



INDRE-ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°37-2023-04007

PUBLIÉ LE 4 AVRIL 2023

Sommaire

Préfecture d'Indre et Loire /

37-2023-04-04-00001 - Décision CIAC (5 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2023-04-04-00001

Décision CIAC

Décision

La commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du mardi 28 mars 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 2 mars 2023 portant composition de la commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire appelée à siéger sur la demande ci-dessous ;

Vu la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de l'ensemble commercial par création d'un magasin Darty situé dans la ZAC Les Marchaux 37 800 Sainte-Maure-de-Touraine ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 1^{er} mars 2023 ;

Considérant qu'en application de l'article L 751-2 du code du commerce, les associations de commerçants de la zone de chalandise de Sainte-Maure-de-Touraine, Le Lourroux, Louans, l'Île Bouchard et Sorigny 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:

Bossée, Bournan, Civray-sur-Esvres, Crissay-sur-Manse, Cruzilles, Draché, La Celle Saint-Avant, La Chapelle Blanche Saint Martin, Maillé, Manthelan, Marcé-sur-Esvres, Marcilly-sur-Vienne, Neuil, Nouâtre, Noyant-de-Touraine, Parçay-sur-Vienne, Port-de-Piles, Ports-sur-Vienne, Pouzay, Rilly-sur-Vienne, Sainte-Catherine-de-Fierbois, Saint-Epain, Sepmes, Trogues, Antogny-le-Tillac, Avon-les-Roches, Braslou, Brizay, Buxeuil, Chanceaux près Loches, Chaveignes, Chezelles, Ciran, Courcoue, Cussay, Descartes, Dolus le Sec, Ferrière Larçon, La Tour Saint-Gelin, Les Ormes, Ligueil, Luzé, Marigny Marmande, Mouzay, Neuilly Le Brignon, Panzoult, Paulmy, Pussigny, Saint Branches, Tauxigny, Tavant, Theneuil, Thilouze, Verneuil le Château, Villaines les Rochers, Villeperdue et Vou.

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 28 mars 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 10 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 l'ensemble commercial par création d'un magasin Darty pour une surface de vente demandée de 502 m² situé dans la ZAC Les Marchaux 37 800 Sainte-Maure-de-Touraine ;

Considérant que la demande est présentée par la SCI MENSE sise 6, rue des Ajoncs 37510 Ballan-Miré représentée par Monsieur Bertrand BOUTIN;

Considérant que le projet consiste à l'extension de l'ensemble commercial par création d'un magasin Darty pour une surface de vente demandée de 502 m², portant la surface de vente totale du centre commercial existant de 11 733 m² à 12 235 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 :

Le SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 20 juin 2019 comporte un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans lequel figurent les localisations préférentielles pour l'accueil et le développement du commerce. Le site des Marchaux de Sainte-Maure-de-Touraine en fait partie avec la vocation d'accueil de surface de vente de plus de 300 m² qui nécessite des emprises foncières importantes.

L'un des objectifs du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT consiste à la réhabilitation et la requalification des friches existantes en centralité urbaine et en périphérie.

Le projet apparaît compatible avec le SCoT et son DAAC.

a) la localisation du projet et son intégration urbaine ;

Il se situe en zone urbaine dite « Uzc » du PLUi Touraine Val de Vienne approuvé le 27 janvier 2020 où les activités artisanales, commerciales ou industrielles sont autorisées.

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

L'unité foncière du projet (parcelle ZS 196) représente une superficie totale de 1,72 ha .

Le projet sera implanté dans un bâtiment existant, ce qui permettra de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

L'emprise au sol des aires de stationnement représente 65 places + 10 places vélo déjà imperméabilisées.

Il est prévu l'aménagement de 2 places de stationnement pour le rechargement des véhicules électriques.

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

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine a été retenue dans le cadre du programme Petites Villes de Demain qui vise à soutenir la revitalisation des villes de moins de 20 000 habitants notamment en ce qui concerne les équipements, services et commerces.

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 les RD 910 et RD 760 ainsi que l'A10. L'accès direct au magasin se fera essentiellement à partir des RD 910 et RD 760 (par la rue de Sepmes).

