



**PRÉFET  
DU GERS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°32-2022-154

PUBLIÉ LE 26 SEPTEMBRE 2022

# Sommaire

## DDT / Service eau et risques

32-2022-09-24-00001 - Arrêté **??**modifiant l'arrêté préfectoral n°32-2022-08-10-00003 réglementant les usages de l'eau dans le bassin de l'Adour Gersoises pour l'étiage 2022 (2 pages)

Page 3

## SPC /

32-2022-09-23-00003 - Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers (CDAC32) en date du 14/09/2022 concernant la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>. (24 pages)

Page 6

32-2022-09-23-00004 - Extrait de l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers (CDAC32) du 14 09 2022 sur le projet de création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup> (1 page)

Page 31

DDT

32-2022-09-24-00001

Arrêté

modifiant l'arrêté préfectoral  
n°32-2022-08-10-00003 réglementant les usages  
de l'eau dans le bassin de l'Adour Gersois pour  
l'été 2022



**PRÉFET  
DU GERS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des  
Territoires du Gers**

**Service Eau et Risques**

**ARRÊTÉ n°**

**modifiant l'arrêté préfectoral n°32-2022-08-10-00003 réglementant les usages de l'eau dans le bassin de l'Adour Gersois pour l'étiage 2022**

**Le Préfet du Gers  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 10 mars 2022 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne et arrêtant le programme pluriannuel des mesures (PDM) correspondant ;

VU le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin amont de l'Adour approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 mars 2015 ;

VU l'arrêté d'orientation de bassin relatif au renforcement de la coordination des mesures de gestion de la sécheresse sur le bassin Adour Garonne.

VU l'arrêté inter-préfectoral du 5 juillet 2004 modifié fixant un plan de crise sur le bassin de l'Adour en période d'étiage ;

VU l'arrêté préfectoral cadre plan de crise Adour Gersois du 3 octobre 2013 modifié portant restriction des usages de l'eau à certaines périodes ;

VU le Plan de Gestion des Étiages (PGE) de l'Adour approuvé le 7 octobre 2013 par le préfet coordonnateur du sous bassin ;

VU l'arrêté préfectoral n°32-2022-08-10-00003 réglementant les usages de l'eau dans le bassin de l'adour gersois pour l'étiage 2022 du 10 août 2022 ;

VU les demandes de dérogation individuelles et l'argumentaire de la chambre d'agriculture s'agissant des volumes nécessaires pour terminer la campagne d'irrigation en date du 22 septembre 2022

Considérant la nécessité d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau satisfaisant en priorité les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population, en conciliant les besoins du milieu aquatique, du libre écoulement des eaux et ceux des usages économiques ;

Considérant que les critères de déclenchement des mesures de gestion de niveau 3 (alerte renforcée) demeurent satisfaits, en application des arrêtés de gestion en période de sécheresse ;

Considérant qu'en application de l'article R.211-66 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté cadre plan de crise Adour gersois susvisé, le préfet de département peut prescrire par arrêté des mesures exceptionnelles de restriction, y compris en rendant certains usages plus contraignants sur certaines zones ;

Considérant que les limites des apports annuels au soutien d'étiage issus de Gréziolles et du lac Bleu sont atteintes,

Considérant que la contribution de la réalimentation de l'Arros, affluent de l'Adour, a cessé suite à la fin de la réalimentation depuis la retenue de l'Arrêt-Darré ;

Considérant le principe de solidarité des usages ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires ;

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

L'article 3 de l'arrêté n°32-2022-08-10-00003 susvisé est remplacé par l'article ainsi rédigé:

#### « ARTICLE 3 :

##### **ARTICLE 3-1 : Mesures exceptionnelles de restriction**

En application du VII du plan de crise approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 5 juillet 2004 modifié fixant un plan de crise sur le bassin de l'Adour en période d'étiage, et de l'article 8 du plan de crise Adour Gersois, sont interdits les prélèvements sur l'ensemble des cours d'eau et les canaux (à l'exception du complexe de Cassagnac) du bassin de l'Adour gersois

##### **ARTICLE 3-2 : Aménagements aux mesures de restriction**

Toute demande de dérogation individuelle pour un usage agricole doit être communiquée par l'organisme unique de gestion collective au service de la police de l'eau. Elle doit être argumentée et accompagnée de tous les justificatifs nécessaires.

Les demandes de dérogation individuelle font l'objet d'une décision expresse en cas d'acceptation. »

### ARTICLE 2 :

Le présent arrêté entre en vigueur à compter de sa publication

### ARTICLE 3 :

Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage pendant une durée minimum d'un mois dans les communes listées dans l'annexe 1 de l'arrêté n°32-2022-08-10-00003,
- d'une publication au recueil des actes administratifs des services de l'État du département du Gers,
- d'une mise en ligne sur le site internet départemental de l'État.

### ARTICLE 4 : Exécution

Mesdames et messieurs :

Le secrétaire général de la préfecture,

La sous-préfète de Mirande

Les maires des communes listés en annexe,

Le commandant du groupement de gendarmerie du Gers,

Le directeur départemental des territoires,

Le chef du service départemental de l'office français de la biodiversité,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Auch, le 24 septembre 2022

Dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de la présente décision, les recours suivants peuvent être introduits :

- **un recours gracieux, adressé au préfet du Gers** (Direction Départementale des Territoires – Service Eau et Risques)
- **un recours hiérarchique, adressé à :**

Monsieur le Ministre de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

- **un recours contentieux, adressé au tribunal administratif de Pau** (Cours Lyautey – 64 000 PAU)

Ce recours juridictionnel doit être déposé au plus tard avant l'expiration du 2<sup>e</sup> mois suivant la date de notification de la décision contestée

---

SPC

32-2022-09-23-00003

Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers (CDAC32) en date du 14/09/2022 concernant la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>.



