

Département du DOUBS
25 800 VALDAHON
12 Ter Grande Rue

EXTENSION ET RESTRUCTURATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

MAITRE D'OUVRAGE

SAS DES DRAGONS



ARCHITECTE
ACGC
Architecture

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 06.13.32.20.55
Siret 810 501 767 00018
E.mail : acgc.architecture@gmail.com



MAITRE D'OEUVRE

ATEBAT

5 Avenue Charles de GAULLE
51510 FAGNIERES
Tél. : 03.26.68.57.93
Fax. : 03.26.68.58.13
Siret 493 009 484 00012
E.mail : contact@atebat.fr
Web : www.atebat.fr



NOTICE EXPLICATIVE

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2

PC

INDICE	PAR	DATE	MODIFICATIONS

N° PLAN

INDICE

FAGNIERES LE : 09/06/2026

ECHELLES :

N° DOSSIER : 1068L

N° D'AFFAIRE : 4793-0916

DESSINE PAR : G.L.

Ce document est réalisé spécialement pour l'affaire en référence. Toute utilisation totale ou partielle des informations contenues dans celui-ci, ainsi que la divulgation à un tiers ne peuvent être réalisées qu'avec l'autorisation écrite d'ATEBAT et d'ACGC-ARCHITECTURE.

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE VALDAHON

SAS DES DRAGONS

Grande Rue

25800 VALDAHON

**EXTENSION ET RESTRUCTURATION
D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL**

**NOTICE EXPLICATIVE
PCM N°3**

NOTICE EXPLICATIVE

La présente demande de permis de construire modificatif n°3 fait référence au PC 025 578 19 V0038 M02 accordé le 28 octobre 2024 projet consistant à restructurer les bâtiments existants sur le terrain de manière à pouvoir étendre les réserves et bureaux de l'hypermarché LECLERC DE VALDAHON, réaménager l'ancien magasin de bricolage en cellules commerciales et de créer un drive et de nouvelles cellules commerciales attenantes.

Rappel de l'agencement général du projet

Ce projet nécessite la démolition de certaines parties des bâtiments. Les nouvelles constructions s'établissent au niveau des dents creuses afin de former un ensemble commercial cohérent autour de la zone de stationnement centrale. Ce projet s'accompagne également de la création d'une activité drive qui est située en lieu et place d'un ancien bâtiment situé le long de la Grande Rue. Le terrain est cadastré section AO parcelles n° 10, 11, 148 à 163 pour une surface de 38362 m².

Les démolitions sont figurées sur le plan ci-dessous, pour une surface de plancher à démolir de 1631 m². Les nouvelles constructions sont figurées sur le plan ci-dessous pour une surface de plancher à construire de 3861 m²



Zone à démolir



Zone à construire

Liste des modifications apportées au précédent PCM accordé n° 02557819V0038 M02

Modifications sur l'extérieur :

1. Non réalisation d'une partie de l'extension hyper, reliant initialement l'hyper au groupement MS4+MS5. Les bâtiments ne seront plus contigus, et une aire de stationnement à l'aire libre de 34 places sera aménagée à la place. Celle-ci sera réalisée en pavés drainants et des arbres seront plantés à raison d'un pour 3 places
2. Fermeture d'un auvent pour créer une petite réserve de l'hyper déporté le long de la MS5, avec réagencement des accès à cette partie, réagencement des espaces verts
3. Mise à jour des zones de stationnement sous ombrières (mise à jour traçage, zone caddies, zone vélo...) conduisant à la présence de 281 places au lieu de 292 initialement
4. Repositionnement des places de stationnement personnel passant de 57 à 61, installation d'une zone pour les bennes à déchets et mise en place d'espace vert et arbres supplémentaires.
5. Suppression d'une cuve de gaz et réagencement des talus en espaces verts au droit de la zone de livraison
6. Prise en compte d'un auvent à l'arrière de la réserve 2.
7. Non réalisation des panneaux photovoltaïques sur l'extension de l'hyper, au profit d'une toiture végétalisée uniquement.
8. Création d'une zone de livraison arrière à la MS3 (avec mise en place d'un mur de soutènement) avec suppression de celle initialement positionnée latéralement. A la place quelques places de stationnement supplémentaires seront mises en place.

