

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°86-2024-133

PUBLIÉ LE 27 MAI 2024

# Sommaire

**PREFECTURE de la VIENNE / DCPAT**

86-2024-05-17-00009 - AVIS Jardres ac TABLEAU récap DEF (6 pages)

Page 3

PREFECTURE de la VIENNE

86-2024-05-17-00009

AVIS Jardres ac TABLEAU récap DEF

**Avis n° 2024-DCPPAT/BE-112 en date du 17 mai 2024 de la commission départementale  
d'aménagement commercial**

**Le préfet de la Vienne,**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 17 mai 2024 prises sous la présidence de Monsieur Etienne BRUN-ROVET, Secrétaire Général de la préfecture de la Vienne, sous-préfet de l'arrondissement de Poitiers ;

Vu le Code du 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 (ELAN) ;

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

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

Vu le décret du 15 février 2022 du Président de la République portant nomination de Monsieur Jean-Marie GIRIER, préfet de la Vienne ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-SG-DCPPAT-011 en date du 22 avril 2024 donnant délégation de signature à Monsieur Etienne BRUN-ROVET, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de la Vienne ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-DCPPAT/BE-012 en date du 22 janvier 2024 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Vienne, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vienne ;

Vu l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne ( CJUE) en date du 15 juillet 2021 (affaire C-325/20 BMH et conseil national des centres commerciaux) ;

Vu les instructions du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance reçues par mail les 22 juillet 2021 et 2 août 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-DCPPAT/BE-079 en date du 3 avril 2024 annexé au procès-verbal et précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Vienne pour l'examen de la demande visée ci-après ;

Vu la demande de permis de construire n°08611423X0012, déposée le 1er décembre 2023 par la SAS La Maison du Treizième, en mairie de Jardres, reçu en préfecture le 12 décembre 2023 et complétée le 3 avril 2024, en vue de la création d'un ensemble commercial par la création d'une surface commerciale non alimentaire d'une surface de vente de 900m<sup>2</sup>, projet situé zone d'activités de La Carte sur le territoire de la commune de Jardres ;

Vu le courriel de la commune de Jardres portant saisine de la CDAC conformément aux dispositions de l'article L 752-1 du code du commerce ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

Elus locaux :

- M. Jean-Luc MAERTEN, maire de Jardres, commune d'implantation ;
- M. Michel DROIN, représentant le syndicat mixte d'aménagement du seuil du Poitou ;
- Mme Pascale GUITTET, représentant le président du Conseil Départemental ;
- M. Benoît TIRANT, représentant le président du Conseil Régional ;
- M. Jean-Charles AUZANNEAU, maire de Vouneuil-sous-Biard et membre de Grand Poitiers Communauté Urbaine, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;

Représentants des personnes qualifiées :

- Mme Chantal CROUX-LAFFENETRE, Association Indépendante de défense des Consommateurs 86 (AIDC86), au titre des personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- M. Bernard CHAIGNEAU, Confédération Syndicale des Familles (CSF), au titre des personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs ;

Excusés :

- Mme la présidente de Grand Poitiers Communauté Urbaine ou son représentant
- Mme Isabelle CAPET, adjointe au maire de Neuville-de-Poitou, représentant les maires au niveau départemental ;
- M. Dominique PIERRE, désigné par la chambre d'agriculture ;
- M. Joseph GRIGIONI, Vienne Nature, au titre des personnes qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;
- M. André DESVIGNES, Ingénieur à la retraite, au titre des personnes qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;

Après avoir entendu la présentation par le président de séance des principes et critères fixés par les dispositions du code du commerce (articles L. 750-1 et suivants) ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 4266m<sup>2</sup> par la création d'un commerce non alimentaire d'une surface de vente de 900 m<sup>2</sup> à enseigne Action sur le territoire de la commune de Jardres ;

Considérant la saisine de M. le maire de Jardres en date du 12 décembre 2023 sur le fondement de l'article L752-1 du Code de commerce ;

Considérant que le projet respecte les orientations prévues dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Seuil du Poitou ;

Considérant l'avis conforme favorable du Préfet de la Vienne conformément à l'article L752-6 du code de commerce et à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet vise à renforcer l'attractivité de la commune de Jardres et qu'il est démontré qu'il répond aux besoins du territoire ;

Considérant que le projet comporte une analyse d'impact ;

Considérant que le projet répond aux exigences réglementaires telles que définies par les articles L752-6 et R752 du code de commerce permettant de déroger au principe général d'interdiction des projets commerciaux engendrant une artificialisation des sols par le respect des deux critères cumulatifs et au moins un critère alternatif ;

Considérant que l'étude trafic quantifie les flux journaliers pour évaluer l'impact sur les flux de transports et qu'il est démontré qu'ils seront absorbables par les giratoires concernés ;

