



INDRE-ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°37-2023-02021

PUBLIÉ LE 14 FÉVRIER 2023

Sommaire

Préfecture d'Indre et Loire /

37-2023-02-13-00004 - Avis centrakor (5 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2023-02-13-00004

Avis centrakor

Avis

La commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du mardi 7 février 2023 ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 751 à L. 752-22 et R. 751-1 à R. 752-48 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2022 portant désignation des membres nominativement appelés à siéger à la commission départementale d'aménagement commercial et publié au recueil des actes administratifs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2022 portant composition de la commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire appelée à siéger sur la demande ci-dessous ;

Vu la demande de permis de construire N° 03728222H0007 valant autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de Centrakor situé dans la ZAC Les Chalussons 61, rue Pasteur 37 290 Yzeures-sur-Creuse ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 27 janvier 2023 ;

Considérant qu'en application de l'article L 751-2 du code du commerce, les associations de commerçants de la zone de chalandise d'Azay-le-Ferron, Martizay, Obterre, Tournon-Saint-Martin, Pleumartin et La Roche Posay ont été conviées ;

Considérant que les communes suivantes incluses dans la zone de chalandise ont été régulièrement informées de la réunion de la CDAC mais ne disposent pas d'association de commerçants:

Luray, Néons-sur-Creuse, Preuilly-La-Ville, Yzeures-sur-Creuse, Tournon-Saint-Pierre, Preuilly-sur-Claise Le Grand-Pressigny, Barrou, Bossay-sur-Claise, Bossé, La Celle-Guérand, Chambon, Charnizay, Chaumussay, La Guerche, Le Petit-Pressigny, Angles-sur-l'Anglin, Coussay-les-Bois, Leigné-Les-Bois, Lésigny, Mairé, Saint-Pierre-de-Maillé, Vicq-sur-Gartempe ;

Considérant que les 15 membres de la commission interdépartementale ont été régulièrement convoqués ;

Considérant que la commission interdépartementale d'aménagement commercial s'est réunie le 7 février 2023 à 14 h 30, sous la présidence de M. Guillaume SAINT-CRICQ, secrétaire général adjoint, sous-préfet chargé de mission représentant Monsieur le préfet d'Indre-et-Loire et que le quorum, au regard des 12 membres présents permettant à la commission de délibérer, est atteint ;

Après avoir entendu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires ;

Après avoir entendu le pétitionnaire et les compléments d'informations apportées suite aux préconisations du rapport d'instruction ;

Après qu'en aient délibéré ses membres, assistés de M. Dominique BERTHONNEAU représentant la directrice départementale des territoires, rapporteur du dossier ;

Considérant les dispositions de l'article L 752-1 du code de commerce, le projet porte sur l'extension de Centrakor d'une surface de vente supplémentaire de 555 m² implanté dans un ensemble commercial situé dans la ZAC Les Chalussons au 61, rue Pasteur 37 290 Yzeures-sur-Creuse ;

Considérant que la demande est présentée par la SCI MVD sise 48, rue de la poste 36 220 Martizay représentée par Monsieur Michael et Madame Virginie DOUADY ;

Considérant que le projet consiste à l'extension du magasin existant Centrakor d'une surface de vente actuelle de 845 m² à une surface future de 1 400 m², portant la surface de vente totale du centre commercial existant de 8 910 m² à 9 465 m² ;

Considérant les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce, la commission interdépartementale d'aménagement commercial a pris en considération :

I-1- En matière d'aménagement du territoire :

La demande de permis de construire valant Autorisation d'Équipement Commercial ayant été déposée préalablement à l'approbation du SCoT Loches Sud Touraine, une demande de dérogation au titre de la règle de l'urbanisation limitée (articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme) a été demandée et accordée par Madame la préfète d'Indre-et-Loire le 16 décembre 2022, à l'appui de l'avis favorable de la CDPENAF réunie en date du 10 novembre 2022.

