

**AVIS de la CDAC n° 28115
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 12 Août 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° 0281992110012 reçue le 2 juin 2021 à la mairie de Janville-en-Beauce ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 25 juin 2021 à la préfecture d'Eure-et-Loir et déclarée complète et enregistrée le 25 juin 2021 sous le n° 28115, présentée par la SAS Sodalis 2 en sa qualité de propriétaire foncier actuel et futur du local commercial, sis 11, allée des Mousquetaires 91070 BONDOUFLE, représentée par la Société Cardinal participations, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par l'agrandissement d'un supermarché de 1 800 m² d'une surface de vente de 473 m² d'un commerce de détail à l enseigne « Intermarché Super », sur les parcelles de terrain cadastrées ZR n° 43 et 62 d'une superficie totale de 16 979 m², situées 14, Avenue du Général de Gaulle à Janville-en-Beauce (28310) ;

VU l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2021 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 12 août 2021 pour le dossier n° 28115 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 30 juillet 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir du 22 juillet 2021 ;

VU l'avis rendu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir du 28 juillet 2021 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mme Sandrine FOURCHER-MICHELIN, représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet consiste en l'extension de la surface de vente d'une enseigne commerciale par l'agrandissement du magasin Intermarché et de ses réserves ;

CONSIDÉRANT que le projet pérennise les emplois sur la zone en créant six emplois (3,7 ETP), cependant la nature de ces recrutements n'est pas connue (CDD, CDI...) ;

CONSIDÉRANT que son effet sur les flux de transports n'est pas significatif, voire inexistant ;

CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux documents d'urbanisme applicables (ScoT et PLU/PLUi) ;

CONSIDÉRANT que l'étude présente actuellement un taux de vacance peu élevé pour la commune d'implantation (6 %, inférieur de 7 points à la moyenne nationale) ;

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

CONSIDÉRANT que le projet permet d'éviter la création d'une friche commerciale en palliant la fermeture de l'enseigne Leader Price, située en face du site, avec une volonté de l'exploitant de créer une offre commerciale non alimentaire.

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit sur un foncier déjà artificialisé pour l'extension du bâti et consomme peu de nouvel espace pour la création d'un bassin d'infiltration et des places de stationnement perméables ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans une démarche de moindre impact environnemental en ayant initié dès 2020 la modernisation de son parc de stationnement avec 97 places perméables sur 101 et la création de 33 places réservées au personnel également perméables ;

CONSIDÉRANT que les réseaux de transports en commun ne sont pas utilisés par la clientèle, l'intégration du site dans le tissu urbain permet de favoriser son accès par les modes doux, du mobilier spécifique (arceaux) étant prévu ;

CONSIDÉRANT que la plantation de 23 arbres et arbustes supplémentaires est prévu, mais sans aménagement paysager particulier : arbres d'alignement et haie soulignant le bassin ;

CONSIDÉRANT qu'un système d'auto-épuration est projeté dans le bassin d'infiltration (filtre sable planté de roseaux) ;

CONSIDÉRANT qu'une toiture de 99 panneaux photovoltaïques sur 247 m² est projetée en autoconsommation, couvrant 6 % des besoins énergétiques du magasin.

En matière de protection des consommateurs :

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

CONSIDÉRANT que le projet ne semble pas impacter le tissu existant dans les centres-bourgs, palliant les carences en offres de proximité ;

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 11 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Ont voté favorablement :

- M. Stéphane MAGUET, Maire de Janville-en-Beauce, commune d'implantation du projet ;
- M. Benoît PELLEGRIN, Président de la Communauté de communes Coeur de Beauce ;
- Mme Alice BAUDET, Représentante du Conseil départemental d'Eure-et-Loir
Conseillère départementale du canton de Châteaudun ;
- Mme Delphine BRETON, Conseillère départementale du canton de Voves ;
- M. Alain CHACHIGNON, Maire de Bazoches-les-Gallerandes (45) ;
- Mme Marie-Christine LOYER, Représentante départementale des intercommunalités d'Eure-et-Loir ;
- M. Patrick CHENEVREL, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du Territoire (commissaire-enquêteur) ;
- M. Roger PIAUD, Personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du Territoire, retraité de la DDT ;
- M. Michel GIRARD, Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs (UFC Que Choisir) ;

- Mme Martine GUILHEM,

Personne qualifiée représentant des associations de
de défense des consommateurs (UDAF) ;

- M. Denis PAPET,

Personne qualifiée en matière de développement durable
et d'aménagement du territoire, Vice-Président de
Loiret Nature Environnement.

En conséquence, est accordée à la Société SODALIS 2, siège social Parc de Tréville – 11, Allée des Mousquetaires 91710 BONDOUFLE, en sa qualité de propriétaire foncier et futur du local commercial, représentée par la Société Cardinal participations, représentée par M. Kevin SALIBUR en qualité de chargé d'expansion Immo Mousquetaires et Mme Oriane GAULT en qualité de responsable développement Immo Mousquetaires, de procéder à l'extension de 473 m² de la surface de vente d'un commerce de détail à l'enseigne « Intermarché Super », sur les parcelles de terrain cadastrées ZR n° 43 et 62 d'une superficie totale de 16 979 m², situées 14, Avenue du Général de Gaulle à Janville-en-Beauce (28310) ;

A Chartres, le **20 AOUT 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 - TELEDOD 121 – 61 Boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS cedex 13.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
JOINT À L'AVIS DE LA CDAC / N°28115 DU 12/08/2021
(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 ²) | | 16 979m ² | |
| Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6) | | ZR 43 – 12 000m ² | |
| | | ZR 62 – 4 979m ² | |
| 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 | 1 |
| | | Nombre de S | 1 |
| | | Nombre de A/S | 2 |
| | Après projet | Nombre de A | 1 |
| | | Nombre de S | 1 |
| | | Nombre de A/S | 2 |
| 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) | Avt : 2 255m ² Après : 5 392m ² | |
| | Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²) | - | |
| | Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés | Après projet : 130 places perméables soit 1 696m ² | |
| Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6) | Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation | 99 modules photovoltaïques sur 247m ² | |
| | Eoliennes (nombre et localisation) | - | |
| | Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles : | - | |
| Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision | Plantation de 23 érables supplémentaires | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce) | | | |
| Surface de vente | Avant projet | Surface de vente (SV) totale | 1 800m ² |

| | | | | | | | | |
|--|--------------|--|-------------------------|---------------------|--|--|--|--|
| <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 ² | Nombre | 1 | | | | |
| | | | SV/magasin ¹ | 1 800m ² | | | | |
| | | | Secteur (1 ou 2) | | | | | |
| | Après projet | Surface de vente (SV) totale | | 2 273m ² | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | 1 | | | | |
| | | | SV/magasin ² | 2 273m ² | | | | |
| | | Secteur (1 ou 2) | 1 | | | | | |
| Capacité de stationnement <i>(cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)</i> | Avant projet | Nombre de places | Total | 101 | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | 4 pré-cablées | | | | |
| | | | Co-voiturage | 5 | | | | |
| | | | Auto-partage | - | | | | |
| | | | Perméables | 97 | | | | |
| | Après projet | Nombre de places | Total | 134 | | | | |
| | | | Electriques/hybrides | 4 | | | | |
| | | | Co-voiturage | 5 | | | | |
| | | | Auto-partage | - | | | | |
| | | | Perméables | 130 | | | | |
| 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 | 2 | | | | | | |
| | Après projet | 2 | | | | | | |
| Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²) | Avant projet | 19,2m ² | | | | | | |
| | Après projet | 19,2m ² | | | | | | |

¹ 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 ».

² Cf. (2)