Modification sur l'intérieur

RDC hyper

9. La surface de plancher RDC de l'hyper passera de 6552 à 5681 m² (non-réalisation d'une partie de l'extension prévue), sans changement de la surface de vente hyper qui reste comme à l'existant à 2980 m²
10. Non réalisation des modifications initialement prévues de la zone livraison
11. Diminution de la réserve 1 bis initialement prévu à la place de certains laboratoire existant, finalement il n'y aura pas de nouveau laboratoire créé dans le cadre de ce projet, ceux existants resteront donc en place
12. Non réalisation de la réserve 4. Conservation du garage et de la réserve 3 uniquement pour une surface qui passera toutefois de 296,11 m² à 262,44 m² par création d'un local dédié à la recharge des batteries de 24,12 m².
13. Au droit de la zone des anciens bureaux qui devait initialement recevoir de nouveaux laboratoires, seront dorénavant aménagés une réserve 1 ter et une zone buanderie donnant dans la réserve 1 ter.
14. Installation de la zone service au sein d'une ancienne boutique non exploitée

R+1 hyper

15. Modification du cloisonnement de certains bureaux

MS4 et MS5 (ancien bricolage, ancien Leclerc Gros volume) :

16. Mise à jour des ajustements fait dans le cadre des AT déposées par les enseignes preneuses des locaux (positionnement de portes, installation d'un murs coupe-feu intérieur, création d'un local SSI pour le groupement)
17. Création d'un local technique déporté le long de la MS5 pour la MS4 (enseigne Action)

DRIVE et cellules commerciales attenantes :

Aucune modification apportée dans le cadre de ce PCM3, ainsi les notices de sécurité et d'accessibilité de ces constructions ne seront pas rejoint.

L'ensemble de ces modifications entraine une diminution des surfaces de plancher projetées
Le tableau de surface de plancher page suivante détaille les redistributions de surfaces de plancher.

Ce PCM3 n'augmente pas les surfaces de ventes accordées.

Les tableaux qui suivent reprennent les engagements pris en CDAC et pour chaque information la situation du PCM est détaillée.

Etat des surfaces de plancher du PCM 3(*) par rapport à l'existant avant-projet

Désignation	Niveaux	Existant	A démolir	A construire	Nouvelle désignation	Niveaux	Total après projet
HYPERMARCHE LECLERC	RDC	5 145	0,00	536	HYPERMARCHE LECLERC	RDC	5681
	R+1	216	0	443		R+1	659
LECLERC GROS VOLUMES (ancien Bricolage)	RDC	2730	282	0	MS4	RDC	1235
					MS5	RDC	1213
	R+1	61	61	0			
CELLULES COMMERCIALES LA HALLE, CHAUSSEA ET OMALO	RDC	1 787	0,00	0	CELLULES COMMERCIALES LA HALLE, OMALO et CHAUSSEA	RDC	1787
	R+1	0,00	0,00	0		R+1	0,00
MAGASIN L'EXPERT	RDC	1 288	1 288	1594	DRIVE LECLERC	RDC	1594
	R+1	0,00	0,00	775		R+1	775
/	/	0	0	84	CELLULE COMMERCIALE 1	RDC	84
/	/	0	0	429	CELLULE COMMERCIALE 2	RDC	429
TOTAL		11 227	1 631	3861			13457

(*) Les SDP ne prennent pas en compte les surfaces des zones de stationnement couverte, ni les locaux techniques.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS DE LA CDAC DU 13 FÉVRIER 2020 (RESTRUCTURATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL E. LECLERC À VALDAHON) (articles R.752-16 / R. 752-38 et R.752-44 du code de commerce)			SITUATION AU STADE DU PCM
POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL (à a et du 3° de l'article R.752-44-3 du code de commerce)			
Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)	38362 m²		Surface terrain inchangé : 38362 m²
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R.752-6)	AO 10, 11, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163		Section cadastrale inchangée Parcelles cadastrales inchangées
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	4 dont 1 pour livraison et personnel
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	
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 m²)		6709 m²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)		2458 m² (toitures)
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés		100 m² Parking 8 places en pavés enherbés pour le personnel du Drive
	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		3708 m² (ombrière) et 506 m² (toiture du Drive)
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Eoliennes (nombre et localisation)		Néant
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		Cuve de récupération des eaux de pluie 10 m³
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	2 cellules commerciales de moins de 300 m² (76 et 77 m²)		

