



**INDRE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°37-2023-05011

PUBLIÉ LE 11 MAI 2023

# Sommaire

## **Préfecture d'Indre et Loire /**

37-2023-05-11-00001 - Décision de la CDAC - SNC CHAMBRAY LES TOURS  
(5 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2023-05-11-00001

Décision de la CDAC - SNC CHAMBRAY LES  
TOURS

### **Décision**

La commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du mardi 2 mai 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 22 mars 2023 portant composition de la commission départementale 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 transfert et création d'un magasin NOZ au 3, rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 26 avril 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 Tours, Chambray-Les-Tours, Joué-Les-Tours, Saint-Avertin et Veigné ont été conviées ;

Considérant que la commune suivante incluse dans la zone de chalandise a été régulièrement informée de la réunion de la CDAC mais ne dispose pas d'association de commerçants: Larçay ;

Considérant que les 11 membres de la commission départementale ont été régulièrement convoqués ;

Considérant que la commission départementale d'aménagement commercial s'est réunie le 2 mai 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 8 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, rapporteur, représentant la directrice départementale des territoires ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L 752-1 du code de commerce, le projet porte sur l'extension de l'ensemble commercial par transfert et création d'un magasin NOZ pour une surface de vente demandée de 1 150 m<sup>2</sup> au 3 rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours ;

Considérant que la demande est présentée par la SNC CHAMB sise ZAC de la Vrillonnerie à l'angle de la rue Faraday et la rue Coulomb 37 170 Chambray-Les-Tours représentée par Madame Rozenn GAUTRAIS;

Considérant que le projet consiste en l'extension de l'ensemble commercial par transfert et création d'un magasin NOZ pour une surface de vente demandée de 1 150 m<sup>2</sup>, portant la surface de vente totale du centre commercial existant de 1 050 m<sup>2</sup> à 2 200 m<sup>2</sup> ;

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

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

Le SCoT de l' Agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 privilégie l'optimisation de la consommation foncière et plus particulièrement la mobilisation des friches commerciales.

Le projet de transfert et d'extension de l'enseigne NOZ se situe dans un espace préférentiel de développement commercial du DOO du SCoT de l'Agglomération Tourangelle, et plus particulièrement dans la zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) du Grand Sud à Chambray-Les-Tours où les implantations des commerces de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisées.

Le projet apparaît compatible avec le SCoT .

#### **a) la localisation du projet et son intégration urbaine ;**

Il se situe en zone urbaine à vocation économique dite « UX » du PLU de Chambray-Les-Tours approuvé le 12 décembre 2022 où les activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services sont autorisées.

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

L'unité foncière du projet (parcelle AK 41) représente une superficie totale de 3 385 m<sup>2</sup>.

L'ensemble commercial auquel appartient le projet est complété des parcelles cadastrales AK 84-37-40 .

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

Considérant que le projet mobilise une friche commerciale vacante depuis 2016 et malgré l'augmentation de la surface de vente du projet, la consommation d'espace se limite à l'artificialisation existante.

Le site du projet dispose de 39 places de stationnement qui seront maintenues dont 3 seront couvertes par des ombrières photovoltaïques.

6 places pour les vélos seront réalisées et seront couvertes par un abri.

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

Le projet se situe au cœur de la zone commerciale de la Vrillonnerie à Chambray-Lès-Tours le long de la RD 910 où sont implantées de nombreuses enseignes commerciales dont plusieurs ont migré vers le site de La Petite Madelaine lors de sa création, générant des friches commerciales.

Par ailleurs, différentes zones résidentielles bordent le projet dans sa partie est, ce qui présente un caractère de mixité des fonctions urbaines du secteur.

**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 910 mais aussi par un réseau viaire dont l'autoroute A10, les RD 943 et RD 37.

L'analyse d'impact indique que le projet devrait accueillir 303 clients par jour qui devrait être augmenté de 233 clients supplémentaires dans le cadre du transfert.

L'étude de trafic précise que l'axe routier le plus proche du projet impacté est la RD 37 (périphérique) et représente une augmentation de 1,13 %, soit un trafic moyen journalier estimé de 19 184 véhicules (source Conseil Départemental 2021) pour une saturation évaluée à 45 000 véhicules. L'étude conclue que le projet n'affectera pas le trafic de la RD 37.

Le projet est desservi par les lignes du réseau de transport en commun de l'agglomération tourangelle Fil Bleu 14, 30 et 72 à partir de l'arrêt « Chambray 2 », distant de 300 mètres environ du projet.

Le site du projet est aménagé pour les déplacements en 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 de transfert du magasin NOZ est susceptible d'apporter une offre complémentaire aux commerces de proximité.

**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 ;**

Le projet s'implante dans un bâtiment existant qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré en 1992 non assujetti à la RT 2012.

Afin d'optimiser les performances énergétiques, il est prévu le remplacement de l'étanchéité et l'isolation de la toiture, d'un chauffage à gaz par une pompe à chaleur réversible ainsi que la mise en place d'un système d'éclairage par LED.

Par ailleurs, le projet prévoit la mise en place de 3 ombrières photovoltaïques sur le parc de stationnement.

Suite aux préconisations de la DDT, le pétitionnaire s'est engagé dans un complément d'informations remis à l'ensemble des membres à couvrir l'abri de vélos.

Toutefois, il n'est pas possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales et des ombrières solaires sur la totalité de l'ensemble commercial pour les motifs suivants : respect des marges de recul exigées par les dispositions du PLU et terrains appartenant à d'autres propriétaires.

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

Le projet comporte déjà des espaces verts. Toutefois, il est prévu la plantation de 5 arbres.

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

Les flux de livraison sont estimés à 0,6 poids lourds supplémentaires, soit 0,03 % du trafic, ce qui n'est pas jugé significatif.

L'axe routier le plus proche du projet (RD 37) représente une augmentation de 1,13 %, soit un trafic moyen journalier estimé de 19 184 véhicules pour une saturation évaluée à 45 000, ce qui n'est pas jugé significatif.

**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 départementale d'aménagement commercial s'est prononcée au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par Madame Rozenn GAUTRAIS à l'appui de sa demande d'autorisation et qui a été réalisée par le cabinet PROJECTIVE GROUPE, 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 8 membres présents de la commission départementale, soit 8 avis favorables, la commission départementale 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 transfert et création du magasin NOZ pour une surface de vente demandée de 1 150 m<sup>2</sup>, portant la surface de vente totale du centre commercial existant de 1 050 m<sup>2</sup> à 2 200 m<sup>2</sup>.

**Votes :**

**Ont voté pour l'autorisation du projet :**

- M. Didier VALLÉE, adjoint délégué à l'urbanisme et vie économique représentant la mairie de Chambray-Les-Tours.
- Mme Catherine GAULTIER, déléguée métropolitaine à la promotion du commerce et de l'artisanat représentant Tours Métropole Val de Loire.
- M. Christian GATARD, président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle.
- Mme Betsabée HAAS, vice-présidente représentant le Conseil Régional.
- M. Olivier LEBRETON, vice-président représentant le Conseil Départemental.
- M. Philippe CLÉMOT, maire de Mettray représentant des maires.
- Mme Marie-Claude FOURRIER, personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'Association Consommation, Logement et Cadre de vie.
- Mme Maryvonne LE FERRAND, personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'Union Fédérale des Consommateurs- Que choisir 37.

Fait à tours, le 11 mai 2023

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

[signé]

Guillaume SAINT-CRICQ