Le SCoT Loches Sud Touraine a été approuvé le 28 novembre 2022 et sera exécutoire en février 2023.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT a identifié la commune d'Yzeures-sur-Creuse comme un pôle intermédiaire du territoire au regard notamment de son offre en équipements, commerces et services ayant vocation à développer son offre commerciale.

a) la localisation du projet et son intégration urbaine ;

Il se situe ZAC Les Chalussons au 61, rue Pasteur 37 290 Yzeures-sur-Creuse.

Le projet se situe en zone urbaine dite « UHr », dédiée aux activités économiques et notamment commerciales.

b) la consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement;

L'unité foncière du projet (parcelle ZY N° 78 p) représente une superficie totale de 3 240m² .

Le nouveau projet sera implanté en extension du bâtiment existant, ce qui permettra de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

L'emprise au sol des aires de stationnement représente 87 places déjà imperméabilisées.

Un local couvert supplémentaire est prévu pour accueillir 8 vélos.

c) l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;

Le projet garantit une offre commerciale inexistante dans les communes identifiées dans la zone de chalandise.

Il contribue à densifier le tissu économique.

d) l'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;

Le site est principalement desservi par la RD 750.

Selon l'analyse d'impact, l'étude de trafic stipule que l'extension du magasin CENTRAKOR devrait générer un flux supplémentaire de 183 clients soit une augmentation de 178 véhicules par jour dont 46 nouveaux véhicules. Il est estimé que 97 % des clients utiliseront leur véhicule.

Considérant qu'une partie de ces nouveaux clients se rendront aussi sur l'ensemble commercial vers d'autres enseignes (Intermarché, Bricomarché...), un taux de foisonnement de 30 % est appliqué ce qui

représente 32 véhicules par jour supplémentaires, soit une augmentation de 1,28 % du flux global de la RD 750.

Le projet est desservi la ligne H1 du réseau Régional Rémi (Réseau de Mobilité Interurbaine) dont l'arrêt le plus proche (Musée Mado Robin) se situe à 0,8 km et à 10 minutes à pied du site du projet.

Des aménagements pour favoriser l'usage des modes doux (piétons et 2 roues) seront réalisés le long de la rue des Chalussons par l'installation d'une voie centrale et deux pistes cyclables jusqu'à La Roche-Posay

e) la contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;

Le taux de vacances est de 7%.

2 - En matière de développement durable :

a) la qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des 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, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;

Concernant l'impact du projet en matière de développement durable, le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes pour réduire la consommation énergétique des bâtiments :

bâtiment conforme RT 2012, chauffage et climatisation par des appareils de type climatiseurs réversibles, éclairage du magasin par LED, locaux sociaux équipés de détecteur de présence, équipements sanitaires avec systèmes de limiteur de débit (robinetterie), gestion des déchets par tri sélectif et compactage des cartons avec une presse, eaux pluviales collectées et dirigées vers un bassin de rétention puis vers le réseau public, mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface de 450 m² ce qui représente environ 47,9 % de la surface de toiture. L'énergie produite sera destinée à la revente.

Le projet est conforme à l'article L111-18 1° du code de l'urbanisme qui impose un minimum de 30 % de couverture en panneaux solaires.

Par ailleurs, le pétitionnaire envisage de mettre en place des cuves aériennes afin de récupérer les eaux fluviales pour procéder à l'arrosage des espaces verts.

b) l'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locale ;

La façade principale fera l'objet d'un nouveau bardage en pose verticale, de couleur sombre qui permettra une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement urbain.

c) les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche ;

Concernant les effets sur les flux de transports et de déplacements, le projet ne générera pas d'activité supplémentaire. En effet, les livraisons sont déjà existantes. Elles tiennent compte du périmètre des habitations et s'effectuent avant l'afflux des clients. En l'état, il sera ajouté plusieurs palettes à une même livraison.

