

Préfecture

Service de la Coordination des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial

Bureau de la Coordination, de l'Environnement,
et des Enquêtes Publiques
Secrétariat CDAC

AVIS

n° 25-2020-02-18-001

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs

VU le code de commerce ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-17 à L.2122-25 ;

VU la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 modifiée relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

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 n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements, notamment son article 45 ;

VU le décret du 24 septembre 2018 portant nomination de Monsieur Joël MATHURIN, Préfet du Doubs ;

VU le décret, du 27 novembre 2014 portant nomination de Monsieur Jean-Philippe SETBON, administrateur civil hors classe détaché en qualité de sous-préfet hors classe, secrétaire général de la Préfecture du Doubs ;

VU l'arrêté préfectoral n°25-2018-06-06-007 en date du 6 juin 2018 renouvelant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs ;

VU l'arrêté préfectoral n°25-2019-08-12-001 en date du 12 août 2019 portant modification et complément de la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Doubs ;

VU l'arrêté préfectoral n°25-2020-01-30-005 du 30 janvier 2020 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe SETBON, Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs

VU l'arrêté préfectoral n° 25-2020-01-24-003 en date du 24 janvier 2020 fixant la composition de la CDAC du 13 février 2020 ;

VU la demande de permis de construire et la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC), enregistrées le 18 décembre 2019 en mairie du Valdahon sous le n° PC 025-578-19V0038, transmises au Secrétariat de la CDAC du Doubs le 23 décembre 2019 présentées par la SCI des Dragons, sise 12 ter Grande Rue à VALDAHON (25800), relatives à la restructuration d'un ensemble commercial, situé 12 ter Grande rue à Valdahon, comprenant :

– l’extension d’un hypermarché E. LECLERC (secteur 1 – alimentaire), passant d’une surface de vente de 2980 m² à 4000 m² (+1020m²),
– la création de 4 cellules commerciales (77m², 387 m², 76m² et 555 m² de surface de vente) en secteur 2 (non alimentaire), résultant :

- de la restructuration d’un magasin E LECLERC gros volume de 2211 m² de surface de vente, transformé en cellule commerciale de 555 m² (secteur 2),
- de la destruction d’un bâtiment accueillant un magasin EXPERT (secteur 2, 985m²) pour créer un nouveau bâtiment pour accueillir 3 cellules commerciales en secteur deux (2 de moins de 300 m² et une cellule commerciale de 387 m² de surface de vente),

– une galerie marchande existante de 10 m² (secteur 2),
– deux cellules commerciales existantes en secteur 2 (La HALLE – 900 m² de surface de vente et CHAUSSEA de 600 m² de surface de vente).
– la création d’un Drive LECLERC (secteur 1 – alimentaire) comprenant 4 pistes et d’une emprise au sol de 380 m² (249 m² pour l’auvent et les pistes de retrait, 131 m² pour la zone d’attente),

Le projet fera passer la surface de vente totale de l’ensemble commercial de 7686 m² à 6605 m² (hors drive).

VU les éléments complémentaires à la demande d’AEC, apportés au dossier par le pétitionnaire, le 17 janvier 2020 ;

VU le rapport d’instruction de la Direction Départementale des Territoires du Doubs reçu au secrétariat de la CDAC le 31 janvier 2020 ;

VU le procès-verbal de la réunion du 13 février 2020 ;

Après qu’en aient délibéré les membres de la commission, réunie le 13 février 2020, sous la présidence de M. Jean-Philippe SETBON, Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs :

Étaient présents :

Élus locaux (25) :

M. Gérard LIMAT, Maire de Valdahon,
M. Albert GROSPELLE, Président de la communauté de communes des Portes du Haut-Doubs,
M. Jean-Luc GUYON, conseiller départemental du Doubs, représentant Mme la Présidente,
M. Yves BILLECARD, maire de Chevroz, représentant les maires au niveau départemental,
M. Charles PIQUARD, vice-président de la Communauté de Communes du Doubs Baumoises, représentant les intercommunalités au niveau départemental.

Personnalités Qualifiées (25) :

Collège des personnes qualifiées en matière de développement durable et d’aménagement du territoire :

M. Charles MOUGEOT, Directeur de l’EPF du Doubs,

Collège des personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs

M. Marcel COTTINY, UDAF 25,

M. Michel HAON, CDAFAL.

Représentants du tissu économiques (hors quorum) :

M. Christian JOSET, CCI du Doubs

Pétitionnaires :

Monsieur et Madame BAUER, Gérants de la SCI des Dragons

Étaient également présents :

M. Christian HAAS, Directeur du service de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, Préfecture du Doubs,
Mme Laura JULLIEN-FOURNIER, DDT du Doubs, rapporteur de séance,
Mme Christelle TAILLARDAT, chef du bureau de la Coordination, de l'Environnement et des Enquêtes Publiques, Préfecture du Doubs,
Mme Estelle FRENIER, Préfecture du Doubs, Secrétaire de la CDAC

Étaient excusés :

M. Patrick GENRE, Maire de Pontarlier (commune la plus peuplée de l'arrondissement, en l'absence de SCOT),
M. Arnaud MARTHEY, Conseiller régional Bourgogne-Franche-Comté, représentant Mme la Présidente,
M. Jean-Paul MASSON, hydrobiologiste, Chef de service, DIREN, retraité.
M. Eric FAIVRE, Président de l'UNYON (association des commerçants de Valdahon)

Considérant que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs suivants les critères d'évaluation énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