Surface terrain inchangé : 38362 m²
Section cadastrale inchangée
Parcelles cadastrales inchangées

Situation d'accès et sortie sur le site inchangé dans le cadre du PCM 3

Le chiffre de 6709 m² au stade du PC et de la CDAC initial correspondait à l'addition des espaces verts de pleine terre et des toitures végétalisées (voir en annexe 1 : l'extrait du tableau dossier présenté en CDAC), qui était répartis entre 4251 m² en pleine terre et 2458 m² en toiture. Dans le cadre du PCM3 la surface d'espaces verts de pleine terre sera de 5036 m² et la surface de toiture végétalisée sera de 881 m² (544 sur le drive et 337 sur l'hyper), soit un total de 5917 m², la différence observée vis-à-vis du total de 6709 m² (792 m²) s'explique par les parties de bâtiment initialement prévues en extension et qui ne seront finalement pas réalisées dans le projet, entraînant donc une non-réalisation de toiture végétalisée sur ces parties
Les 8 places perméables en pavé drainants sont bien prévues pour le personnel du drive et ne sont pas impactées dans le cadre du PCM n°3.
Les Ombrières photovoltaïques ne faisaient pas parti de ce permis de construire, elles ont bien été réalisées dans le cadre d'un autre permis antérieur au PC qui nous concerne, pour une surface d'emprise au sol de 3772 m². Les panneaux photovoltaïques en toiture du drive, faisait partie du permis objet de ce projet. Les panneaux photovoltaïques dans le cadre de ce PCM sont finalement exclusivement positionnés sur le drive pour un total de 417 m², la partie en extension hyper est exclusivement traitée en toiture végétalisée pour une surface de 337 m² .
Le drive a d'ailleurs déjà fait l'objet d'un certificat de conformité joint en annexe 2
La buse de rétention des eaux pluviales de 120 m³ a été installé et n'est pas remise en cause dans le cadre de ce PCM3.

Le projet initial comportait 3 cellules commerciales dont 2 de moins de 300 m² (76 m² et 77 m² de surface de vente). Dans le cadre du projet il y a 2 cellules dont une de moins de 300 m² (81,34 m²) et 2 moyennes surfaces :
Cellules à créer attenante au drive :
Cellule 1 : Surface de plancher de 84,38 m², surface utile de 81 m² et surface de vente de 77 m²
Cellule 2 : Surface de plancher de 428,50 m² , surface utile de 418 m² et surface de vente de 80 m²

Cellules aménagées dans l'ancien Mr bricolage (ancien LECLERC GROS VOLUME) :
MS4 : Surface de plancher de 1235 m², surface utile de 1225,62 m² et surface de vente de 1002m²
MS5 : surface de plancher de 1213 m² , surface utile de 1203,14 m² et surface de vente de 956 m²

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		7686				
		Magasins de SV ≥300 m²	Nombre	5				
			SV/magasin ¹	2980	2211	900	600	985
			Secteur (1 ou 2)	1	2	2	2	2
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6605				
Magasins de SV ≥300 m²		Nombre	5					
		SV/magasin ²	4000	555	900	600	387	
		Secteur (1 ou 2)	1	2	2	2	2	

Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	354				
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
Après projet	Nombre de places	Total	352					
		Electriques/hybrides	4 avec bornes et 50 pré-cablées					
		Co-voiturage						
		Auto-partage						
		Perméables	8					

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	Néant				
	Après projet	4				
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	Néant				
	Après projet	380m²				

La surface de vente après projet, au PCM3, n'est pas modifié :
Rappel des surfaces du précédent PCM (inchangé)