**PRÉFET  
DU GERS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Sous-préfecture de Condom**

**Avis n° :**  
**de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers (CDAC 32)**  
**en date du 14 septembre 2022,**  
**concernant la création d'un ensemble commercial**  
**par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC**  
**situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze**  
**pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+ 810 m<sup>2</sup>)**  
**avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,**  
**soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>**

**Dossier enregistré sous le N° A 04393 32 22**

---

La commission,  
aux termes des débats et des délibérations, en date du 14 septembre 2022,  
sous la présidence de Mme Laurence LECOUSTRE, sous-préfète de l'arrondissement de Condom :

- VU** le code de commerce et notamment ses articles L.750-1 et suivants, R.751-1 et suivants ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.214-1 et suivants, R.214-1 et suivants ;
- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « ACTPE » ;
- VU** la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- 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** 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 du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Xavier BRUNETIERE en qualité de préfet du Gers ;

Sous-préfecture – Place Lannelongue – CONDOM  
[pref-cdac32@gers.gouv.fr](mailto:pref-cdac32@gers.gouv.fr) / 05 62 61 43 57

**VU** l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Laurence LECOUSTRE, sous-préfète de Condom ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 32-2022-03-07-00027 du 07 mars 2022 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers, abrogeant l'arrêté préfectoral n° 32-2021-08-25-00008, du 25 août 2021 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 32-2022-08-08-00002 du 08 août 2022 portant composition de la CDAC du Gers chargée d'examiner la demande présentée par la SAS SOCIETE DE DISTRIBUTION ELUSATE (SO.DIS.EL) représentée par M. Jean-Philippe LAMIC, président directeur général, concernant la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+ 810 m<sup>2</sup>) avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>, situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU à d'Eauze (32800) ;

**VU** la demande de permis de construire n° PC 032 119 22 E 1010 déposée par M. Jean-Philippe LAMIC, président directeur général de la SAS SOCIETE DE DISTRIBUTION ELUSATE (SO.DIS.EL), propriétaire à ce jour du terrain existant et du terrain du projet relatif à la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+ 810 m<sup>2</sup>) avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>, situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU à d'Eauze (32800), et enregistrée par la mairie d'Eauze le 05 juillet 2022 ;

**VU** l'enregistrement du dossier complet par le secrétariat de la CDAC de la sous-préfecture de Condom, en date du 22 juillet 2022, sous le numéro A 04393 32 22 ;

**VU** le rapport d'instruction en date du 02 septembre 2022, avec avis favorable, présenté par la Direction Départementale des Territoires du Gers en matière d'aménagement du territoire et de développement durable ;

**VU** le quorum atteint lors de la commission avec la présence de onze membres ;

**APRES** qu'en aient délibéré les membres de la commission le 14 septembre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'un PLU approuvé le 16/12/2016, avec mise en compatibilité le 12/12/2018 et modification simplifiée le 16/09/2019, couvre le territoire ; que le projet se situe dans la zone 1AUe ; « zone à urbaniser ouverte à vocation économique sans conditions d'une opération unique d'aménagement » ; que le projet semble être compatible avec le règlement de la zone ;

**CONSIDERANT** que l'arrêté préfectoral n° 32-2022-03-25-00004 du 25 mars 2022 accorde la dérogation aux dispositions de l'article L.142-4, 4° du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que le projet est en continuité et en cohérence avec les aménagements existants ;

**CONSIDERANT** que le choix d'implantation du projet est cohérent avec les orientations locales de développement urbain précisées dans les documents d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que le projet ne semble pas créer ou renforcer une polarité fragilisant le centre-ville ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit une compensation des espaces imperméabilisés par la création d'ouvrages de rétention des eaux de ruissellement ;

**CONSIDERANT** qu'il s'agit d'une construction neuve, non attenante au bâti existant, d'une superficie de vente de 3 650 m<sup>2</sup>, laquelle intègre en toiture, 2 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques pour 100 % d'autoconsommation ; qu'un gain énergétique de 28 % au-delà de la RT 2012 est prévue grâce notamment à une isolation plus vertueuse de l'enveloppe du bâtiment ;



**CONSIDERANT** que l'activité ne génère pas de nuisances sonores, que le magasin respecte l'arrêté du 25/01/2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels ;

**CONSIDERANT** que l'accès à l'ensemble commercial ne présente pas de problème de sécurité se faisant par l'accès existant sur un carrefour giratoire de la RD 931 ;

**CONSIDERANT** que le pétitionnaire s'engage à revoir la sécurité de la voie prévue à la fois pour les cyclistes et pour les piétons ;

**CONSIDERANT** que l'absence de passage piétons sur chaque branche du giratoire de desserte du projet a été mentionnée dans le rapport de la DDT, lors de la commission ;

**CONSIDERANT** que 10 emplois équivalents temps plein en complément des 85 emplois actuels, vont être créés ;

**CONSIDERANT** qu'ainsi ce projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;

En conséquence, la **commission émet un avis favorable** à la demande valant Autorisation d'Exploitation Commerciale relative à la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+ 810 m<sup>2</sup>), avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>.

Le vote se décompose de **9 votes favorables** des membres présents (quorum réuni) soit de :

- Mme Céline SALLES, vice-présidente du Conseil Départemental du Gers ;
- M. Michel GABAS, maire d'Eauze, commune d'implantation du projet ;
- M. Philippe BEYRIES, président de la communauté de communes Grand Armagnac dont est membre la commune d'implantation ;
- M. Alain SCUDELLARO, vice-président du syndicat mixte du SCoT de Gascogne ;
- M. Pierre-Yves ARNAUD, maire de Nougroulet, représentant les maires au niveau départemental ;
- M. François RIVIERE, président de la communauté de communes Val de Gers, représentant des intercommunalités au niveau départemental ;
- Mme Martine ALICOT, UFC QUE CHOISIR 32, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- Mme Josiane TARDIN KOUTOHO, UFC QUE CHOISIR 47, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- M. Frédéric POULLE, CAUE 32, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire ;

**Abstentions : 2**

- M. Robert LINOSSIER, maire de Sainte-Maure-de-Peyriac (47170), commune en zone de chalandise dans le département du Lot-et-Garonne ;
- Mme Claire CAZARRES, CAUE 40, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

**A voté contre le projet : néant**

**Publication :**

L'avis sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Gers.

Un extrait de l'avis sera publié, aux frais du pétitionnaire, dans les journaux suivants : « La Dépêche du Midi » et « le Petit Journal ».

Sous-préfecture – Place Lannelongue – CONDOM  
[pref-cdac32@gers.gouv.fr](mailto:pref-cdac32@gers.gouv.fr) / 05 62 61 43 57

**Recours :**

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) en application de l'article R.752-30 et suivants du code de commerce.

