



MAYENNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°53-2021-069

PUBLIÉ LE 27 MAI 2021

Sommaire

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

/

53-2021-05-27-00001 - Avis de la CDAC de la Mayenne du 20 mai 2021 et
tableau récapitulatif des caractéristiques du projet - dossier examiné
n°2021-02 (8 pages)

Page 3

Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial

53-2021-05-27-00001

Avis de la CDAC de la Mayenne du 20 mai 2021
et tableau récapitulatif des caractéristiques du
projet - dossier examiné n°2021-02



Dossier examiné n° 2021-02 – extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin Intersport situé route de Sablé à Château-Gontier-sur-Mayenne

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA MAYENNE
du 20 mai 2021**

La commission départementale d'aménagement commercial du département de la Mayenne,

Vu le code de commerce, et notamment les articles L. 750-1 à L. 752-25, R. 751-1 à R. 752-49,

Vu le code de l'urbanisme,

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,

Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 2021 portant modification de la composition de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du département de la Mayenne,

Vu la demande de permis de construire modificatif n° 053062 20 B1051 M01 valant autorisation d'exploitation commerciale, déposée en mairie de Château-Gontier-sur-Mayenne le 22 février 2021, par la SARL ZEPHYR sise 53 boulevard Louis-Armand 53940 Saint-Berthevin, représentée par la SAS FRANCK SPORTS IV, au bénéfice de la SCCV Cap Mermoz (propriétaire des parcelles AD 296, AD 210 et AP 48 à Château-Gontier-sur-Mayenne), complétée, enregistrée par le secrétariat de la CDAC de la Mayenne le 29 mars 2021, portant sur l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin Intersport de 1778 m² situé route de Sablé à Château-Gontier-sur-Mayenne,

Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 2021 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Mayenne, pour l'examen de la demande susvisée, en vue de la réunion du 20 mai 2021,

Vu le rapport d'instruction établi par la direction départementale des territoires (DDT) de la Mayenne le 4 mai 2021 et présenté en séance,

Considérant que la commission départementale d'aménagement commercial a étudié les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs,

Considérant que le projet, compatible avec les documents d'urbanisme, est situé en zone Ube du PLU de Château-Gontier-sur-Mayenne organisant une mixité habitat/activités, et notamment son titre II autorisant les constructions de bureaux et de commerces sous réserve que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,

Considérant que la nouvelle localisation de l enseigne Intersport s'inscrit dans un ensemble commercial cohérent qui lui permet de bénéficier d'un effet de synergie en continuité urbaine, à proximité des zones commerciales de la Fougetterie et de Terre Rouge,

Considérant que le projet ne se situe ni en zone Natura 2000 ni en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), qu'il permet de résorber la friche industrielle laissée par l'entreprise SERRU (ateliers de métallurgie) et de densifier le site sans procéder à un étalement urbain conséquent,

Considérant que le projet s'étend également sur un terrain non bâti considéré comme artificialisé mais toujours en herbe et que son implantation ne modifie pas les conditions initiales de construction de l'ensemble précisées dans le dossier SCCV Cap Mermoz du 4 novembre 2020,

Considérant l'absence d'impact du projet sur l'activité agricole,

Considérant que le déplacement de l enseigne déjà existante sur le territoire n'impacte pas la vitalité du commerce de centre-ville et conforte l'animation commerciale sur la zone identifiée comme un pôle commercial majeur à l'échelle de la ville et de la zone de chalandise,

Considérant que le projet d'extension de l'enseigne de 578 m² (de 1200 m² à 1778 m²) permet l'amélioration du confort d'achat des consommateurs,

Considérant que la zone de chalandise du projet s'étend sur 40 communes de la Mayenne et du Maine-et-Loire, soit 50 200 habitants résidant à 20 minutes maximum du lieu du projet et que la population a connu une augmentation de 6,4 % entre 2007 et 2017,

Considérant qu'avec une augmentation du trafic journalier de 465 véhicules supplémentaires de l'ordre de 7,47%, l'impact du projet sur la circulation demeure faible,

Considérant que la desserte en transport en commun est assurée par le réseau Aléop (2 arrêts à 750 m du projet) et un service de transport à la demande (Petit pégase),

Considérant que le parc de stationnement disposera de 221 places dont 50 places pour le personnel et les salariés des zones tertiaires dont 3 places PMR, 21 places en sous-sol du bâtiment 5 dont 3 places PMR destinées à usage privé du pétitionnaire, 52 places de stationnement pour les deux-roues, 150 places pour la clientèle dont 6 places PMR, 4 places Famille et 22 places équipées des branchements électriques,

Considérant que le projet ne modifiera pas les aménagements paysagers en pleine terre prévus initialement,

Considérant que plusieurs mesures viseront à minimiser la consommation d'énergie : éclairage basse consommation type Led, système d'économie de consommation en eau potable, climatisation par groupes à débit de réfrigérant variable réversibles en toiture, isolation maximum, installation de 2 041 m² de panneaux photovoltaïque en toiture pour une production annuelle globale de 340 105 kwh/an sur les bâtiments destinée à l'autoconsommation ainsi qu'à la revente d'électricité,

Considérant que l'extension de la surface de vente de l'enseigne Intersport permettra la création de 4 emplois supplémentaires,

Après délibération des membres de la commission en date du 20 mai 2021, un avis favorable est émis sur la demande de permis de construire modificatif n° 053062 20 B1051 M01 valant autorisation d'exploitation commerciale, présentée par la SARL ZEPHYR sise 53 boulevard Louis-Armand 53940 Saint-Berthevin, représentée par la SAS FRANCK SPORTS IV, au bénéfice de la SCCV Cap Mermoz (propriétaire des parcelles AD 296, AD 210 et AP 48 à Château-Gontier-sur-Mayenne), portant sur l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin Intersport de 1778 m² situé route de Sablé à Château-Gontier-sur-Mayenne. La surface de vente de l'ensemble commercial (3683 m²) sera ainsi portée à 5461 m².

