

Décision de la CDAC n° 28116
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR

Aux termes du procès-verbal de la réunion en date du 12 Janvier 2022, 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 d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 30 novembre 2021 à la préfecture d'Eure-et-Loir et déclarée complète et enregistrée le 6 décembre 2021 sous le n° 28116, présentée par la SAS du Gord en sa qualité de propriétaire foncier actuel et futur du local commercial, sis « Les Trois Ponts » - route de Patay à Chartres (28000), représentée par Mme Aurore VANDENKOORNHUYSE, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par l'agrandissement d'un supermarché de 469,70 m² de la surface de vente d'un

commerce de détail à l'enseigne « Intermarché Super » et la création d'un service drive de deux pistes de ravitaillement d'une emprise au sol supplémentaire de 47 m² sur les parcelles de terrain cadastrées CR 3, sise « Chemin du Gord à Launay » à Chartres (28000) et CR 4, 5, 6, 48 et 83, sises « Le Gord » à Chartres (28000), d'une emprise foncière totale de 20 912 m².

VU l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2021 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 12 août 2021 pour le dossier n° 28116 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 5 janvier 2022 ;

~~VU le rapport complémentaire de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du 12 janvier 2022 ;~~

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de M. Jean MARTINO, Chef du Service SAUH, Mme Laurence MAURY, Adjointe au Chef du Service SAUH et M. Édouard BRODHAG représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que le projet ne présente pas d'effet négatif majeur sur l'organisation urbaine ;

CONSIDÉRANT que son effet sur les flux de transports n'est pas significatif, et que le projet s'inscrit dans un secteur où les modes doux sont déjà privilégiés ;

CONSIDÉRANT que l'augmentation de la surface de vente est générée par la réutilisation d'espaces vacants à l'intérieur du bâtiment (mail et cellules commerçantes) ;

CONSIDÉRANT que le projet d'aménagement commercial est circonscrit à l'emprise déjà artificialisée (parking et bâtiment), respectant ainsi le zonage prévu au document d'urbanisme applicable ;

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que les aménagements paysagers ont été réalisés en amont du dépôt du présent dossier ;

CONSIDÉRANT que les pistes pour équiper le bâtiment en cellules photovoltaïques ont été sérieusement explorées, même si elles ont conclu à une impossibilité ;

CONSIDÉRANT que le parking est rendu perméable sur l'équivalent de 20 % des places de stationnements ;

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que le projet s'insère dans un tissu dense en commerces similaires ;

CONSIDÉRANT que le projet prend en compte les problématiques de risques naturels du site.

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

Ont voté favorablement :

- M. Guillaume BONNET,

Adjoint au Maire de Chartres,
commune d'implantation du projet ;

- Mme Karine DORANGE,

Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération de
Chartres Métropole ;

- M. Jacques LEMARE, Conseiller départemental du canton de Dreux 2 ;
- M. Didier RENVOISÉ, Représentant les maires d'Eure-et-Loir, Maire de Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- M. Didier GARNIER, Représentant départemental des intercommunalités d'Eure-et-Loir ;
- 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) ;
- M. Jean-Noël PICHOT, Personne qualifiée en matière d'aménagement durable et d'aménagement du territoire ;

En conséquence, est autorisée à la SAS du Gord, siège social Le Gord – Route de Patay à Chartres (28000), en sa qualité de propriétaire foncier et futur du local commercial, représentée par Mme Aurore VANDENKOORNHUYSE en qualité d'exploitante actuelle et future, de procéder à l'extension de 469,70 m² de la surface de vente d'un commerce de détail à l'enseigne « Intermarché Super », sur les parcelles de terrain cadastrées CR 3 sise « Chemin du Gord à Launay » à Chartres (28000) et CR 4, 5, 6, 48 et 83, sises « Le Gord » à Chartres (28000), d'une emprise foncière totale de 20 912 m².

A Chartres, le 9 JAN. 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,


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

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
JOINT À LA DECISION¹ DE LA CDAC / N°28116 DU 12/01/2022
(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)		20 912m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		3 – 12 301m ²	
		4 – 242m ²	
		5 – 178m ²	
		6 – 4 000m ²	
		48 – 301m ²	
	83 – 3 890m 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	-
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
	Après projet	Nombre de A	-
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	1
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)	4 818m ² après projet	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	53 places perméables en pavé drainant – 662,50m 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		3 576,05m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ²		2 580,30				
	Secteur (1 ou 2)				1				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4 031,75m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1				
SV/magasin ³			3 050m ²						
Secteur (1 ou 2)				1					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	273					
			Electriques/hybrides	2					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	270					
			Electriques/hybrides	2					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	53					

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	50	
	Après projet	97	

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)