Les demandes sont à adresser au secrétariat de la CNAC – 6, Rue Louise WEISS - Télédocus 315 - 75703 Paris cedex 13, dans un délai d'un mois, dans les conditions fixées à l'article R.752-30 et suivants du code de commerce.

A peine d'irrecevabilité dans les cinq jours suivant sa présentation à la CNAC, 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 avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.

Madame la sous-préfète de Condom, M. le maire d'Eauze et le pétitionnaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent avis.

Fait à Condom, le 23 septembre 2022

Pour le Préfet et par délégation,  
La sous-préfète de Condom



**Laurence LECOUSTRE**

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES  
DU PROJET DE CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR  
TRANSFERT EXTENSION DE L'HYPERMARCHÉ E. LECLERC SITUÉ  
AVENUE ERNEST ET AIMÉE TOUYAROU A EAUZE,  
POUR PASSER D'UNE SURFACE DE VENTE DE 2 840 M<sup>2</sup> A 3 650 M<sup>2</sup>  
(+ 810 M<sup>2</sup>) AVEC 1 DRIVE DE 5 PISTES DE RAVITAILLEMENT DE  
200 M<sup>2</sup> D'EMPRISE AU SOL,  
SOIT UN ENSEMBLE COMMERCIAL DE 6 490 M<sup>2</sup>  
JOINT À L'AVIS<sup>1</sup> DE LA CDAC N° A 04393 32 22 DU 14/09/2022**

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

<b>POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL</b> (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> )		61 304 m <sup>2</sup> dont 38 737 m <sup>2</sup> relative au projet	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R. 752-6)		Projet prévu sur les parcelles AH 168, OI 780, 781, 782, 783, et autre (Grand rue).  Leclerc existant est implanté sur la parcelle AH n° 58, 117, 140, (et partiellement sur les parcelles 118, 137, 138 et 46 pour la réserve).	
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/S1	
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S1	
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> )	17 732 m <sup>2</sup>	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	370 m <sup>2</sup> toiture végétalisée	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	242 places stationnement revêtement perméable soit 3 290 m <sup>2</sup>	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	2 500 m <sup>2</sup> de panneaux photovoltaïque en toiture	
	Eoliennes (nombre et localisation)	néant	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :	Arrosage automatique (y compris toiture) de type goutte à goutte alimenté en priorité depuis une cuve de recepteur d'eau de pluie de 20 m <sup>3</sup> pour nettoyage des quais.	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la	Il a été évoqué dans le rapport de la DDT et lors des échanges durant la commission du 14/09/2022 l'absence de passages piétons sur chaque branche du giratoire de desserte du projet ainsi que l'absence d'aménagement pour le déplacement sécurisé des cyclistes depuis le centre. Le pétitionnaire s'engage à revoir la sécurité de la voie prévue à la fois pour les cyclistes et		

<sup>1</sup> Rayer la mention inutile.

commission dans son avis ou sa décision	pour les piétons.

**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		2 840 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	1				
			SV/magasin <sup>2</sup>					
			Secteur (1 ou 2)					
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		6 490 m <sup>2</sup>				
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre	3				
SV/magasin <sup>3</sup>			1000	1840	3650			
		Secteur (1 ou 2)						
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total					
			Electriques/hybrides					
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables					
	Après projet	Nombre de places	Total	260				
			Electriques/hybrides	4				
			Co-voiturage					
			Auto-partage					
			Perméables	242				

**POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT («DRIVE»)**  
(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

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

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0	
	Après projet	5	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	0	
	Après projet	200 m <sup>2</sup>	





**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
DU GERS**

**Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale  
(CDAC, CNAC)  
Création et extension de commerce**

**Projet : Création d'un ensemble commercial par transfert extension de  
l'hypermarché E. Leclerc d'Eauze pour passer d'une surface de vente  
de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec un drive de 5 pistes de  
ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,  
soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>**

**N° de dossier : A043933222**

**I. INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET**

**Informations relatives au demandeur (article R. 752-4 du code de commerce)**

- **Nom : SOCIETE DE DISTRIBUTION ELUSATE (SO.DIS.EL) représenté par Monsieur Jean-Philippe Lamic (Président Directeur Général)**
- **Qualité : Propriétaire**
- **Adresse : Avenue Ernest et Aimée Touyarou 32 800 Eauze**

**Localisation du projet**

- **Adresse complète : avenue Ernest et Aimée Touyarou à EAUZE (32800)**
- **Nombre d'habitants de la commune d'implantation : 3 975 habitants en 2022  
(+0,56 % d'habitant depuis 2012)**
- **Evolution de la zone de chalandise : -0,41 %**  
**Zone de chalandise : 71 communes du département du Gers et des départements voisins (40 et 47) 33 061 habitant en 2022**

**Nature du projet**

- **Descriptif de l'activité du commerce envisagé :**  
**(PAGE 4)**

La demande auprès de la CDAC du Gers porte sur la création d'un ensemble commercial par transfert extension de l'hypermarché E. Leclerc d'Eauze pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec un drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Direction départementale des territoires  
Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)

Une fois l'actuel bâtiment reloué, le site sera constitutif d'un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup> de surface de vente : 2 840 m<sup>2</sup> pour le bâtiment existant occupé par l'hypermarché Leclerc + 3 650 m<sup>2</sup> pour le nouveau bâtiment destiné à accueillir le futur Centre E. Leclerc.

(PAGE 31)

\*Le local libéré suite au transfert de l'hypermarché E. Leclerc sera reloué (voir courriers d'intention en annexe). Les 2 840 m<sup>2</sup> exploités actuellement par l'hypermarché Leclerc et dont les droits commerciaux seront préservés font donc l'objet d'un changement de secteur d'activité.

Les activités du Centre E. Leclerc relèvent du secteur 1 de la réglementation (commerces de détail à prédominance alimentaire) et correspondent à la classification NAF hypermarché : 47.11F  
Les activités du bâtiment libéré seront non alimentaires (secteur 2). Les enseignes Monsieur Bricolage et Centrakor se sont positionnées pour la reprise des locaux existants.