II- La commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'État dans le département, cette analyse évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers, et le cas échéant, saisonniers, entre les territoires ;

La commission interdépartementale d'aménagement commercial s'est prononcée au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par M. Michael DOUADY à l'appui de sa demande d'autorisation et qui a été réalisée par le cabinet RMD études et conseils, dûment habilité par le représentant de l'État dans le département d'Indre-et-Loire.

III- Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé ;

Pour rappel, un précédent projet accordé en CDAC du 17 juin 2021 prévoyait un transfert- extension de l'enseigne Centrakor en zone 1AUc sur une parcelle de 7 339 m² pour une surface de vente de 1 665 m² et l'artificialisation des sols de 1 265,50 m² pour le stationnement. Ce projet de transfert-extension, qui n'a pas été mis en œuvre, aurait potentiellement créé une friche commerciale.

L'analyse d'impact a identifié plusieurs cellules commerciales vacantes dans les centralités qui correspondent à des surfaces de commerces de proximité incompatibles avec le projet.

Par ailleurs, 2 cellules de la galerie marchande d'Intermarché au sein de l'ensemble commercial sont vacantes mais leur surface respective ne correspond pas non plus au besoin de Centrakor.

IV- En outre, la loi Climat et Résilience d'août 2021 a introduit de nouveaux critères d'analyse qui n'autorisent plus la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols (extrait article L101-2-1 du code de l'urbanisme : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol) sauf à démontrer que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat et qu'il répond aux besoins du territoire ;

Le projet a vocation à s'insérer dans l'environnement urbain et répond aux besoins du territoire.

De part sa conception, il limite fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Considérant les résultats du vote nominatif des 12 membres présents de la commission interdépartementale, soit 12 avis favorables, la commission interdépartementale d'aménagement commercial décide d'émettre un **avis favorable** à la demande de permis de construire N° 03728222H0007 valant autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de Centrakor situé dans la ZAC Les Chalussons 61, rue Pasteur 37 290 Yzeures-sur-Creuse pour une surface de vente totale portée à 1 400 m².

Votes :

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- M. Jacky PERIVIER, maire d'Yzeures-sur-Creuse.
- M. Bruno MEREAU, vice-président représentant la communauté de communes de Loches Sud Touraine.
- M. Marc ANGENAULT, maire de Loches, représentant la commune la plus peuplée en l'absence de Syndicat Mixte .
- Mme Betsabée HAAS, vice-présidente représentant le Conseil Régional.
- M. Philippe CLEMOT, maire de Mettray représentant des maires.
- M. Alain DROUET, vice-président de la communauté de communes du Castelrenaudais représentant des présidents d'intercommunalité.
- Mme Maryvonne LE FERRAND, personnalité qualifiée au titre du collège Consommation et membre de l'Union fédérale des consommateurs – Que choisir.
- Mme Marie-Claude FOURRIER, personnalité qualifiée au titre du collège Consommation et membre de l'Association Consommation, Logement et Cadre de vie.
- Mme Nicole LEROUSSEAU, personnalité qualifiée au titre du collège Développement durable et aménagement du territoire et professeur de droit public émérite à l'université de Tours.
- Mme Corinne MANSON, personnalité qualifiée au titre du collège Développement durable et aménagement du territoire et maître de conférences en droit public à l'université de Tours.
- Au titre du 86 : Mme Chantal CROUX, personnalité qualifiée au titre du collège Consommation et membre de l'Association Indépendante de Défense des consommateurs 86.
- Au titre du 36 : M. Hervé FLEURY, maire de Martizay.

Tours, le 13/02/2023

Le président de la commission interdépartementale
d'aménagement commercial,
Secrétaire général adjoint,
Sous-préfet chargé de mission,

Signé :

Guillaume SAINT-CRICQ

15, rue Bernard Palissy
37925 Tours Cedex 9
Tél. : 02 47 64 37 37
Mél : prefecture@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

5/5