



**PREFECTURE**  
Secrétariat Général  
Cellule de la coordination des politiques interministérielles  
Secrétariat de la CDAC : Marie-Laure KIRZIN  
Tél. : 02.37.27.71.66  
Mèl : [marie-laure.kirzin-pradel@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:marie-laure.kirzin-pradel@eure-et-loir.gouv.fr)

AVIS CDAC N°18/12-07

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

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date 19 décembre 2018, prises sous la présidence de M. Régis ELBEZ, 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 L211-6 ;

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°36/2018 du 3 octobre 2018 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°18-028098 en date du 26 novembre 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° 028 007 17 PC 006 M01 reçue le 23/10/2018 à la mairie d'ANET;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, déposée et enregistrée le 29 octobre 2018 à la préfecture d'Eure-et-Loir sous le n° 028098 présentée par la «SAS ANET DISTRIBUTION», sise CC E.LECLERC, ZAC Le Débucher, à ANET (28 260), en qualité d'exploitant et représentée par M. James CAPELLE, président de la société ANET DISTRIBUTION en vue d'être autorisée à procéder à l'extension de 1 505m<sup>2</sup> de surface de vente d'un ensemble commercial, par extension de la surface de vente d'un magasin « Espace Culturel E.Leclerc », passant de 2 750m<sup>2</sup> à 4 255m<sup>2</sup>. L'ensemble



commercial situé sur les parcelles cadastrées section ZA n°508, 552, 553, rue des Oliviers, ZA le Débucher, à ANET (28 260) passera ainsi d'une surface de vente totale de 8 460 m<sup>2</sup> à 9 965 m<sup>2</sup>.

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, 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 « l'Espace Culturel E. LECLERC » situé sur l'emplacement d'une ancienne jardinerie, au sein d'un ensemble commercial en cours de construction et autorisé lors de la CDAC du 8 juin 2017 ;

CONSIDÉRANT que le projet n'intègre pas de changement de destination de l'activité, au sein de la zone commerciale du Débucher, à Anet ;

CONSIDÉRANT que la commune est concernée par le ScoT de la Communauté d'Agglomération de du Pays de Dreux, arrêté le 25 juin 2018 et classe la commune en pôle économique d'équilibre à conforter ;

CONSIDÉRANT que le projet prenant appui sur l'intérêt historique et touristique de sa zone d'implantation, contribue à renforcer la dynamique territoriale voulue par la communauté d'agglomération avec la mise en place des pôles économiques ;

CONSIDÉRANT que l'une des parcelles concernées par le projet est repérée dans le document d'orientation et d'objectifs du ScoT comme un secteur de développement au sein de la zone du Débucher ;

CONSIDÉRANT que le terrain visé par le projet est classé en zone d'urbanisation à vocation d'activités industrielles, de commerces, d'artisanat et d'équipements ;

CONSIDÉRANT que le nombre de places de stationnement prévu dans le projet ne respecte par la prescription du règlement du PLU, sans néanmoins impacter la demande d'autorisation d'exploitation commerciale ;

CONSIDÉRANT dès lors, que l'examen aux conditions à la mise en œuvre du stationnement du projet sera réalisé par le service compétent lors de l'instruction du permis de construire susvisé ;

CONSIDÉRANT que le projet est périphérique d'une zone d'habitat pavillonnaire d'une soixantaine de logements ;

CONSIDÉRANT que le projet d'extension se fera à l'étage du bâtiment « Espace Culturel E. LECLERC » et qu'il ne consommera pas de foncier supplémentaire ;

CONSIDÉRANT cependant que le présent projet d'extension aurait pu être intégré à la demande d'autorisation d'aménagement commercial examiné par la CDAC du 8 juin 2017 et pour lequel les membres de la CDAC avaient rendu un avis favorable au projet de création d'un « Espace culturel E. LECLERC » ;

**En matière de développement durable :**

CONSIDÉRANT que le dossier de demande d'AEC n'a pas été actualisé depuis 2017 et par conséquent n'intègre pas les propositions d'amélioration mentionnées lors du passage en CDAC concernant le système de récupération des eaux pluviales, pas plus qu'il n'intègre d'amélioration concernant le stationnement des vélos électriques ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la mise en service de 16 places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la mise en place de procédures de tri sélectif et de revalorisation des déchets ;

CONSIDÉRANT les dispositions prises pour limiter la pollution lumineuse ;

CONSIDÉRANT également le système de dalles alvéolaires engazonnées prévu pour la réalisation du futur parking du projet faciliteront la perméabilité des sols ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la mise en place de bassins de rétention et d'infiltration des eaux pluviales ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit un procédé de production d'énergie renouvelable par la mise en place de panneaux photovoltaïques, une toiture végétalisée ;

CONSIDÉRANT que le projet vise à améliorer l'offre locale en produits culturels et devrait ainsi limiter les déplacements motorisés ;

CONSIDÉRANT que le projet d'extension visé entraînerait une hausse du flux de transports limité sans impact significatif sur la fluidité des axes routiers ;