(PAGE 42)

Le site du Centre E. Leclerc comprend un service de location de véhicules, une station de lavage ainsi qu'une station-service avec livraison de fioul.

• S'agit-il :

PROJET	OUI	NON	COMMENTAIRES
De la création ou de l'extension de la surface de vente d'un magasin ?		X	avec extension 2 840 m <sup>2</sup> par transfert + 810 m <sup>2</sup>
De la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ?	X		2840 changements d'activité + 3650 (création sur parcelle voisine) = 6490 m <sup>2</sup>
D'un changement de secteur d'activité ?	X		2 840 m <sup>2</sup>
De la réouverture au public d'un magasin ?		X	
Du regroupement de magasins voisins ? (de + 2 500 m <sup>2</sup> ou 1 000 m <sup>2</sup> si prédominance alimentaire)		X	
Du transfert d'un magasin existant ?			
Le projet est-il accompagné d'un drive ? Si oui, préciser : • nombre de pistes de ravitaillement • emprise au sol	X		5 pistes de ravitaillement sur 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol

• Compléter les informations ci-dessous :

Surface de vente demandée	3650 m <sup>2</sup>
Surface de vente existante	2 840 m <sup>2</sup>
Surface de vente totale	6 490 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	7 840 m <sup>2</sup>
Emprise du stationnement	3 290 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain	38 737 m <sup>2</sup>

2/15



• Indiquer quelles mesures sont envisagées (ou les engagements pris) par le demandeur pour le devenir du magasin actuel dans le cas d'un transfert de magasin : **Le site actuel sera loué à d'autres enseignes.**

> préciser les délais :néant

> préciser si une remise en état du terrain du lieu d'implantation du magasin transféré est envisagée (préciser les délais) : **aucun aménagement du parking de l'actuel magasin n'est prévu.**

### Historique du projet

• Si le projet a fait l'objet de demandes antérieures, préciser en quoi il a évolué : **oui**

**Le premier dossier de demande d'AEC déposé en juin 2021 a été déclaré irrecevable le 2 septembre 2021 par le secrétariat de la CDAC, le pétitionnaire n'ayant pas obtenu la dérogation préfectorale obligatoire compte-tenu de l'implantation du projet (zone constructible ouverte après 2003 en l'absence de SCOT opposable) en application des dispositions des articles L142-4-4, L142-5 et R142-2 du code de l'urbanisme. Cette dérogation a été obtenue le 25/03/22.**

• En cas de recours en CDAC/ CNAC, préciser :néant

> la date de la CDAC/CNAC et la référence du recours :

> la décision de la CDAC/CNAC ? En cas de refus, rappeler les points essentiels qui ont motivé ce refus :

• Le projet fait-il suite à un PC déjà déposé ? **Le PC 032 119 22 E1010 déposé le 05/07/2022**

• S'agit-il d'une extension d'un projet de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ? **non**

• En cas de passage en CDAC sur la base de l'article L.752-4 du code de commerce (communes de moins de 20 000 habitants, projets compris entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>), le préciser : **néant**

### Analyse d'impact

Nom de l'organisme ayant réalisé l'analyse d'impact :

**POLYGONE SAS, 16 allée de la Mer d'Iroise 44 612 SAINT NAZAIRE**

N° d'agrément de l'organisme en préfecture : **HAI/CDAC32/2019/12/02**

Date de réalisation de l'analyse d'impact : **juin 2022**

### Dispositions relatives au démantèlement (L.752-1 al. 11 et 12, code de commerce)

*« Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans ».*

• Des dispositions ont-elles été prises par le porteur de projet ? Si oui, lesquelles ?

**Aucune information n'est fournie à ce sujet dans le dossier.**

## II. ANALYSE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU PROJET

### Documents d'urbanisme applicables à l'échelle du grand territoire :

- Un SCoT approuvé couvre-t-il le territoire ? Si oui indiquer la date d'approbation : NON
- Si le SCOT est en cours d'élaboration, indiquer la date de l'arrêté de périmètre et l'état d'avancement : Projet de SCoT Gascogne arrêté le 22 avril 2022, enquête publique en cours.
- En l'absence de SCOT, y-a-t-il un PLUi ayant les effets d'un SCoT ?  
NON (commune limitrophe au PLUi de la Ténarèze)
- En l'absence de SCoT, y a-t-il un PLUi avec une OAP comprenant les dispositions en matière commerciale qui relèvent d'un SCOT (L123-1-4 du code de l'urbanisme) ? NON
- Existe-t-il un document d'orientation commerciale (schéma de développement commercial, ou autre)? NON

La compatibilité avec le SCOT ou document ayant les mêmes effets : Sans objet

### Documents d'urbanisme applicables à l'échelle communale ou intercommunale :

- Un PLU (POS ou carte communale) couvre-t-il le territoire ? indiquer la date d'approbation :  
PLU approuvé le 16/12/2016, mise en compatibilité le 12/12/2018, modification simplifiée le 16/09/2019.
- Dans quelle zone du PLU le projet est-il situé et quelle est sa destination principale ?  
Zone 1AUe : « zone à urbaniser ouverte à vocation économique sans condition d'une opération unique d'aménagement »
- Le projet est-il en site classé, en site inscrit, en ZPPAUP/AVAP ou relève-t-il d'une autre protection relative à sa qualité patrimoniale ?  
Dans un périmètre AC1 pour les monuments historiques (ville antique), à 150 mètres d'une des parcelles en MH (n°26).

### La compatibilité avec le PLU (POS, carte communale) :

- Le projet respecte-t-il la règle d'urbanisme locale ?  
Le projet semble être compatible avec le règlement de la zone. Précédemment, nous avons noté que la rédaction de ce dernier était ambiguë concernant les entrepôts, et mériterait d'être précisée par une procédure de modification simplifiée du PLU pour la bonne sécurité juridique des actes. À noter qu'une modification simplifiée de l'actuel PLU, lancée le 22 juillet 2022, est actuellement en cours d'instruction.
- Type d'autorisation d'urbanisme (PC – DP) ? PC

**Le cas particulier de la dérogation à l'interdiction de délivrer une autorisation d'exploitation commerciale (L142-4, 4° du code de l'urbanisme) concernant les terrains ouverts à la construction après le 4 juillet 2003, en l'absence de SCOT opposable.**

L'article L.142-5 du code de l'urbanisme : (ne s'applique pas à l'Île de France, la Corse et les DOM) permet au préfet d'accorder cette dérogation, après avis de la CDPENAF et du SMSCOT.

