

Avis de la CDAC n° 28118
**LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de la réunion en date du 13 octobre 2022, prise sous la présidence de M. Yann GÉRARD, 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 22 juillet 2022 portant nomination de Monsieur Yann GÉRARD en qualité de Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté n°40-2022 du 23 septembre 2022 portant délégation de signature au profit de M. Yann GÉRARD, 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° 0281342200006 reçue le 28 juin 2022 à la mairie de Dreux ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 30 juin 2022 à la préfecture d'Eure-et-Loir et déclarée complète et enregistrée le 6 septembre 2022 sous le n° 28118, présentée par la SCI VARLAM en sa qualité de futur propriétaire du local commercial, représentée par M. Patrick LAMY, gérant, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par la création d'une surface de vente de 290 m² d'un commerce alimentaire ou non alimentaire sur les parcelles de terrain cadastrées BV n° 700 et 710 d'une superficie totale de 13 545 m², située ZA Les Coralines, rue des Bas Buissons à Dreux (28100) ;

VU les arrêtés préfectoraux du 10 mars et du 21 mars 2022 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 13 octobre 2022 pour le dossier n° 28118 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 6 octobre 2022 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mme Cathy MONFORT, chargée de mission environnement à la DDT – Service Aménagement Habitat et de Mme Marie-Justine BAYOL, également du même service ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la rénovation d'une cellule commerciale existante et l'extension d'un ensemble commercial par la création d'une cellule de 290 m² ;

CONSIDÉRANT que le projet créerait 2,9 emplois, et conforterait des emplois indirects locaux ;

CONSIDÉRANT que son effet sur les flux de transports sera faible ;

CONSIDÉRANT que le projet présente une bonne accessibilité ;

CONSIDÉRANT que les friches commerciales existantes ne répondent pas, par leur implantation, leur destination et/ou leur surface, au projet d'extension ;

CONSIDÉRANT que ce projet, en réhabilitant une cellule commerciale vacante depuis le début de l'année 2022, permet de limiter le risque d'une friche commerciale.

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit sur un foncier déjà artificialisé pour la construction du bâti et consomme peu de nouvel espace ;

CONSIDÉRANT qu'une partie d'une zone aujourd'hui occupée par un parking sera végétalisée ;

CONSIDÉRANT que les réseaux de transports en commun, qui desservent bien le site, pourront être utilisés par la clientèle, que l'intégration du site dans le tissu urbain permet de favoriser son accès par les modes doux et qu'un emplacement de stationnement spécifique pour les vélos est prévu ;

CONSIDÉRANT que des espaces verts seront aménagés (séparation entre les rangées de stationnement, plantation d'arbres, zone végétalisée à l'ouest du bâtiment) ;

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que les enseignes qui s'installeront ne sont pas connues à ce jour et qu'il est donc difficile de conclure concernant l'impact potentiel sur le tissu commercial existant dans la zone de chalandise.

La commission a décidé d'accorder l'autorisation sollicitée par la demande susvisée par 8 voix pour, 0 voix contre et 4 abstentions.

Ont voté favorablement au projet :

- M. Sébastien LEROUX, Représentant du Maire de Dreux, commune d'implantation du projet ;
- M. Jean-Jacques RAFFIN, Représentant du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, dont est membre la commune de Dreux ;
- Mme Évelyne DELAPLACE, Conseillère départementale du canton de Dreux 1 ;
- M. Didier GARNIER, Représentant des intercommunalités d'Eure-et-Loir, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole ;
- Mme Estelle COCHARD, Conseillère Régionale du Centre-Val de Loire, déléguée, chargée du suivi des dossiers et des actions concernant l'Alimentation ;
- M. Jean-Noël PICHOT, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département d'Eure-et-Loir (CAUE 28);
- M. Hervé GAMBERT, Personne qualifiée en matière de consommation et de protection du consommateur du département des Yvelines ;
- Mme Emmanuelle TREMEL, Maire de Muzy, commune de la zone de chalandise située dans le département de l'Eure.

Se sont abstenus :

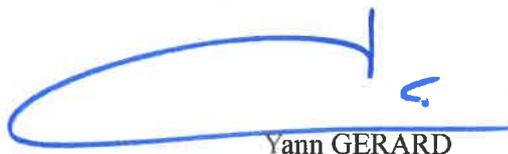
- M. Jacques LEMARE, Représentant du Président du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, Conseiller Départemental du canton de Dreux 2 ;
- M. Jacky DUPERCHE, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département d'Eure-et-Loir ;
- M. Jean-Paul MALLET, Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs du département d'Eure-et-Loir (UFC Que Choisir) ;
- M. Jean-Paul BRUNET, Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs du département d'Eure-et-Loir (AFOC 28);

En conséquence, la SCI VARLAM, siège social, 8, rue Antonin Raynaud à LEVALLOIS-PERRET (92300) en sa qualité de futur propriétaire foncier du local commercial, représentée par M. Patrick LAMY en qualité de gérant, est autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par la création d'une surface de vente de 290 m² d'un commerce alimentaire ou non alimentaire sur les parcelles de terrain cadastrées BV n° 700 et 710 d'une superficie totale de 13 545 m², située ZA Les Coralines, rue des Bas Buissons à Dreux (28100).

A Chartres, le

21 OCT. 2022

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



Yann GERARD

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 - TELED0C 121 - 61 Boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS cedex 13.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
JOINT À L'AVIS¹ DE LA CDAC / N°28118 DU 13 OCTOBRE 2022
(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 ²)		13.545 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		DREUX, section BV, parcelles 700 et 710	
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	6
		Nombre de S	6
		Nombre de A/S	6
	Après projet	Nombre de A	4
		Nombre de S	4
		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 ²)		1.766,25 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		0
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		m ²
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		0
	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m ² / 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			

¹ Rayer la mention inutile.

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX
(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752- 6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		4.447 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		5				
			SV/magasin ²						
			Secteur (1 ou 2)						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		4.737 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		6				
			SV/magasin ³		m ²				
			Secteur (1 ou 2)						
	Avant projet	Nombre de places	Total	224					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	181					
			Electriques/hybrides	6					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables						

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)
(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0	
	Après projet	0	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0	
	Après projet	0	

² Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², 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 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

³ Cf. (2)