Ont voté favorablement :

- M. Philippe HENRY, maire de Château-Gontier-sur-Mayenne, commune d'implantation du projet ;
- M. Serge GUILAUME, vice-président de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation, représentant le président,

- Mme Marie-Noëlle TRIBONDEAU, vice-présidente de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation, représentant le président,
- M. Norbert BOUVET, conseiller départemental de la Mayenne, représentant le président ;
- M. Pierrick TRANCHEVENT, représentant des intercommunalités au niveau départemental ;
- M. Jérémy BERTREL, représentant des maires au niveau départemental ;
- M. Marcel FROT, personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs ;
- M. Loïc RÉVEILLE, personne qualifiée en matière de consommation et protection des consommateurs ;
- M. Damien DUBRAY, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. Joël METRAS, personne qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- Mme Brigitte OLIGNON, maire de Miré (49).

Étaient excusés :

- Le représentant de la présidente du conseil régional des Pays de la Loire ;
- M. Jonathan LULE, personnalité qualifiée (Maine-et-Loire).

Laval, le **27 MAI 2021**
Pour le préfet et par délégation,
la présidente de la commission départementale
d'aménagement commercial,
directrice de la coordination des politiques publiques et de
l'appui territorial,



Anne BOUCHÉ

Délais et voies de recours

Article L. 752-17 du code de commerce

Modifié par loi n°2014-626 du 18 juin 2014 - art.52

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.

À 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.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

III.-La commission départementale d'aménagement commercial informe la Commission nationale d'aménagement commercial de tout projet mentionné à l'article L. 752-1 dont la surface de vente atteint au moins 20 000 mètres carrés, dès son dépôt.

IV.-La commission départementale d'aménagement commercial doit, dès le dépôt du dossier de demande, informer la Commission nationale d'aménagement commercial de tout projet mentionné à l'article L. 752-1 dont la surface de vente est supérieure à 20 000 mètres carrés ou ayant déjà atteint le seuil de 20 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.

V.-La Commission nationale d'aménagement commercial peut se saisir de tout projet mentionné à l'article L. 752-1 dont la surface de vente atteint au moins 20 000 mètres carrés dans le délai d'un mois suivant l'avis émis par la commission départementale d'aménagement commercial conformément au I du présent article ou suivant la décision rendue conformément au II.

Elle émet un avis ou rend une décision sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6. Cet avis ou cette décision se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis ou de décision 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.

NOTA :

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, article 60, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 18 décembre 2014.

Article R. 752-30 du code de commerce

Modifié par décret n°2015-165 du 12 février 2015 - art.1

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

1° Pour le demandeur, à compter de la notification de la décision ou de l'avis ;

2° Pour le préfet et les membres de la commission départementale, à compter de la réunion de la commission ou, en cas de décision ou d'avis tacite, à compter de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;

3° Pour toute autre personne mentionnée à l'article L. 752-17, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux troisième et cinquième alinéas de l'article R. 752-19.

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

Article L. 425-4 du code de l'urbanisme
Modifié par loi n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 36

Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code du commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial. Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel, au sens de l'article L. 752-15 du même code, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 du présent code nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale. À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées à l'article L. 752-17 du même code est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

Article L. 600-10 du code de l'urbanisme
Créé par loi n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 58

Les cours administratives d'appel sont compétentes pour connaître en premier et dernier ressort des litiges relatifs au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévu à l'article L. 425-4.

NOTA :

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, article 60 I, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 18 décembre 2014.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
JOINT À LA DECISION N° 2021-02 DE LA CDAC DU 20/05/2021
 (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)

<i>Superficie totale du lieu d'implantation (en m²)</i>		21365		
<i>Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)</i>		AD 296		
		AD 210		
		AP 48		
<i>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)</i>	<i>Avant projet</i>	Nombre de A		
		Nombre de S		
		Nombre de A/S		
	<i>Après projet</i>	Nombre de A	2	
		Nombre de S	2	
		Nombre de A/S	1	
<i>Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)</i>	<i>Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m²)</i>	Pas de surfaces indiquées mais divers aménagements paysagers en plein terre		
	<i>Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)</i>	0		
	<i>Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés</i>	78 places de parking perméables (pas de surfaces indiquées)		
<i>Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)</i>	<i>Panneaux photovoltaïques : m² et localisation</i>	2041 m ² de panneaux installés en toiture des constructions		
	<i>Eoliennes (nombre et localisation)</i>	0		
	<i>Autres procédés (m² / nombre et localisation) et observations éventuelles :</i>	0		
<i>Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision</i>	AUCUN			

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 ²	Nombre					
			SV/magasin ¹					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		5461				
		Magasins de SV ≥300 m ²	Nombre		1			
			SV/magasin ²		1778			
Secteur (1 ou 2)			2					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	29				
			Electriques/hybrides	0				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	221				
			Electriques/hybrides	22				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	78				

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

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⁾