• **Le projet rentre-t-il dans ce cas de figure ?**

Sur la carte communale de 2010 le site est en ZNa et puis devient 1AUe à l'élaboration du PLU. Le projet nécessite donc une dérogation à l'interdiction de délivrer une autorisation d'exploitation commerciale (L142-4, 4° du code de l'urbanisme) concernant les terrains ouverts à la construction après le 4 juillet 2003, en l'absence de SCOT opposable.

• **Joindre l'avis de la CDPENAF et SMSCOT**

Le projet a été examiné par la CDPENAF le 3 février 2022. Les membres de la commission ont émis, de manière unanime, un avis favorable à la demande de dérogation, sous réserve que le complexe à venir et la stratégie commerciale qui s'appliquera garantissent la compatibilité avec le dispositif « petites villes de demain », en particulier concernant le maintien de l'attractivité du centre-ville, étudient la possibilité, et assurent le cas échéant, l'optimisation des infrastructures partagées (parkings notamment), et intègrent de manière approfondie les enjeux de paysage et environnementaux du secteur.

Le SM-SCoT a produit son avis le 03/02/2022, concluant qu'en l'état actuel, le projet pose question quant aux exigences de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme et les orientations du SCoT de Gascogne relatives aux enjeux écologiques et paysagers.

L'Arrêté préfectoral N° 32-2022 03 25-00004 du 25 mars 2022 accorde la dérogation aux dispositions de l'article L 142-4, 4° du code de l'urbanisme.

## **III. LES CRITERES DE LA LOI**

### **A – En matière d'aménagement du territoire**

#### **A.1 – Localisation du projet et son intégration urbaine**

• **Le projet est-il implanté en centre-ville ou en périphérie ?**

Le projet est implanté à environ 800 mètres de la place de la liberté, à proximité immédiate d'une zone d'habitat (lotissement cité Elusa) et à l'intérieur d'une zone d'activité (usine de portes, garages, M.Bricolage,...). Il s'agit d'une extension de la zone d'activité.

**• Le projet est-il en continuité ou en rupture par rapport au tissu urbain ? (desserte, aménagement)**

Ce projet est en continuité et en cohérence avec les aménagements existants ; il bénéficie de la desserte routière existante, à proximité d'une zone bâtie dense et reste facilement accessible aux piétons depuis le centre-ville.

La collectivité a pour projet l'acquisition d'une navette électrique afin de faciliter les déplacements urbains des habitants (Contrat Bourg Centre Occitanie fiche 1.2).

**• Le choix d'implantation du projet est-il cohérent avec les orientations locales de développement urbain précisées dans les documents d'urbanisme ?**

Cf. « compatibilité avec le PLU »

**• Le projet s'inscrit-il dans un projet urbain plus vaste ou une action menée dans le cadre de la politique de la ville ? (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation de Territoire...)**

La ville d'Eauze a signé la convention d'adhésion à Petites Villes de Demain le 25/01/2021 et un projet urbain sera défini dans ce cadre d'ici à l'automne 2022.

## **A.2 – Consommation économe de l'espace**

**• Le projet résorbe-t-il une friche industrielle ou commerciale ?**

Non, il s'installe sur un terrain agricole (pré).

**• Si NON, le pétitionnaire apporte-t-il la preuve que le projet ne peut s'implanter ni sur une friche du centre-ville ni sur une friche de périphérie (au regard des types de commerce et de consommateurs) ?**

Il n'existe pas de friche industrielle ou commerciale en centre-ville mais le dossier n'apporte aucune information sur d'éventuelles friches en périphérie. La zone d'activité sud (vers Nogaro) comprend au moins deux bâtiments fermés (dont Leaderprice), sans information concernant un éventuel projet de reprise ou de transformation. Toutefois, c'est une zone d'une surface insuffisante pour le projet et très éloignée du centre-ville (2,5 km).

**• L'emplacement du projet entraîne-t-il une consommation excessive de l'espace ? Est-il situé à l'extérieur des limites urbaines ? (Conformément au règlement d'urbanisme)**

Le dossier se focalise principalement sur l'architecture parallélépipédique du bâtiment et la superficie de terrain non imperméabilisée (stationnement, végétalisation) – demande page 68.

Le projet est situé sur une parcelle de prairie située à l'intérieur des limites urbaines. Il a reçu un avis favorable de la CDPENAF (du 03/02/2022) et l'avis du syndicat mixte du SCOT de Gascogne (du 03/02/2022) conduisant à la délivrance d'une dérogation préfectorale (du 25/03/2022) à l'interdiction de délivrer une autorisation d'exploitation commerciale (L142-4, 4° du code de l'urbanisme) concernant les terrains ouverts à la construction après le 4 juillet 2003, en l'absence de SCOT opposable (cf. page 5).

L'analyse d'impact indique qu'il n'y aura pas de friche créée, mais ne précise pas ce que devient le local actuellement occupé par M. Bricolage si cette enseigne se déplace dans le local LECLERC existant (demande pages 32 , analyse page 86).

• **Le projet répond-il à l'objectif de compacité des bâtiments et d'optimisation des aires de stationnement ? (stationnement et/ou voirie mutualisées, bâtiment sur plusieurs niveaux...)**

Si le coefficient par rapport à la surface de plancher est explicitement porté de 0,75 à 1 dans le règlement de la zone UB, rien n'est précisé dans la zone 1AUe ; le coefficient considéré est donc de 0,75.

Le dossier respecte les ratios de la loi ALUR.

#### **Emprise au sol du stationnement**

Rappel à compter du 1er janvier 2016 : ne peut excéder ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (déduction faite des espaces paysagers en plein terre, places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques)

Pour en savoir plus : Fiche sur l'application de la loi alur sur le stationnement-commerces

• **Le projet risque-t-il de compromettre une activité agricole ? (conformité au document d'urbanisme)**

La parcelle est déclarée à la PAC par un exploitant du Lot et Garonne et elle est conduite en prairie, donc avec une moindre valeur agronomique. La question de la consommation d'espace agricole est toutefois vue lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

3,8 ha de prairies seront prélevés sur une exploitation de 450 ha ce qui ne semble pas mettre cette dernière en danger.

