

Avis de la CDAC n° 28122
**LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
D'EURE-ET-LOIR**

Aux termes du procès-verbal de la réunion du 10 mai 2023, 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° PC 0283912300002 du 17 mars 2023 reçue à la mairie de Toury ;

VU la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée le 27 mars 2023 à la préfecture d'Eure-et-Loir et enregistrée le 3 avril 2023 sous le n° 28122, présentée par la SARL « DESHAYES IMMO », siège social sis 3, Place de l'hôtel de ville à Artenay (45410), en sa qualité de propriétaire foncier du local commercial, représentée par M. Philippe DESHAYES, gérant, en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un ensemble commercial par transfert-agrandissement d'une surface de vente de 1 996 m² (638 m² transférés, 1 358 m² créés), l'installation d'une cordonnerie d'une surface de vente de 4 m² et la construction d'un point de retrait dit Drive de 315 m² d'emprise au sol avec cinq pistes de ravitaillement, sur les parcelles de terrain cadastrées ZM 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 163, 186, 188, 191, 192, 200, 206, 215, 226, 227, 228, 230 et 237 d'une superficie totale de 46 744 m², située zone d'activité de la Haute Borne à Toury (28310) ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 avril 2023 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial d'Eure-et-Loir du 10 mai 2023 pour le dossier n° 28122 susvisé ;

VU le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir du 3 mai 2023 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de Mme Cathy Monfort, Chargé de mission environnement au Service Aménagement et Habitat représentant le directeur départemental des territoires de l'Eure-et-Loir ;

En matière d'aménagement du territoire :

CONSIDÉRANT que l'extension de la surface de vente de l'ensemble commercial est créé par le transfert et l'agrandissement d'une enseigne existant à proximité ;

CONSIDÉRANT que le projet crée trente-cinq emplois sur la zone d'activité ;

CONSIDÉRANT que le projet a un effet sur les flux de transports qui n'est pas significatif ;

CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux documents d'urbanisme applicables ;

En matière de développement durable :

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit sur un foncier prévu pour être artificialisé ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'amélioration de l'aménagement paysager existant ;

En matière de protection des consommateurs :

CONSIDÉRANT que le projet a un impact sur le tissu commercial de centre-ville indiqué comme faible ;

CONSIDÉRANT que le projet bénéficie d'un flux de clientèle déjà existant ;

En matière d'artificialisation des sols :

CONSIDÉRANT que le projet est annoncé comme répondant aux critères réglementaires.

La commission a décidé d'accorder l'autorisation sollicitée par la demande susvisée par 8 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions.

Ont voté favorablement :

- M. Laurent LECLERCQ, Maire de Toury, commune d'implantation du projet ;
- M. Benoît PELLEGRIN, Président de la Communauté de Communes Coeur de Beauce ;
- Mme Delphine BRETON, Conseillère départementale du canton de Voves ;
- M. Stéphane LEMOINE, Représentant du Président du Conseil Départemental d'Eure-et-Loir ; Premier Vice-Président du Conseil Départemental ;
- M. Jean-Paul MALLET, Personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection du consommateur, représentant de l'association (UFC Que Choisir) ;
- M. Jean-Paul BRUNET, Personne qualifiée représentant des associations de défense des consommateurs du département d'Eure-et-Loir (AFOC 28) ;
- M. Jacky DUPERCHE, Personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département d'Eure-et-Loir, Directeur de Préfecture, retraité
- M. Jean-Noël PICHOT, Personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire du département d'Eure-et-Loir, représentant de l'association (CAUE 28) ;

Ont voté défavorablement :

- Mme Véronique DETOC-GARNIER, Représentante des maires d'Eure-et-Loir, Maire d'Ardelles ;

Se sont abstenus :

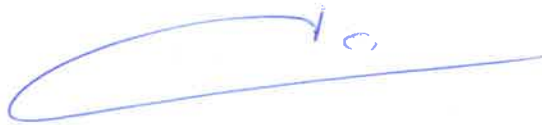
- Mme Estelle COCHARD, Conseillère Régionale ;
- M. Alain CHACHIGNON, maire de Bazoches-les-Gallerandes, Commune de la zone de chalandise située dans le département du Loiret.

En conséquence, est autorisée à la SARL « DESHAYES IMMO », siège social sis 3, Place de l'hôtel de ville à Artenay (45410), en sa qualité de propriétaire foncier du local commercial, représentée par M. Philippe DESHAYES, gérant, de procéder à la création d'un ensemble commercial par transfert-agrandissement d'une surface de vente de 1 996 m² (638 m² transférés, 1 358 m² créés), l'installation d'une cordonnerie d'une surface de vente de 4 m² et la construction d'un point de retrait dit Drive de 315 m² d'emprise au sol avec cinq pistes de ravitaillement, sur les parcelles de terrain cadastrées ZM 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 163, 186, 188, 191, 192, 200, 206, 215, 226, 227, 228, 230 et 237 d'une superficie totale de 46 744 m², située zone d'activité de la Haute Borne à Toury (28310) ;

A Chartres, le

17 MAI 2023

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 GÉRARD

Délai et voies de recours contre l'avis ou la décision départementale d'aménagement commercial : article L. 752-17 (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°28122 DU 10 MAI 2023

(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)		46 744 m ²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		ZM n°154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 163, 186, 188, 191, 192, 200, 206, 215, 226, 227, 228, 230 et 237	
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	
	Après projet	Nombre de A	1
		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)	27 743 m ²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)	300 m ² d'îlots paysagers sur le parking	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés	2 382 m ² de stationnement perméables (pavés drainants)	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	2 902 m ² de panneaux photovoltaïques : 426 m ² sur le bâtiment et 2 476 m ² sur l'ombrière du parking	
	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	Bâtiment respectant la RE2020 ; Eclairage		
	LED ; Cuve de récupération des eaux de pluie de toiture de 20 m ³ pour l'arrosage des espaces verts		

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		638 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ²		638 m ²				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2 000 m ²					
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1				
			SV/magasin ³		1 996 m 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	Non renseigné					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables						
	Après projet	Nombre de places	Total	198					
			Electriques/hybrides	11					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	184					

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	5	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0	
	Après projet	315	

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)