

## **AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

### **La commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres,**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 11 juin 2020, prises sous la présidence de Mme Anne BARETAUD, secrétaire générale de la préfecture, représentant M. Emmanuel AUBRY, préfet des Deux-Sèvres ;

**VU** le code de commerce, notamment le titre V relatif à l'aménagement commercial ;

**VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE), notamment ses articles 39 à 56 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment ses articles 157 à 173 ;

**VU** l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

**VU** l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

**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 CDAC et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 3 février 2020 portant délégation de signature à Mme Anne BARETAUD, secrétaire générale de la préfecture des Deux-Sèvres ;

**VU** l'arrêté préfectoral modifié en date du 26 décembre 2017 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres, publié au recueil des actes administratifs ;

**VU** la demande de permis de construire (PC n°19X227) déposée en mairie de Niort le 27 décembre 2019, par la SCI IMMOCEAN, agissant en tant que propriétaire, représentée par M. Arnaud MEUNIER, gérant de la société au siège social situé 5 rue Gutenberg 79000 Niort, dont le dossier comportant un volet d'autorisation d'exploitation commerciale a été transmis par le maire de Niort et enregistré complet le 7 février 2020 par le secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), en vue d'obtenir l'autorisation de procéder à l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial de 999 m<sup>2</sup> (comprenant les enseignes H&H, XOOON, COCO maison') par création de 2 cellules commerciales (Grand Litier : 352 m<sup>2</sup>, cellule 2 : 432 m<sup>2</sup>), situé 5 rue Gutenberg à Niort ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 25 mai 2020 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Deux-Sèvres pour l'examen de la demande susvisée ;

**VU** le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires concluant à un avis défavorable;

Après délibération des membres de la commission, assistés de :

- Mmes Cécile LACROIX et Dominique PAROT, direction départementale des territoires ;
- Mme Annette BAPTISTE, pôle environnement et de Mme Sophie GUILLOTIN, secrétariat de la commission départementale de l'aménagement commercial – préfecture ;

Etaient absents excusés :

- M. Daniel MAYMAUD, expert proposé par l'UDAF 79 ; collège consommation et protection des consommateurs ;
- Mme Simone ROY, maire de Villeneuve la Comtesse (17) ;

Après avoir entendu la lecture, par le président, des articles L.751-3 et R.752-17 du code de commerce ;

**CONSIDERANT** que le porteur de projet a déclaré avoir vérifié, avant le dépôt de son dossier, l'existence de friches commerciales disponibles dans la zone Mendès-France et qu'aucune ne convenait pour son projet ;

**CONSIDERANT** que le projet sera situé dans un ensemble commercial préexistant et que le parc de stationnement sera mutualisé ;

**CONSIDERANT**, au vu des échanges, que le projet ne nuira pas aux commerces du centre-ville de Niort et que notamment les livraisons et les retraits en magasin y auraient été complexes, compte tenu de l'activité ;

**CONSIDERANT** que le projet présente des faiblesses en matière de développement durable (absence d'aménagement paysager et de dispositifs d'énergies renouvelables, mais mise en place d'une climatisation réversible qui fonctionne comme une pompe à chaleur et d'éclairages LED), et que le porteur de projet s'engage à mettre une borne de recharge pour véhicules électriques ;

**CONSIDERANT** que les résultats du vote nominatif des membres de la commission sont de 7 voix pour émettre un avis favorable, 3 voix pour émettre un avis défavorable et 3 abstentions ;

**CONSIDERANT** qu'ont voté pour l'autorisation :

- M. Romain DUPEYROU, représentant du maire de NIORT ;
- M. Michel PAILLEY, représentant du président de la communauté d'agglomération du Niortais ;
- M. Jacques BILLY, représentant du président de la communauté d'agglomération du Niortais, chargée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- M. Olivier FOUILLET, conseiller départemental ;
- Mme Jeanine BARBOTIN, adjointe au maire de Niort, représentant les maires au niveau départemental ;
- Mme Emmanuelle MENARD, conseillère communautaire de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;
- M. Didier RECEGANT, représentant du maire de Benet (85) ;

**CONSIDERANT** qu'ont voté contre l'autorisation :

- M. Pascal DUFORESTEL, conseiller régional ;
- M. Bernard PIPET, commandant de police honoraire, commissaire enquêteur ; collège développement durable et aménagement du territoire ;
- M. Yves LE QUELLEC, personnalité qualifiée au sein du collège « développement durable et aménagement du territoire » (85) ;

**CONSIDERANT** que se sont abstenus :

- Mme Michèle JOUSSEAUME, experte proposée par l'UFC ; collège consommation et protection des consommateurs ;
- M. Brice KOHLER, architecte ; collège développement durable et aménagement du territoire ;
- M. Jean-François BONAMI, personnalité qualifiée au sein du collège « consommation et protection des consommateurs » (17).

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) émet **un avis favorable** à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, présentée par la SCI IMMOCEAN, agissant en tant que propriétaire, représentée par M. Arnaud MEUNIER, gérant de la société au siège social situé 5 rue Gutenberg 79000 Niort, en vue d'obtenir l'autorisation de procéder à l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial de 999 m<sup>2</sup> (comprenant les enseignes H&H, XOOON, COCO maison') par création de 2 cellules commerciales (Grand Litier : 352 m<sup>2</sup>, cellule 2 : 432 m<sup>2</sup>), situé 5 rue Gutenberg à Niort, portant la surface de vente totale à 1783 m<sup>2</sup>.

A NIORT, le 12 juin 2020

La présidente de la commission  
départementale d'aménagement commercial

Anne BARETAUD

#### Informations générales

Le délai de recours contre une décision ou un avis de la commission départementale est d'un mois.

Il court :

- Pour le demandeur, à compter de la notification de la décision ou de l'avis ;
- Pour le préfet et les membres de la commission départementale, à compter de la réunion de la commission ;
- Pour 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, à compter de la plus tardive des mesures de publicité.

Le respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours.

Le recours est présenté au président de la commission nationale d'aménagement commercial par tout moyen sécurisé.

A peine d'irrecevabilité, le recours est motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt donnant pour agir de chaque requérant.



**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT À L'AVIS DE LA CDAC N°020-139 DU 11/06/20**  
 (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 <sup>2</sup> )		6058 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		HX 145	
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	1
	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 <sup>2</sup> )		319 m <sup>2</sup>
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		0
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		0
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		0
	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / 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	parc de stationnement mutualisé,		
	consommation d'espace alors qu'il existe des cellules disponibles dans les zones d'activités commerciales périphériques		
	aucune évolution de l'aménagement paysager pouvant participer à l'intégration paysagère du site (existant minimaliste)		
	absence d'engagement sur le volet énergies renouvelables		
	absence de place de stationnement dédiée aux véhicules électriques		

**POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX**  
(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

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					
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	3			
			SV/magasin <sup>1</sup>	999			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale					
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	3+2			
			SV/magasin <sup>2</sup>	999	352	432	
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	46			
			Electriques/hybrides	/			
			Co-voiturage	/			
			Auto-partage	/			
			Perméables	/			
	Après projet	Nombre de places	Total	38			
			Electriques/hybrides	/			
			Co-voiturage	/			
			Auto-partage	/			
			Perméables	/			
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						
	Après projet						
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet						
	Après projet						

<sup>1</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>2</sup> Cf. (2)