#### **A.3 – Effet sur l'animation urbaine et rurale / Contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial (centre-ville, des communes limitrophes et EPCI-FP)**

• **Le projet risque-t-il de créer ou renforcer une polarité fragilisant le centre-ville ?**

Ce projet ne comporte pas de galerie marchande et n'est pas vraiment différent de l'existant ce qui laisse penser qu'il ne renforcera pas la polarité existante.

• **Le projet améliore-t-il la qualité urbaine du secteur et permet-il d'assurer la mixité des fonctions (commerce, bureaux, habitat) ?**

Non.

• **Les chalands font-ils autre chose dans la zone que des achats dans le magasin du projet?**

Oui, il y a plusieurs types de commerces dans la zone, boulangerie, garage auto et agricole, magasins de matériaux et bricolage, vétérinaire, fabrique de portes, cabinet d'expertise comptable.

• **Le projet s'implante-t-il dans un secteur souffrant de vacance commerciale contribuant ainsi au renforcement d'une rue ou d'un quartier à vocation commerciale ?**

Non, la vacance commerciale touche plutôt les commerces de centre-ville, en revanche, si le projet aboutit, il entraînera la vacance du bâtiment M. Bricolage puisque celui-ci doit être transféré dans l'ancien Leclerc.

#### **A.4 – Effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone**

##### **Desserte routière**

- **Le projet générera-t-il des déplacements routiers supplémentaires importants ? Quelle est l'évaluation des flux journaliers de véhicules générés par le projet ?**

Le projet ne va pas générer de flux supplémentaires de circulation dans la mesure où il s'agit d'un ensemble commercial existant.

À l'échelle du projet, le nombre estimé de passages en caisse s'élève à 2 400 en moyenne par jour. En appliquant une part modale de 95% à la voiture, on obtient un flux de fréquentation du magasin de 2 280 véhicules/jour.

- **Quelles sont les capacités résiduelles des infrastructures desservant le projet (avant et après sa réalisation) ? (gestionnaire voirie)**

- **Quels axes routiers desservent la parcelle ?**

L'accès principal au Centre Leclerc est situé au giratoire de la RD 931 (direction Condom), avenue de la Ténarèze.

Les autres voies principales sont la RD 926 (depuis Vic Fezensac) et RN 524 (depuis Cazaubon).

- **Les infrastructures routières offrent-elles toutes garanties en termes de sécurité ?**

L'accès à l'ensemble commercial (actuel magasin transformé en magasin de bricolage et le nouveau Leclerc) ne présente pas de problème de sécurité ; il se fera par l'accès existant sur un carrefour giratoire de la RD 931.

##### **Desserte par des modes de déplacements alternatifs**

- **Le projet est-il desservi par des cheminements sécurisés pour les piétons et/ou les cyclistes le reliant aux zones d'habitat et d'activités alentour ?**

Le projet est situé à environ 900 mètres du centre du village d'Eauze avec de nombreuses habitations situées autour du centre commercial. Des cheminements piétons existent jusqu'au giratoire mais ce dernier n'est pas équipé de passages sécurisés sur 2 branches. Il n'existe pas non plus de voie aménagée pour les cyclistes qui doivent partager la chaussée avec les automobilistes.

L'ensemble commercial est situé en bordure du GR65 qui peut également servir de liaison sécurisée pour relier la partie Ouest de la ville à la zone d'activités Nord. Le GR peut être emprunté par les cyclistes et les piétons.

Hormis cette liaison, les cyclistes accèdent au centre commercial par des voies non aménagées (pistes ou bandes cyclables).

Le flux journalier de piétons est estimé à 2 % de fréquentation soit environ 48 clients, le flux des cyclistes est équivalent soit un total proche de 100 clients /jour par ces modes de transports.

### **Desserte par les transports en communs**

- **Quels transports collectifs desservent le projet (à moins de 500 m)? Sont-ils facilement accessibles à pied et par les personnes à mobilité réduite ?**

La commune d'Eauze est desservie par la ligne 952 du réseau régional Lio qui relie Nogaro à Condom en passant par Eauze. Le magasin n'est pas directement desservi par les transports en commun : l'arrêt le plus proche est situé dans le cœur de village, place de la Liberté, à environ 700 mètres.

Le flux journalier d'usagers de transport en commun est estimé dans le dossier à 1 % de fréquentation soit environ 24 clients.

#### **Accessibilité PMR piétons :**

La réflexion sur la mobilité douce devra intégrer la question de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- **Leur capacité et amplitude horaire peut-elle absorber une augmentation de la demande ? (Indiquer l'amplitude horaire des différents transports en communs)**

Sans objet. En effet, compte tenu notamment de l'éloignement de l'arrêt le plus proche et de sa fréquence, la ligne de TC Nogaro-Condom n'est pas adaptée à la desserte de cette zone commerciale:

- du lundi au vendredi sens Nogaro => Condom, seules 2 dessertes/ jour sont possibles 11:01 et 15:31,

- du lundi au vendredi sens Condom => Nogaro, 3 dessertes/ jour 10:11, 14:41, 19 :51.

Les samedis, dimanche et jours fériés : 1 seule desserte est possible pour chaque sens de circulation.

Dans le cadre de la mise en place de la future navette électrique, il faudra que ce nouveau service soit accessible aux personnes à mobilité réduite.

#### **Coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports**

- **Le projet nécessite-t-il la création ou le renforcement d'un service de transport, notamment collectif ou la réalisation d'autres aménagements de l'espace public pour l'accessibilité ou la mise en sécurité (ex : trottoirs, piste cyclable, giratoire) ?**

Les cheminements piétons, notamment le giratoire de la RD 931 (accès au centre commercial) devront être sécurisés (passages piétons...). L'aménagement d'un cheminement sécurisé pour les cyclistes pour la liaison centre-ville / centre commercial doit être envisagé, particulièrement dans le cadre de l'étude actuelle sur le schéma de mobilités actives menée par le PETR Armagnac.

