



PREFECTURE
Secrétariat Général
Cellule de la coordination des politiques interministérielles
Secrétariat de la CDAC : Marie-Laure KIRZIN
Tél. : 02.37.27.71.66
Mél : marie-laure.kirzin-pradel@eure-et-loir.gouv.fr

AVIS CDAC N°18/07-04

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

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date 25 juillet 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°137/2017 du 27 décembre 2017 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°18-028096 en date du 25 juin 2018 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial d'Eure-et-Loir pour l'examen de la demande visée;

VU la demande de permis de construire N° PC 28134 18 00019 reçue le 16/04/2018 à la mairie de Dreux;

VU la demande transmise par la mairie de Dreux, **enregistrée le 11 juin 2018, à la préfecture d'Eure-et-Loir sous le n° 028096**, présentée par la « SNC LIDL » en sa qualité de propriétaire-exploitant, représentée par Monsieur Sébastien LE MAT, responsable immobilier LIDL, mandaté par Monsieur Guillaume CALCOEN (co-gérant) et sise 35 rue Charles Péguy à Strasbourg (67 200), en vue d'être autorisée à procéder à l'extension de la surface de vente de 421,72m² par transformation



d'une surface non affectée à l'intérieur d'un magasin de vente de détail existant à enseigne «LIDL», et proposant en libre service, des produits alimentaires et non-alimentaires, situé au 120/122 Avenue du Général LECLERC à DREUX (28 100), sur les parcelles cadastrées sections AN n°145, 146, 148, 150, 152, 154 et AP n°229.

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 Mme Sandrine FOURCHER-MICHELIN, responsable du bureau ADS à la DDT 28 et de Mme Chris MONCHATRE, représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet s'intègre dans une zone déjà urbanisée et que l'emprise prévue est inscrite dans une zone à urbaniser à vocation d'activités ;

CONSIDÉRANT que le projet vise à permettre la transformation d'une surface non affectée de 421,72m² à l'intérieur d'un bâtiment, en agrandissant la surface de vente initiale (999m²) de l'établissement, qu'ainsi les travaux seront réalisés dans l'emprise et la volumétrie du bâtiment existant sans modification de la surface plancher existante ;

CONSIDÉRANT dès lors que le projet ne consomme pas d'espaces agricole et naturel ;

CONSIDÉRANT que les travaux présentés dans le projet visent le renforcement de la qualité des façades nord-est et sud-ouest du bâtiment existant ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas identifié dans une ZACOM et par ailleurs, qu'il répond aux objectifs du SCOT de l'agglomération du pays de Dreux de 2015 de conforter les sites économiques existants et de favoriser les opérations d'amélioration plutôt que les extensions consommatrices d'espace ;

CONSIDÉRANT que l'emprise foncière concernée pour ce projet est classée en zone UBx (activités commerciales), dans le cadre du Plan local d'Urbanisme (PLU) ;

CONSIDÉRANT que le projet vise l'amélioration et l'attractivité d'une offre commerciale existante sans pouvoir véritablement mesurer l'impact sur le petit commerce de proximité ;

CONSIDÉRANT néanmoins le rappel fait par les membres de la CDAC au pétitionnaire quant aux risques encourus en cas de création d'un passage entre les parkings de la boulangerie Feuillet et celui du Lidl qui entraînerait une unicité de site et par voie de conséquence la création d'un ensemble commercial par la mise en commun des zones de stationnement ;

CONSIDÉRANT que le projet permet d'améliorer l'image globale de ce secteur commercial avec l'installation d'une enseigne rénovée ;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les flux de transports, bien que l'étude préalable n'ait pas démontré l'absence d'interactions avec les projets d'extension dans la zone ;

CONSIDÉRANT la demande des membres de la CDAC de considérer la possibilité de créer une à deux places de stationnement poids lourds au moins le long de l'avenue du Général Leclerc ;

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que la nouvelle configuration améliorera également les conditions de stationnement et la prise en compte des objectifs environnementaux de la loi ALUR par la création de 14 places pour la recharge de voitures électriques par transformation de places de parking actuellement simples ;

CONSIDÉRANT que le projet pourra donner lieu à la création de 4 à 5 places de stationnement PMR supplémentaires au lieu des trois prévues dans le dossier ;

