



**ZA Bois du Breuil à Saint-Pavace
Vouloir implanter des
entreprises :
un véritable parcours du
combattant**

- **2003** :
 - Premiers contacts pour une infrastructure commerciale sur le site du Bois du Breuil
- **Janvier 2008** :
 - Confirmation par le conseil municipal de la révision du PLU de la commune, après une procédure de près de deux ans
 - Concertation avec le Conseil Général de la Sarthe, lors du doublement de la rocade, pour préparer les accès (entrée et sortie) sur la zone (coût pour la commune : 94 000 €) - accord en 2009
 - Concertation avec les propriétaires pour l'acquisition de terrains

L'épopée du SUPER U

- **4 février 2011** :
 - dépôt par le promoteur du dossier CDAC
- **25 mars 2011** :
 - avis favorable à l'unanimité des membres et du service instructeur
- **12 mai 2011** :

Recours de la part de concurrents,(SAS « Société de Distribution Sarthoise », SAS « Molière » et SAS « Couldis »)
Dépôt d'un dossier CNAC
- **29 septembre 2011** :

Ni convocation, ni réponse de la CNAC, donc l'accord est considéré comme

tacite

- **26 décembre 2011** :

dépôt du permis de construire de Super U - Outre la construction du magasin, le permis inclus toute la viabilisation de la zone ainsi que les accès sur la rocade.

- **27 mars 2012** :

dépôt d'un permis de construire pour une station essence avec lavage et location de voiture. Permis obtenu le 26 juin 2012

- **16 aout 2012** :

- suite au recours en Conseil d'Etat et semble-t-il pour une erreur de procédure, décision du Conseil d'Etat obligeant à un re-dépôt en CNAC

- **1 octobre 2012** :

dépôt d'un nouveau dossier en CNAC

- **3 décembre 2012** :

- **Permis de construire accordé** après une **enquête d'utilité publique environnementale positive** et des **avis positifs de tous les services de l'Etat concernés.**

- **17 janvier 2013** : **Projet refusé par la CNAC !**

Parallèlement des dossiers sont déposés pour l'installation d'autres entreprises sur cette zone :

1 - Une jardinerie

Un dossier CDAC pour l'installation d'une jardinerie TRUFFAULT.
Accord de la CDAC - Pas de recours.

L'entreprise Truffault attend la viabilisation de la zone pour s'installer et construire son magasin (la viabilisation et les accès sont prévus dans le permis de construire du SUPER U).

2 - Des GMS (grande et moyenne surface)

- **27 février 2012** :

Avis favorable de la CDAC

- **20 avril 2012 - 11 mai 2012** :

Recours de la part de concurrents,(SAS « Société de Distribution Sarthoise », SAS « Couldis », « Exploitants du Centre commercial des Fontenelles ») et d'une association « Patrimoine paysage architecture urbanisme et environnement »

Dépôt d'un dossier CNAC

- **27 juillet 2012** :

Avis défavorable de la CNAC

En conclusion :

Sous couvert d'environnement, c'est surtout l'opposition à la concurrence qui justifie ces recours !

Et la réponse de la CNAC va donc dans ce sens si on en juge par la subjectivité des avis justifiant la décision.

La décision de la CNAC du 17 janvier 2013 concernant le refus de l'implantation d'un SUPER U sur la ZA Bois du Breuil a été notifiée officiellement au promoteur le 19 février 2013.

**Une décision de la CNAC
qui n'est sûrement pas ni au service de la population ni de
l'emploi, ni de l'investissement !**

<i>La CNAC justifie son refus en avançant les considérations suivantes :</i>	Nos remarques et réflexions
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="204 1025 746 1406">• <i>le terrain d'implantation du projet est situé en bordure de la rocade de contournement du Mans (RD 313) à proximité de 2 pôles commerciaux structurants, situés en bordure de cette même voie classée à grande circulation, à 1,5 km à l'ouest et à 3 km à l'est</i> <p data-bbox="156 1541 738 1664"><i>qu'ainsi cette implantation risque d'aggraver l'effet vitrine depuis la RD 313</i></p> <p data-bbox="156 1966 722 2045"><i>malgré l'obtention d'une dérogation aux dispositions de la loi Barnier</i></p>	<p data-bbox="762 936 1364 1104">A partir du centre de Saint Pavace, faites 1,5 km à l'ouest et 3 km à l'est... vous serez toujours sur la rocade !</p> <p data-bbox="762 1115 1364 1417">Est-ce le terrain ou les lieux de vie des habitants qui doivent être pris en compte ? A titre indicatif, aller faire un plein de GPL (carburant utilisé par la collectivité) à la station d'Auchan à partir du centre bourg de Saint-Pavace, c'est 12 km AR.</p> <p data-bbox="762 1518 1364 1776">Certains investissements récents n'ont pas que la rocade pour un effet vitrine... on les voit des 4 coins de la commune et même depuis la fenêtre du bureau du maire de Saint-Pavace... et même d'ailleurs.</p> <p data-bbox="762 1832 1364 1910">Certains peuvent avoir une vitrine... et pas d'autres ?</p> <p data-bbox="762 1966 1364 2087">Faut-il noter que l'angle du futur bâtiment du Super U qui était prévu, le plus proche de la rocade, se trouve à</p>