- **Si oui, le porteur de projet a-t-il apporté la preuve de son engagement financier et de l'accord de l'autorité compétente ?**

Sans objet

## **B – En matière de développement durable**

**B-1 – Qualité environnementale, performance énergétique, émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan (prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement), recours aux énergies renouvelables, emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation des sols préservation de l'environnement**

**• Le projet ou la zone d'implantation (notamment en cas de ZAC ou de Lotissement) a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?**

Non. Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en septembre 2016 sur l'évaluation environnementale.

**• Le site présente-t-il une sensibilité écologique (zone humide, site Natura 2000, ...) ? Si oui, décrivez et expliquez les mesures prises pour prendre en compte les caractéristiques du site.**  
L'implantation du nouveau magasin est prévue à 400 mètres d'une ZNIEFF type 2 (Gélise et milieux annexes) et également à 450 mètres d'une zone N2000 (FR7200741 Gélise).

**• Quelles mesures le projet met-il en place pour contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols (parkings enterrés ou en silos, revêtements de sols filtrants pour les parkings en surface...)?**

Il est prévu 3 290 m<sup>2</sup> de parking perméable (242 places), 17 732 m<sup>2</sup> d'espaces verts et 370 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée sur le nouveau bâtiment.

**• Prévoit-il une compensation des espaces imperméabilisés ?**

Oui, par la création d'ouvrages de rétention des eaux de ruissellement.

**• Quels sont les dispositifs prévus pour la récupération et le traitement des eaux pluviales ?**

Il est prévu un bassin de rétention et de régulation, une cuve de récupération des eaux de toiture et un séparateur à hydrocarbure, permettant la récupération et le traitement des eaux pluviales.

Un dossier de déclaration loi sur l'eau a été déposé le 19 octobre 2021 pour lequel une demande de compléments a été formulée le 17 décembre 2021. Le pétitionnaire n'a pas fourni les éléments demandés dans les délais dont il disposait conduisant à un rejet tacite.

Un nouveau dossier loi sur l'eau apportant les éléments complémentaires, notamment des études faune flore autour du ruisseau du Pelan, sera déposé dans les prochains jours.

Concernant l'assainissement, le gestionnaire (SAT) s'est engagé par courrier adressé au maire d'Eauze le 29 août 2022 à établir les dossiers nécessaires à la modification du zonage d'assainissement collectif afin de permettre le raccordement des parcelles du projet. Cette opération est techniquement faisable (le réseau passe sur les parcelles) mais des délais administratifs sont à prévoir (enquête publique dans le 1<sup>er</sup> semestre 2023).



• **Le projet prévoit-il des dispositifs d'économie d'énergie supérieurs à la réglementation en vigueur ? Si oui lesquels ?**

(NB : au delà de 1000 m<sup>2</sup> de surf de plancher, obligation d'ENR ou toiture végétalisée)

Il s'agit d'une construction neuve, non attenante au bâti existant, d'une superficie de vente de 3.650 m<sup>2</sup>, laquelle intègre en toiture, 2 000m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques pour 100 % d'autoconsommation. Un gain énergétique de 28 % au-delà de la RT 2012 est prévue grâce notamment à une isolation plus vertueuse de l'enveloppe du bâtiment.

• **Dans le cas d'une extension, le bâtiment existant bénéficie-t-il d'une amélioration du point de vue de sa consommation énergétique ?**

Sans objet.

• **Est-il prévu l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables ? Si oui, lesquels ?**

Un système de pompe à chaleur air/air traitera le chauffage/refroidissement de la surface de vente et des bureaux.

En complément, un système de récupération de calories sur la production du froid assurera le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Enfin, des chasses à double commande sur les WC, des mitigeurs à cellules de détection, ainsi que des limiteurs de débits de type mousseurs sont prévus. Un éclairage de type Led sera installé à l'extérieur comme à l'intérieur.

• **Quels sont les dispositifs de traitement des déchets et des effluents prévus ?**

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux usées (sanitaires, lavage des zones de vente...) seront rejetées directement dans le réseau public.

Un local commun dédié au tri des déchets industriels banals sera réalisé au sein du bâtiment.

Un local de récupération des biodéchets sera mis en place en sortie de process du fonctionnement du supermarché. Ces déchets sont stockés en chambre froide avant d'être dirigés vers la filière de méthanisation la plus proche dont le lieu est à préciser par le porteur de projet.

Concernant la valorisation des déchets, le recyclage des papiers-cartons, déchets d'emballages propres et secs tels que verre, bouteilles plastiques, briques alimentaires, conserves, canettes de boisson, ... est prévu.

Concernant la valorisation organique, l'incinération hors du site des déchets biodégradables est pressentie mais reste à préciser par le porteur de projet.

Enfin, le traitement des autres déchets se fera en adéquation avec leur potentiel polluant : incinération ou élimination par stockage des fractions non valorisables (lampes, piles, ...)

• **Quels sont les dispositifs de récupération des emballages et consignes prévus ?**

Voir ci-dessus pour le traitement des emballages.

• **Bilan des émissions de gaz à effet de serre en étudiant si le projet déplace ou non une offre commerciale à la périphérie et l'éloigne des zones d'habitat et d'activité.**

À la lecture de l'article L 229-25 du Code de l'Environnement, la réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre n'est pas nécessaire.

• **Des dispositifs destinés aux véhicules électriques sont-ils prévus ? (idem extensions)**

Le Code de construction et de l'habitation indique dans l'arrêté du 1er juillet 2021 - l'article L. 113-12 :

« I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite. »

Le dossier prévoit 260 places de stationnement, dont :

48 places pré équipées,

4 places équipées dont 1 PMR

Les équipements et pré-équipements répondent à la réglementation du code de la construction et de l'habitation.

**B-2 Insertion paysagère, architecturale du projet, utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales**

*Cette rubrique relève de l'instruction du permis de construire. L'aspect insertion dans le paysage et l'atteinte à l'environnement a été vu lors de la conception du document d'urbanisme. Les éléments devront être apportés par le service compétent en matière d'urbanisme lors de la commission CDAC.*

**B-3 Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.**

• **Quelles mesures visent à limiter les nuisances sonores, olfactives ou lumineuses ? La réglementation des enseignes voire pré-enseignes est-elle respectée ?**

L'activité ne génère pas de nuisance sonore (les livraisons seront effectuées dans l'enceinte de la construction et donc à une distance suffisante des premières habitations).