CONSIDÉRANT que les aménagements piétonniers et les pistes cyclables permettent aux habitants de la zone pavillonnaire limitrophe d'utiliser des moyens de mobilité douce ;

CONSIDÉRANT toutefois des manques en termes d'insertion paysagère du présent projet ;

#### **En matière de protection des consommateurs :**

CONSIDÉRANT que le projet situé dans une zone d'activités commerciales en permettant de regrouper plusieurs activités complémentaires en un seul lieu constitue un confort d'achat pour les consommateurs ;

CONSIDÉRANT que le projet situé sur un territoire fréquenté pour la présence de ses monuments historiques est en cohérence avec le projet de développement d'offre culturelle ;

CONSIDÉRANT que le projet participera à l'animation locale du territoire, grâce à un ancrage croissant des consommateurs sur leur lieu de vie ;

CONSIDÉRANT que la ville d'Anet fait partie des pôles de développement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et que le projet contribuera ainsi, au développement d'une activité économique de proximité au cœur des bassins de vie ;

CONSIDÉRANT toutefois les alertes quant au manque de clarté pour le consommateur de l'agencement des espaces commerciaux dédiés au sein de l'ensemble commercial et tels qu'ils résulteraient du dossier de présentation du projet ;

CONSIDÉRANT toutefois, que le projet vise à développer un espace et des articles culturels a une plus grande animation locale, grâce à un ancrage croissant des consommateurs sur leur lieu de vie ;

CONSIDÉRANT que le nombre de places PMR et familles est de 4 pour chaque catégorie, soit 8 places réservées, et qu'il est jugé insuffisant au regard des besoins de la population, le pétitionnaire s'engage à créer 2 places PMR supplémentaires ;

#### **En matière sociale :**

CONSIDÉRANT que le projet autorisé prévoyait une création nette de 19 emplois et que l'extension permettrait également de créer 10 emplois supplémentaires ;

CONSIDÉRANT que pour les recrutements projetés le recours au service public de l'emploi local est privilégié afin de faciliter l'accès à l'emploi des habitants de la zone ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que le projet exposé vise à offrir à la clientèle un lieu d'animations ponctuelles en accord sous la forme d'ateliers, de conférences ou de concerts ;

**La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé à la majorité, par 11 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention.**

**Ont donné un avis favorable au projet :**

- Mme Aliette LE BIHAN Maire d'ANET, commune d'implantation du projet,
- M. Jacques LEMARE Représentant du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'Anet,
- Mme Évelyne LEFEBVRE, Conseillère Départementale du canton d'Anet,
- M. Stéphane LEMOINE, Représentant du Président du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir,
- M. Didier RENVOISÉ, Représentant départemental des communes du département de l'Eure-et-Loir,
- M. DIDIER GARNIER, Représentant départemental des intercommunalités du département de l'Eure-et-Loir ;
- Mme Martine GUILHEM, Qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs, du département de l'Eure-et-Loir, *représentante de l'UDAF28 ;*
- M. Michel GIRARD, Qualifié en matière de consommation et de protection des consommateurs du département de l'Eure-et-Loir, *représentant de l' « UFC Que choisir »*
- Mme Stéphanie ORENKO, Qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département de l'Eure-et-Loir, *représentante du CAUE 28 ;*
- M. Denis MACLOUD, Qualifié en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département de l'Eure-et-Loir, *représentant du CCE28 ;*
- M. Hervé GAMBERT ; Qualifiés en matière de « consommation et protection des consommateurs » du département des Yvelines, *représentant de l'UDAF78.*

**S'est abstenu sur le projet :**

- M. LE PORTIER Maire de la commune d'Ezy-sur-Eure, commune de la zone de chalandise, située dans le département de l'Eure.

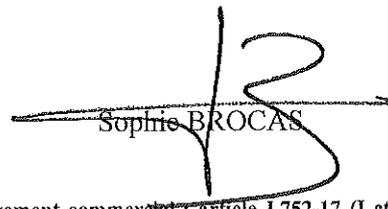
**A voté contre :**

- M. MORGOUN Qualifiées en matière de « de développement durable et d'aménagement du territoire » du département de l'Eure et *représentant de France Nature Environnement Normandie.*

**En conséquence, est accordée à la «SAS ANET DISTRIBUTION»**, sise CC E.LECLERC, ZAC Le Débucher, à ANET (28 260), en qualité d'exploitant et représentée par M. James CAPELLE, président l'autorisation de procéder à l'extension de 1 505 m<sup>2</sup> la surface de vente d'un ensemble commercial, par extension d'un magasin « Espace Culturel E.Leclerc » qui passera de 2 750 m<sup>2</sup> à 4 255 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'ensemble commercial situé sur les parcelles cadastrées section ZA n°508, 552, 553 rue des Oliviers, ZA le Débucher, à ANET et d'une superficie totale de 19 009m<sup>2</sup>, passera ainsi d'une surface de vente totale de 8 460 m<sup>2</sup> à 9 965 m<sup>2</sup>.

A Chartres, le **26 DEC. 2018**

LA PRÉFÈTE,  
Présidente de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial,



Sophie BROCAS

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