Considérant que le parc de stationnement respecte les obligations réglementaires de la loi ALUR et comporte des places de stationnement pré-équipées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des places PMR ;

Considérant que bien que le projet présente des infrastructures pour les modes doux, elles ne sont pas assez adaptées pour les piétons entre les deux zones de parking ;

Considérant que le projet engage l'installation d'une enseigne de bazar discount proposant 14 gammes de produits qui répond à une offre complémentaire en matière de protection des consommateurs ;

Considérant que le projet intervient sur le développement économique par la création d'emplois et n'a pas d'impact sur les centres-villes et équilibres généraux des centralités ;

Considérant que l'insertion paysagère n'est pas optimale, d'une part l'aménagement du parking aurait pu être travaillé davantage avec le parking du Bricorama appartenant également à la SAS La Maison du Treizième et qui est souvent vide, et d'autre part, elle ne démontre pas assez la volonté de minimiser la surface artificialisée afin de développer au maximum le volet végétalisation ;

Considérant l'engagement de la SAS La Maison du Treizième de plantation d'un minimum de 235 arbres sur les parcelles du futur Action et de Bricorama et la création de haies champêtres ;

Considérant les termes de l'article R. 752-16 du code de commerce par lesquels les projets sont autorisés par un vote favorable de la majorité des membres présents ;

Considérant les votes émis par les membres de la CDAC sur cette demande :

Ont voté favorablement :

- M. Jean-Luc MAERTEN, maire de Jardres, commune d'implantation ;
- M. Michel DROIN, représentant le syndicat mixte d'aménagement du seuil du Poitou ;
- Mme Pascale GUITTET, représentant le président du Conseil Départemental ;
- M. Jean-Charles AUZANNEAU, maire de Vouneuil-sous-Biard et membre de Grand Poitiers Communauté Urbaine, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;
- Mme Chantal CROUX-LAFFENETRE, Association Indépendante de défense des Consommateurs 86 (AIDC86), au titre des personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- M. Bernard CHAIGNEAU, Confédération Syndicale des Familles (CSF), au titre des personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs ;

S'est abstenu:

- M. Benoît TIRANT, représentant le président du Conseil Régional ;

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) émet un avis favorable à la demande de permis de construire n°08611423X0012, déposée le 1er décembre 2023

par la SAS La Maison du Treizième, en mairie de Jardres, reçu en préfecture le 12 décembre 2023 et complété le 3 avril 2024, en vue de la création d'un ensemble commercial par la création d'une surface commerciale non alimentaire d'une surface de vente de 900m<sup>2</sup>, projet situé zone d'activités de La Carte sur le territoire de la commune de Jardres.

Cet avis est :

- notifié au bénéficiaire dans le délai de 10 jours à compter de la réunion de la CDAC.
- inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vienne,

Les recours prévus à l'article L. 752-17 du code du commerce seront adressés au Secrétariat de la commission nationale d'aménagement commercial – Télédock 121 – 61, bd Vincent Auriol – 75703 Paris cedex 13 dans un délai d'un mois. Le silence de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine vaut confirmation de l'avis de la commission départementale. Conformément à l'article R 752-32 du code précité, à peine d'irrecevabilité de son recours, dans les 5 jours suivant sa présentation à la commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé, et est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

Fait à Poitiers, le 17 mai 2024

Le président de séance,  
Le Secrétaire Général  
de la préfecture de la Vienne,



Etienne BRUN-ROVET

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT À L'AVIS/~~LA DÉCISION~~<sup>1</sup> DE LA CDAC / CNAC<sup>2</sup> N° 2024-**  
**DCPPAT/BE-112 DU 17 MAI 2024**

(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 m²)		5727	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AA 107	
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 m²)	163	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m²)	2506 (dont 425m² toiture)	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m² et matériaux / procédés utilisés	937	
Énergies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Panneaux photovoltaïques : m² et localisation	300m² ombrières	
	Éoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m² / 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	Avis conforme favorable du Préfet en date du 2 mai 2024		

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.  
<sup>2</sup> Rayer la mention inutile et compléter avec le numéro et la date de l'avis ou de la décision.



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		3366		
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	1		
			SV/magasin <sup>3</sup>	3366		
			Secteur (1 ou 2)	2		
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		4266		
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre	2		
SV/magasin <sup>4</sup>			3366	900		
		Secteur (1 ou 2)	2	2		
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	0		
			Electriques/hybrides	0		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	0		
	Après projet	Nombre de places	Total	200		
			Electriques/hybrides	12		
			Co-voiturage	0		
			Auto-partage	0		
			Perméables	47		
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 <sup>2</sup> )	Avant projet	0				
	Après projet	0				

Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral en date de ce jour,  
POITIERS, le 17 MAI 2024

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire général,

<sup>3</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>4</sup> Cf. (2)