- La surface de vente hyper au stade du PCM 3 restera sur l'existant inchangé à 2980 m² (renoncement à l'extension dans les précédent PCM).
- La surface de l'ancien bricolage qui passait à 2211 à 555 m² , sera finalement conservé sur une grande partie pour 1958 m², en répartis en une MS4 pour 1002 m² de vente et une MS5 pour 956 m² de vente .
- La surface du magasin MS3 La halle (900 m²) n'est pas impactée par le projet
- La surface du magasin MS2 (600 m²) n'est pas impactée)
- La surface du magasin Expert (985 m²) est remplacée par le bâtiment DRIVE 4 pistes et 2 cellules commerciale (77 et 80 m²)

SV Magasin (en m²)	2980	1958		900	600	157	
		1002	956			77	80

Les places de stationnement sont d'un total de 417 places, les places supplémentaires par rapport au dossier initial sont des traçages sur des zones déjà imperméabilisées.

12 places électriques et 72 en précâblage

50 places perméables

Conservation 4 pistes pour le drive.
Le bâtiment DRIVE 4 pistes avec une surface totale de la surface de 380 m² (certificat de conformité en annexe 2)

Magasin	Surface de vente actuelle (m²)	Stade PC AEC accordé		Stade PCM		Stade PCM2	
		Surface de vente future (m²)	Evolution (m²)	Surface de vente future (m²)	Evolution (m²)	Surface de vente future (m²)	Evolution (m²)
Hypermarché E. LECLERC	2980	4000	+1020	2980	-	2980	-
Galerie marchande	10	10	-	10	-	0	-10
E. LECLERC « Gros volume » ancien Bricolage	2211	0	-2211	0	-2211	0	-2211
MS3 La halle	900	900	-	900	-	900	-
MS2	600	600	-	600	-	600	-
Cellule 1	-	77	+77	77	+77	77	+77
Cellule 2	-	387	+387	80	+80	80	+80
Cellule 3	-	76	+76	-	-	-	-
Cellule 4	-	555	+555	-	-	-	-
Expert (fermé en 2019)	985	-	-985	-	-985	-	-985
MS4	-	-	-	1002	+1002	1002	+1002
MS5	-	-	-	956	+956	956	+956
TOTAL	7686	6605	-1081	6605	-1081	6595	-1091

Pour rappel sur la zone drive, non impacté par le PCM n°3 :

	Stade PC AEC accordé	Stade PCM2 accordé
Zone de retrait Drive	Surface de retrait	Surface de retrait
Auvent et pistes de retrait	249	252
Zone d'attente enlèvement	131	128
Total	380	380
Nombre de pistes	4	4

Annexe 1 : extrait du dossier de CDAC :

Présentation de la demande d'autorisation

Ensemble commercial E. Leclerc de Valdahon

Le récapitulatif des surfaces des espaces verts est le suivant :

Espaces verts	Actuel	Projet	Évolution
Espaces verts de pleine terre	4.102 m ²	4.251 m ²	+ 149 m ²
% assiette foncière	10,7 %	11,1 %	-
Toitures végétalisées	-	2.458 m ²	+ 2.458 m ²
Total Espaces Verts	4.102 m²	6.709 m²	+ 2.607 m²
% total de l'assiette foncière	10,7 %	17,5 %	-

Annexe 2 : conformité du DRIVE vis-à-vis des engagements de CDAC :

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ « AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE » (ARTICLES L. 752-23, R. 752-44, R. 752-44-1 ET R. 752-44-8 A R. 752-44-13 DU CODE DE COMMERCE)
A communiquer à la préfecture du DOUBS A l'adresse électronique suivante (al. 1^{er} de l'art. R. 752-44-9 du code de commerce) : pref-cdac25@doubs.gouv.fr Un mois avant l'ouverture au public de l'équipement commercial autorisé (al. 1 et 2 de l'art. L. 752-23 du code de commerce).
1/ Identification de l'autorisation d'exploitation commerciale ☒ Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PM-AEC) N° PC 025 578 19 V0038 Affiché le 18 / 12 / 2019 en mairie de VALDAHON Au visa de l'avis favorable de la CDAC du département du DOUBS du 18 / 02 / 2020.
☐ ~~Décision d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC)~~ ~~N° D prise le~~ ~~Par la CDAC¹ du département~~
Nature du projet² et adresse du site d'implantation : La demande d'autorisation d'exploitation commerciale de la SCI des Dragons, sur la restructuration d'un ensemble commercial comprenant : - L'extension d'un hypermarché E. LECLERC passant d'une SV de 2980 m² à 4000 m². - La création de 4 cellules commerciales en secteur 2 - De la galerie marchande existante de 10 m². - De deux cellules existantes en secteur 2. - La création d'un Drive LECLERC secteur 1 comprenant 4 pistes. Le projet fera passer la surface de vente totale de l'ensemble commercial de 7686 m² à 6605 m². Adresse du projet : 12 ter Grande Rue à Valdahon (25800)