	<p>80 m du milieu de la rocade (Loi Barnier non modifiée : 75 m)</p> <p>Par ailleurs le SUPER U n'a pas obtenu une dérogation de la Loi Barnier... il y a eu application des règles prévues par le PLU communal. Il y a eu, dans le PLU, effectivement modification des distances pour la Loi Barnier sans qu'aucun service de l'Etat ne s'y oppose... et on le comprend bien puisqu'il faut aussi éviter au maximum les espaces « improductifs ».. c'est aussi une bonne utilisation de l'espace ! Cette modification imposait des règles environnementales qui ont été largement respectées dans la demande du permis de construire du Super U.</p>

<p><i>2) cette implantation sur une parcelle vierge de toute construction contribuera à l'étalement urbain au sein de l'agglomération mancelle ;</i></p>	<p>Parcelle vierge : Heureusement !</p> <p>Sur quel type de parcelles s'implanteront les nouvelles surfaces commerciales en prévision ? Ces implantations futures ne contribueront pas, bien évidemment, à l'étalement urbain...</p> <p>Etalement urbain :</p> <p>Bien d'autres décisions récentes contribuent, encore plus, à l'étalement urbain de l'agglomération mancelle...</p> <p>Devons nous prendre note que les services de l'état devront maintenant empêcher toutes nouvelles constructions dans des parcelles vierges... pour ne pas « étaler » l'agglomération mancelle !</p> <p>Saint Pavace devra-t-il aussi supprimer de son PLU les parcelles vierges prévues pour des lotissements avec logements aidés comme elle l'a fait dernièrement ?</p>
--	---

	<p>Sur cette parcelle du Bois du Breuil, d'autres activités sont possibles au sens du PLU... sans autorisations ; mais, là il n'y aura pas étalement urbain !</p>
--	---

<p>3) <i>l'ensemble commercial envisagé ne sera desservi que par une ligne de bus ; qu'ainsi la desserte du projet par les transports urbains est insuffisante au regard de son implantation au sein de l'agglomération mancelle ;</i></p>	<p>Quelle est la part du chiffre d'affaire des grandes surfaces en périphérie du Mans qui provient des seuls utilisateurs des transports en commun ? Combien de personnes vident leur caddie et repartent avec le bus ?</p> <p>Et enfin pourquoi les enseignes ont-elles, à l'est comme à l'ouest, construit des parkings, dont des aériens, supplémentaires ?</p> <p>Si on pousse à l'extrême cet argument, il faudrait supprimer tous les parkings et ne permettre que l'utilisation des transports en commun ... quant à ceux qui viennent de Saint-Pavace ou d'ailleurs, hors Le Mans Métropole, comment font-ils ?</p>
--	---

<p>4) <i>l'insertion du projet dans son environnement proche n'est pas harmonieuse ;</i></p>	<p>L'argument le plus subjectif, pour ne pas dire autre chose.</p> <p>Comment des services de l'Etat au plus haut niveau peuvent-ils faire fi des avis de la DDT qui, après 12 mois d'examen, a donné un avis favorable au permis de construire, de la DREAL, des conclusions du commissaire enquêteur données lors de l'enquête publique environnementale (enquête faite sur place) ?</p> <p>Les dernières constructions qui dominent, entre autre notre commune,</p>
--	---

	sont-elles harmonieuses ? Bien implantées dans l'environnement ?... Chacun peut avoir des avis différents...
--	--

ET DONC qu'ainsi le projet n'est pas compatible avec les dispositions de L 752-6 ⁽ⁱ⁾ du code de commerce.	Constat sans appel... Si ! aller en conseil d'Etat... avec 1 an, 2 ans... d'attente...
--	--

On pourrait me dire :

Pourquoi, Monsieur le maire, n'avez vous pas donné toutes ces précisions lors de votre audition à la CNAC :

Pour plusieurs raisons :

Contrairement à ce qui se passe en CDAC

- Le rapport du Rapporteur n'est pas porté à notre connaissance et encore moins les « avis » des Ministres.... Et donc nous ne pouvons y répondre.
- Nous ne savons pas quelles sont les personnes en face (en opposition ?) de nous.
- Le temps qui nous est imparti est très court

Enfin, personnellement j'ai vécu cet « interrogatoire » comme à charge...

et les arguments que j'ai pu donner n'ont, bien évidemment, pas été pris en compte... notamment

- Sur l'insertion paysagère pour laquelle de gros efforts avaient été fait par le promoteur.. et pour lesquels nous n'avions pas à rougir.
- Sur l'intérêt, pour les habitants et le développement économique, de ce projet

Et encore moins la prise en compte du permis déjà accordé

En sortant, j'avais l'intuition que la décision était déjà prise...