L'analyse d'impact indique que le projet devrait accueillir 53 clients par jour, ce qui correspond à un flux supplémentaire de 27 véhicules/ jour considérant que la future clientèle du DARTY viendra aussi fréquenter d'autres commerces sur le site des Marchaux.

Le projet est desservi par les lignes H, H1, H2 et LMC du réseau régional « Rémi » à partir de l'arrêt « Les 4 Routes » à 0,6 km mètre du projet.

Le site du projet est aménagé pour les déplacements modes doux (piéton+cycliste).

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 projet d'implantation d'un magasin Darty (équipement de la personne et de la maison) est susceptible d'apporter une offre complémentaire aux commerces de proximité et de limiter l'évasion commerciale vers d'autres territoires.

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 en matière de développement durable, le projet s'implante dans un bâtiment existant qui a été réalisé selon la norme RT 2012 (Autorisation d'Exploitation Commerciale en 2017).

Pour le chauffage et la climatisation, des pompes à chaleur réversibles sont installées. L'éclairage artificiel est assuré par des lampes à LED.

Le bâtiment ne bénéficie pas d'un système de récupération des eaux de toitures qui permettrait d'entretenir les espaces végétalisés.

Parmi les 65 places de stationnement déjà existantes, 2 seront affectées au rechargement pour les véhicules électriques.

Suite aux préconisations du rapport de la DDT, le pétitionnaire s'est engagé dans un complément d'informations remis à l'ensemble des membres à d'une part, mettre en œuvre un stockage de 5 m³ éloigné du bâtiment et raccordé au bâtiment existant pour permettre un arrosage des espaces verts. Et d'autre part, à planter des ombrières photovoltaïques sur l'aire de stationnement de l'ensemble commercial, démarche qui sera menée conjointement avec le magasin Intermarché voisin. Cette implantation représentera 2 381 m² de panneaux photovoltaïques, pour une production annuelle de 560 MWh.

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

Aucune modification architecturale ne sera portée au bâtiment existant à l'exception de la mise en place de l'enseigne extérieure DARTY sur la façade. Les espaces verts existants seront aussi maintenus.

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 générera chaque semaine 2 livraisons par petits porteurs ou semi-remorques. Les livraisons seront effectuées sur l'arrière du magasin sans contact avec la clientèle.

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. Bertrand BOUTIN à l'appui de sa demande d'autorisation et qui a été réalisée par le cabinet POLYGONE, 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 ;

Le projet s'implantera dans un bâtiment existant et inoccupé. De fait, il contribue à la requalification des friches existantes en périphérie du centre urbain.

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 10 membres présents de la commission interdépartementale, soit 10 avis favorables, la commission interdépartementale d'aménagement commercial décide d'émettre un **avis favorable** à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension de l'ensemble commercial par création d'un magasin Darty pour une surface de vente demandée de 502 m², portant la surface de vente totale du centre commercial existant de 11 733 m² à 12 235 m².

Votes :

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- M. Michel CHAMPIGNY, maire de Sainte-Maure-de-Touraine.
- M. Thierry BRUNET, maire de Marcilly-sur-Vienne, vice-président représentant le Syndicat Mixte du Chinonais.
- Mme Betsabée HAAS, vice-présidente représentant le Conseil Régional.
- M. Olivier LEBRETON, vice-président représentant le Conseil Départemental.
- Mme Christine FAUQUET, maire de Saint-Régle représentant des maires.
- M. Alain DROUET, vice-président de la communauté de communes du Castelrenaudais représentant des présidents d'intercommunalité.
- Mme Marie-Claude FOURRIER, personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'association Consommation, Logement et Cadre de vie.
- M. Laurent CAILLY, personnalité qualifiée au titre du collège développement durable et aménagement du territoire et maître de conférences en géographie à l'université de Tours.
- Au titre du 86 : M. David CATHELIN, maire de Buxeuil.
- Au titre du 86 : M. Daniel SAUVETRE, personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'Union Départementale des Associations Familiales de la Vienne (UDAF).

Tours, le 04 avril 2023

{signé}

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

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