¹ Rayer la mention inutile

² Au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce – cf. avis/décision CDAC/CNAC

2/ Identification du bénéficiaire de l'autorisation d'exploitation commerciale	
<i>NB : si plusieurs bénéficiaires, utiliser un intercalaire.</i>	
Intercalaire ³ ☐	
Pour les personnes physiques : ☐ Madame ☐ Monsieur Nom : Prénom : Adresses : [n°] [Voie] [complément / lieu-dit] [localité] [code postal] _ _ _ _ _@.....	
Pour les personnes morales : Dénomination et type de société (SA, SCI...) : SCI Raison sociale : SCI DES DRAGONS N° SIRET : 523 579 282 00014 Adresse : Grande Rue 25800 Valdahon Représentée par : ☐ Madame ☒ Monsieur Nom : BAUER Prénom : YVAN Qualité : Gérant	
3/ Identification de l'organisme certificateur	
N° d'habilitation : 25-2020-01-30-005 Dénomination et type de société (SA, SCI...) : IMPLANT'ACTION SARL Raison sociale : IMPLANT'ACTION N° SIRET : 439 379 363 00013 Adresse : 31, rue de la Fonderie 59 200 Tourcoing contact@implantaction.com Représentée par : ☐ Madame ☒ Monsieur Nom : DELANNOY Prénom : Dimitri Qualité : Gérant – Président Fondateur	

³ Cocher la case s'il y a un intercalaire/plus d'un bénéficiaire de l'AEC

4/ Réalisation de l'équipement commercial autorisé		
Réalisation totale du projet autorisé ☐	Réalisation partielle du projet autorisé ☒	
	Certificat initial ⁴ ☐	Certificat suivant ⁵ ☐
		Nombre de certificats précédents : 0 Date et auteur de chacun : 1) _ / _ / _ _ _ 2) / / 3) / / 4) _ / _ / _ _ _ 5) / / NB : si plus de 5, utiliser un ou plusieurs intercalaire(s).
		Intercalaire(s) ⁶ ☐
Différences constatées avec l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée au sens de l'article R. 752-44-12 du code de commerce ⁷ : <i>Dans le but de maintenir le fonctionnement du site existant, la réalisation du projet se fait en plusieurs phases. La première phase du projet, relative à la création d'un Drive de 4 pistes et des cellules commerciales 1, 2 et 3, est conforme au projet autorisé par la CDAC.</i> <i>Au regard de l'avancée des travaux :</i> - L'extension de l'hypermarché LECLERC n'a pas été réalisée. - Quant aux engagements environnementaux, les panneaux photovoltaïques seront mis en place dans un 2eme temps. Il en est de même pour la toiture végétalisée. - La surface de vente du bâtiment, comprenant le Drive et les cellules 1, 2 et 3, est conforme au seuil autorisé par la CDAC. Néanmoins, la répartition des espaces intérieurs a été modifiée conduisant au regroupement des deux cellules 2 et 3. Compte tenu de la taille de la cellule 2 de 387 m² et de la cellule 3 de 76 m². L'impact de cette modification reste minime comparée à la surface de vente globale demandée.		

⁴ 1^{ère} ouverture au public (d'une partie) de l'équipement commercial autorisé

⁵ Une partie de l'équipement commercial autorisé, certifiée conforme à l'autorisation délivrée par au moins un précédent certificat (art. R. 752-44-10 du code de commerce), est déjà ouverte au public.

⁶ Cocher la case s'il y a un ou plusieurs intercalaire(s) / déjà plus de 5 certificats de conformité à l'AEC visée en partie 1/

⁷ Le cas échéant, consigner les explications du bénéficiaire.