Sur le plan des nuisances lumineuses, le magasin respecte l'arrêté du 25/01/2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels. Les enseignes lumineuses seront éteintes en nocturne.

En ce qui concerne les enseignes et dispositifs publicitaires qui seront implantés sur la zone, la commune d'Eauze ne disposant plus de RLP (Règlement Local de Publicité), l'instruction se fera en application du RNP (Règlement National de Publicité).

## **C – En matière de protection des consommateurs**

**C -1 Le projet est-il accessible (proximité offre / lieux de vie) ? : cf A4**

**C -2 Le projet contribue-t-il à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains cf A3**

**C -3 Quelle est la variété de l'offre proposée par le projet (développement de concepts novateurs et valorisation de filières de production locales) ?**

**C -4 Le projet est-il situé dans un secteur soumis à des risques (naturels, technologiques) ? Si oui, quelles dispositions techniques et organisationnelles sont-elles mises en œuvre pour limiter les dommages aux biens et assurer la sécurité des personnes (clients et personnels) ?**

Le projet se situe hors zone inondable au titre de la CIZI mais en bordure d'un écoulement qui génère une bande forfaitaire de 10 mètres depuis le haut de berge de chaque côté de l'écoulement.

La bande forfaitaire contribue à la préservation des milieux et de la ripisylve, à la continuité écologique et à la diminution de la vulnérabilité par ralentissement dynamique des écoulements et du ruissellement : les aménagements du projet devront respecter le recul de la bande de 10 mètres de part et d'autre de l'écoulement pour la protection des milieux, des zones inondables et de sa ripisylve. La bande forfaitaire est inconstructible.

Ce projet doit faire l'objet de prescriptions en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

- La bande forfaitaire de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre de l'écoulement, devra rester naturelle et inconstructible.
- Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant la surélévation de terrain d'assiette ne pourra être réalisé dans la bande forfaitaire des 10 mètres.
- L'aménagement du terrain d'assiette en zone inondable (bande forfaitaire) ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain).
- Les excédents de matériaux relatifs aux terrassements seront évacués en dehors de la bande forfaitaire.
- Les éventuelles clôtures liées au projet sont réglementées dans la bande forfaitaire de 10 mètres à partir du haut de la berge de l'écoulement : sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous..., les haies denses, les grillages à maille serrée.
- Les travaux ne doivent pas avoir pour effet une réduction de la section d'écoulement par rapport à l'état initial du cours d'eau.
- Les ouvrages de franchissement (ponts) seront dimensionnés afin de laisser transiter une crue de référence centennale (occurrence 100 ans).

Le projet est soumis au plan de prévention des risques retrait / gonflement des sols argileux (PPR RGA) approuvé le 28 février 2014.

**Direction départementale des territoires**  
**Fiche d'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC, CNAC)**

→ Le projet devra respecter les prescriptions du règlement du PPR RGA consultable en Mairie et sur le site de la Préfecture du Gers : <https://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Informations-Acquereur-Locataire-IAL-les-risques-dans-votre-commune> via la carte <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=f813bbc4-5fd9-4665-bce7-856b1c57c82e>.

**La commune n'est soumise à aucun plan de prévention de risques technologiques (PPRT).**

→ Pas d'observation au titre du PPRT.

**La commune est située en zone 1, d'aléa très faible au regard du risque sismique.**

→ Pas d'observation au titre du risque sismique.

#### **IV. AVIS DE SYNTHÈSE DU SERVICE**

*Le présent avis s'appuie sur l'analyse des informations contenues dans le dossier du porteur de projet ainsi que dans l'analyse d'impact réalisée par l'organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département.*

##### **Au regard de l'aménagement du territoire :**

<b>Points positifs</b>	<b>Points négatifs</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Absence de passages piétons sur chaque branche du giratoire de desserte du projet.</li><li>- Absence d'aménagement pour le déplacement sécurisé des cyclistes depuis le centre.</li><li>- Devenir de l'actuel bâtiment de Mr Bricolage si transfert dans l'ancien bâtiment Leclerc ?</li></ul>

##### **Au regard du développement durable :**

<b>Points positifs</b>	<b>Points négatifs</b>
Gain énergétique de 28 % au-delà de la RT 2012 prévu grâce notamment à une isolation plus vertueuse de l'enveloppe du nouveau bâtiment.	

##### **Au regard de la protection des consommateurs :**

<b>Points positifs</b>	<b>Points négatifs</b>

##### **Avis de synthèse :**

**Favorable**

**Défavorable**

Le Directeur  
de la Direction Départementale  
des Territoires du Gers

Xavier VANT

15/15

- 2 SEP. 2022



SPC

32-2022-09-23-00004

Extrait de l'avis de la Commission  
Départementale d'Aménagement Commercial  
du Gers (CDAC32) du 14 09 2022 sur le projet de  
création d'un ensemble commercial par  
transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC  
situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la  
commune d'Eauze pour passer d'une surface de  
vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+810 m<sup>2</sup>) avec  
un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup>  
d'emprise au sol, soit un ensemble commercial  
de 6 490 m<sup>2</sup>



**PRÉFET  
DU GERS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Sous-préfecture de Condom**

**Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial  
du Gers (CDAC 32)**

**N°**

**AVIS FAVORABLE  
de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Gers (CDAC 32)**

**sur le projet de création d'un ensemble commercial  
par transfert extension de l'hypermarché E. LECLERC  
situé Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU sur la commune d'Eauze  
pour passer d'une surface de vente de 2 840 m<sup>2</sup> à 3 650 m<sup>2</sup> (+ 810 m<sup>2</sup>)  
avec un Drive de 5 pistes de ravitaillement de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,  
soit un ensemble commercial de 6 490 m<sup>2</sup>**

**délivré à la SAS SOCIETE DE DISTRIBUTION ELUSATE (SO.DIS.EL)  
située Avenue Ernest et Aimée TOUYAROU à EAUZE (32800)  
représentée par Monsieur Jean-Philippe LAMIC, président directeur général**

**EXTRAIT d'avis de la CDAC réunie le 14 septembre 2022 à 10 h 00  
à la sous-préfecture de Condom.**