En tout état de cause le résultat c'est, dans l'immédiat :

- **200 emplois à terme qui ne verront pas le jour !**

Mais aussi

- **30 millions d'euros d'investissements en moins sur la Sarthe**
- **150 000 euros de perte par la commune**

Sans parler du coût de ces procédures pour la collectivité ? L'Etat cherche des économies à faire... qu'il cherche de ce côté...

Et ce ne sont pas de telles décisions qui feront diminuer la hausse du chômage !

On est très loin des déclarations entendues ici ou là !

Et faut-il parler de la déception de la très grande majorité des habitants qui espéraient des services proches... sans être obligés de faire des km ... c'est aussi cela le développement durable !

Enfin, quand les territoires pourront-ils rester maître de leurs aménagements sans que des instances, loin du terrain, puissent décider à leur place ?

La vraie décentralisation c'est aussi cela !

Philippe Poumailloux
Maire de Saint-Pavace
1er mars 2013

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU** la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment son article 102 ;
- VU** le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;
- VU** le recours présenté par la SAS « SOCIETE DE DISTRIBUTION SARTHOISE », la SAS « MOLIERE », et la SAS « COULDIS »,
ledit recours enregistré le 11 mai 2011 sous le n° 963 T,
et dirigé contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial de la Sarthe, en date du 25 mars 2011,
autorisant la SAS « SYMPADIS » à créer un ensemble commercial de 4 115 m², à Saint-Pavace, comportant :
- un hypermarché « SUPER U » de 3 500 m² ;
 - un local « COURSES U.COM » de 20 m² ;
 - une galerie marchande de 595 m², comprenant 6 cellules (de moins de 300 m² chacune).
- VU** l'ordonnance du Président de la 4ème sous-section de la section du contentieux de Conseil d'Etat, en date du 16 août 2012, annulant la décision implicite de la CNAC par laquelle la commission nationale d'aménagement commercial a rejeté le recours formé par la SAS « SOCIETE DE DISTRIBUTION SARTHOISE », la SAS « MOLIERE », et la SAS « COULDIS » ;
- VU** l'avis des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement en date du 9 janvier 2013 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 3 janvier 2013 ;

Après avoir entendu :

M. Bernard ROZENFARB, secrétaire de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial, rapporteur ;

M. Philippe POUMAILLOUX, maire de Saint-Pavace,

M. Thierry SAMELE, président de la SAS « SYMPADIS »,

Me Roger PAGE, avocat,

Me Jean-André FRESNEAU, avocat,

M. Pierre BRUNHES, Commissaire du gouvernement ;

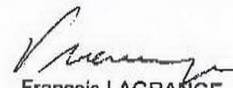
Après en avoir délibéré dans sa séance du 17 janvier 2013 .

N° 963 TI

- CONSIDÉRANT** que le terrain d'implantation du projet est situé en bordure de la rocade de contournement du Mans (RD 313), à proximité de 2 pôles commerciaux structurants, situés en bordure de cette même voie classée à grande circulation, à 1,5 km à l'ouest et à 3 km à l'est ; qu'ainsi, cette implantation risque d'aggraver l'effet vitrine depuis la RD 313 malgré l'obtention d'une dérogation aux dispositions de la loi Barnier ;
- CONSIDÉRANT** que cette implantation sur une parcelle vierge de toute construction contribuera à l'étalement urbain au sein de l'agglomération mancelle ;
- CONSIDÉRANT** que l'ensemble commercial envisagé ne sera desservi que par une ligne de bus ; qu'ainsi, la desserte du projet par les transports urbains est insuffisante au regard de son implantation au sein de l'agglomération mancelle ;
- CONSIDÉRANT** que l'insertion du projet dans son environnement proche n'est pas harmonieuse ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi, le présent projet n'est pas compatible avec les dispositions de L 752-6 du code de commerce.

DÉCIDE : Le recours susvisé est admis.
Le projet de la SAS « SYMPADIS » est refusé.

Le Président de la Commission
nationale d'aménagement commercial


François LAGRANGE

Article L752-6 [En savoir plus sur cet article...](#)
Modifié par [LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 102](#)

Lorsqu'elle statue sur l'autorisation d'exploitation commerciale visée à [l'article L. 752-1](#), la commission départementale d'aménagement commercial se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Les critères d'évaluation sont :

1° En matière d'aménagement du territoire :

a) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;

b) L'effet du projet sur les flux de transport ;

c) Les effets découlant des procédures prévues aux [articles L. 303-1](#) du code de la construction et de l'habitation et [L. 123-11](#) du code de l'urbanisme ;

2° En matière de développement durable :

a) La qualité environnementale du projet ;

b) Son insertion dans les réseaux de transports collectifs.