CONSIDÉRANT que le site est accessible par les modes de transport collectifs et doux et que la création de 2 parkings à vélo soit au total 16 emplacements viendra renforcer cette accessibilité et la fréquentation par des modes de déplacements alternatifs ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit le renforcement de l'aménagement paysager par des végétaux et des plantations ponctuels (5 arbres supplémentaires) sur les 3 450 m² d'espaces verts existants sur le site ;

CONSIDÉRANT que le projet n'implique par d'imperméabilisation supplémentaire, le projet d'extension étant prévu dans un local existant et non affecté, sans envisager toutefois la mise en place de revêtements perméables sur les parties du parking qui seront réaménagées ;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet, permettra l'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que des aménagements hydrauliques, conformément à la loi Biodiversité et que leur utilisation permettra de réaliser des économies d'énergies ;

CONSIDÉRANT que le porteur prévoit de limiter les nuisances lumineuses en dimensionnant l'éclairage à l'activité et à la fréquentation du site et en ayant recours aux détecteurs de présence ;

CONSIDÉRANT la création d'un local poubelle ventilé et isolé de la vente afin de limiter les nuisances olfactives ;

CONSIDÉRANT la qualité du dossier en matière de consommation d'énergie et les efforts du pétitionnaire pour développer des stratégies d'optimisation de ses consommations d'énergie intégrées, en accord avec les attentes en matière d'amélioration environnementales et de la clientèle eu égard à la diminution des frais généraux qui l'accompagnent ;

CONSIDÉRANT toutefois la demande des membres de la CDAC, suite aux inondations du mois de juin 2018, de reconsidérer l'intérêt de sols perméables dans la gestion des eaux pluviales des parkings, ;

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que le projet permettra une amélioration du confort d'achat, en élargissant les allées et en augmentant le nombre de caisses ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que les zones de stockage ainsi réaffectées à la surface de vente éviteront une rupture dans le magasin et apporteront un confort d'achat pour le consommateur ;

CONSIDÉRANT que la nouvelle configuration améliorera également les conditions de stationnement et la prise en compte des besoins des familles en créant trois (3) places familles ;

En matière sociale :

CONSIDÉRANT que le projet devrait permettre la création de 11 emplois supplémentaires dont 10 postes d'employés polyvalent libre service à 30 heures et un poste de manager à 37heures 80;

CONSIDÉRANT la politique salariale mise en place par le groupe Lidl et les possibilités d'évolution de carrière au sein du groupe ;

CONSIDÉRANT que les créations de places de parking PMR seront accompagnées d'une campagne de sensibilisation par l'enseigne lors de la vérification des plaques PMR et que les règles de civisme élémentaires seront rappelées aux contrevenants.

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé à la majorité, par 10 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Ont donné un avis favorable au projet :

- M. Claude JONNIER

Représentant le Maire de Dreux, commune d'implantation du projet,

- M. Patrick RIEHL, 1^{er} Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune de Dreux,
- Mme Sylvie HONNEUR, Conseillère départementale du canton de Dreux2,
- M. Stéphane LEMOINE, Représentant du Président du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir,
- M. Didier RENVOISE, Conseiller municipal de Cloyes Les Trois Rivières, représentant des maires du département,
- M. Jacques LEMARE, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, représentant des EPCI du département,
- Mme Martine GUILHEM, qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Michel GIRARD, qualifié en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Jean-Noël PICHOT, qualifié en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Denis MACLOUD, qualifié en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

En conséquence, est accordée à la « SNC LIDL » sise 35 rue Charles Péguy à Strasbourg (67 200) en sa qualité de propriétaire-exploitant, représentée par Monsieur Sébastien LE MAT, responsable immobilier LIDL, mandaté par Monsieur Guillaume CALCOEN (co-gérant), **l'autorisation de procéder à l'extension de la surface de vente de 421,72m² par transformation d'une surface non affectée à l'intérieur d'un magasin de vente de détail existant à enseigne «LIDL»** qui passera ainsi de 999m² à 1420,72m² de surface de vente totale, sur les parcelles cadastrées sections AN n°145, 146, 148, 150, 152, 154 et AP n°229, d'une superficie totale de 11 500m², situé au 120/122 Avenue du Général LECLERC à DREUX (28 100).

A Chartres, le 26 JUIL. 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.