (SV) totale	2 200 m <sup>2</sup>

<i>(cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6)</i>  <i>Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)</i>		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	1				
			SV/magasin <sup>1</sup>	1				
			Secteur (1 ou 2)	1				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 991 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	1				
			SV/magasin <sup>2</sup>	2991				
Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i>	Avant projet	Nombre de places	Total	197				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	274				
			Electriques/hybrides	6+22				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	211				
<b>POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)</b> (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)								
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	3						
	Après projet	4						
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	60						
	Après projet	338						

<sup>1</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>2</sup> Cf. (2)