Considérant que le projet est compatible avec le PLU et le futur PLUi en cours d'élaboration ;

Considérant que la population de la zone de chalandise est en progression constante ;

Considérant que le projet est implanté sur des terrains déjà imperméabilisés et pour partie en friche ;

Considérant que le projet permettra la réhabilitation de la friche commerciale créée suite à la fermeture du magasin Expert ;

Considérant que le projet permet la revitalisation des magasins existants et une harmonisation visuelle de l'ensemble commercial située en bordure de route et proche du centre-ville ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques, de toitures enherbées, d'une nouvelle isolation des bâtiments existants et d'un éclairage à LED ;

Considérant que la desserte du site est adaptée ;

Considérant que le projet prévoit la réduction du nombre total de places de parking ; 8 places seront perméables ;

Considérant que 50 places de parking sont pré-cablées et 4 sont équipées de bornes électriques pour la recharge des véhicules, ;

Considérant que le projet permet la création d'une quarantaine d'emplois,

Considérant que le pétitionnaire s'est engagé, concernant la destination des quatre cellules commerciales, à ne pas accepter de transfert de magasin déjà existant au centre-ville de Valdahon, et à ce que les offres non alimentaires proposées dans ces cellules soient complémentaires au commerce existant à Valdahon, qu'il s'agisse d'enseignes nationales ou locales ;

Considérant que l'occupation de ces cellules est travaillée en collaboration avec l'association des commerçants de Valdahon (UNYON) ;

Considérant que ces nouvelles cellules et la réorganisation de l'ensemble commercial permettront de limiter l'évasion commerciale vers Pontarlier et Besançon ;

Considérant que l'agrandissement des réserves permettra un meilleur confort de travail des salariés ainsi qu'une meilleure organisation logistique des livraisons ;

Considérant que l'enseigne s'attache à travailler en circuit court sur des produits tels que viandes, viandes fumées, charcuterie, sirops, fromages, etc. ;

Considérant que ce projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du Code de Commerce.

En conséquence :

Article 1 :

La commission rend un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, présentée par la SCI des Dragons, sise 12 ter Grande Rue à VALDAHON (25800), relative à la restructuration d'un ensemble commercial, situé 12 ter Grande rue à Valdahon, comprenant :

- l'extension d'un hypermarché E. LECLERC (secteur 1 – alimentaire), passant d'une surface de vente de 2980 m² à 4000 m² (+1020m²),
- la création de 4 cellules commerciales (77m², 387 m², 76m² et 555 m² de surface de vente) en secteur 2 (non alimentaire), résultant :
 - de la restructuration d'un magasin E LECLERC gros volume de 2211 m² de surface de vente, transformé en cellule commerciale de 555 m² (secteur 2),
 - de la destruction d'un bâtiment accueillant un magasin EXPERT (secteur 2, 985m²) pour créer un nouveau bâtiment pour accueillir 3 cellules commerciales en secteur deux (2 de moins de 300 m² et une cellule commerciale de 387 m² de surface de vente),
- une galerie marchande existante de 10 m² (secteur 2),
- deux cellules commerciales existantes en secteur 2 (La HALLE – 900 m² de surface de vente et CHAUSSEA de 600 m² de surface de vente).
- la création d'un Drive LECLERC (secteur 1 – alimentaire) comprenant 4 pistes et d'une emprise au sol de 380 m² (249 m² pour l'auvent et les pistes de retrait, 131 m² pour la zone d'attente),

Le projet fera passer la surface de vente totale de l'ensemble commercial de 7686 m² à 6605 m² (hors drive).

Le vote se décompose comme suit :

- **Ont voté favorablement (8 voix) :** M. Gérard LIMAT, M. Albert GROSPERRIN, M. Jean-Luc GUYON, M. Yves BILLECARD, M. Charles PIQUARD, M. Charles MOUGEOT, M. Marcel COTTINY, M. Michel HAON.

Est annexé au présent avis, le tableau récapitulatif des caractéristiques du projet permettant d'apprécier la conformité du projet avant ouverture.

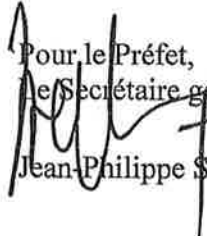
Article 2 : Cet avis sera :

- notifié au bénéficiaire dans un délai de 10 jours à compter de la tenue de la commission,
- inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Doubs dans les 10 jours suivants la notification et publiée, dans les mêmes délais, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,
- affiché en mairie de Valdahon, commune d'implantation du projet, pendant 1 mois.

Article 3 :

Les recours prévus à l'article L. 752-17 du code de commerce peuvent être adressés dans le délai d'un mois au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial – Secrétariat de la CNAC – TELEDOD 121, Bâtiment SIEYES, 61 Boulevard Vincent Auriol 75 703 PARIS Cedex 13.

Fait à Besançon, le **18 FEV. 2020**

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général,

Jean-Philippe SETBON

(articles R.752-16 / R. 752-38 et R.752-44 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)	38362 m ²	
---	----------------------	--

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.
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	
		Nombre de A/S	4 dont 1 pour livraison et personnel
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	4 dont 1 pour livraison et personnel
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 enherbées pour le personnel du Drive
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation		3708 m² (ombrière) et 506 m² (toiture du Drive)
	Eoliennes (nombre et localisation)		Néant
	Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		Cuve de récupération des eaux de pluie 10 m³
utres 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)		

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								

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)