



INDRE-ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°37-2023-10003

PUBLIÉ LE 6 OCTOBRE 2023

Sommaire

Préfecture d'Indre et Loire /

37-2023-10-05-00001 - Décision Blanc Carroi (7 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2023-10-05-00001

Décision Blanc Carroi

Décision

La commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du mardi 26 septembre 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 24 août 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 d'un centre commercial par transfert des magasins Intersport et V&B situé dans la ZAC Le Grand Carroi 37 500 Chinon ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 25 août 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 Chinon, Azay-le-Rideau et l'Île-Bouchard 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 :

Anché, Assay, Avoine, Avon-les Rochers, Beaumont-en-Véron, Beuxes, Bréhémont, Brizay, Cheillé, Cinais, Couziers, Cravant-les-Côteaux, Crouzilles, Huismes, La Roche-Clermault, Lémeré, Lerné, Ligré, Marçay, Panzoult, Rigny-Ussé, Rivarenes, Rivière, Saint-Benoît-la-Forêt, Saint-Germain-sur-Vienne, Savigny-en-Véron, Sazilly, Seuilly, Tavant, Theneuil, Thizay ;

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 26 septembre 2023 à 10h30, 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 d'un centre commercial par transfert des magasins Intersport et V&B situé dans la ZAC Le Grand Carroi 37 500 Chinon pour une surface de vente demandée de 2 100 m² ;

Considérant que la demande est présentée par la SNC Blanc Carroi sise 1 ter place Sainte-Elisabeth 44000 NANTES, représentée par Madame Alexandra BREMAUD ;

Considérant que le projet consiste à l'extension d'un centre commercial par transfert des magasins Intersport et V&B situé dans la ZAC Le Grand Carroi 37 500 Chinon pour une surface de vente demandée de 2 100 m², portant la surface de vente totale du centre commercial à 11 404 m² contre 9 304 m² actuellement. ;

Considérant que la zone d'implantation du projet se situe dans le périmètre de la ZAC et que l'espace résiduel est qualifié d'espace urbanisé ;

Considérant que le projet ne sera pas consommateur d'espaces agricoles et naturels ;

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

I- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme de portée supérieure

1- En matière d'aménagement du territoire :

a) SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 20 juin 2019

Le SCoT comporte un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans lequel figurent les localisations des sites périphériques pour l'accueil et le développement du commerce. Le site du Blanc Carroi en fait partie avec la vocation d'accueil de surface de vente de plus de 300 m² peu compatible avec les autres fonctions urbaines (accessibilité, nuisances...) qui nécessitent des emprises foncières importantes (prescription P4). Le projet apparaît compatible avec le SCoT et son DAAC.

b) PLUi-H de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire (commune de Chinon) approuvé le 5 mars 2020

Le projet se situe en zone urbaine à vocation commerciale dite UC au PLUi-H où les activités n'entrent pas en concurrence avec les commerces de proximité des centralités. Le projet apparaît conforme avec le PLUi-H sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires.

c) Localisation du projet et son intégration urbaine

Le projet se situe au cœur de la zone commerciale du Blanc Carroi à Chinon le long de la RD 751 où sont implantées plusieurs enseignes commerciales dont l'hypermarché et le Bricomarché E. Leclerc précédemment installés sur un site (actuellement en friche) Rue des Groussins.

Le projet se situe à environ 4 kilomètres du centre-ville de Chinon. Cependant, l'urbanisation à vocation résidentielle s'est progressivement développée en périphérie de la zone commerciale et les activités essentiellement industrielles et artisanales du secteur de la Plaine des Vaux I viennent en contact (de l'autre côté de la RD 751) de l'espace commercial du Blanc Carroi et développe de fait une forme de mixité des fonctions urbaines.

Le projet d'extension-transfert par construction d'un nouveau bâtiment va venir combler un espace libre, actuellement constitué d'une couverture herbacée, qui contribue à la végétalisation du site de la ZAC. La superficie de la plate-forme libre de construction représente 9 688 m².

d) Desserte par les transports en commun

La zone commerciale est desservie par la ligne B (navette interne Chinon) du réseau de transport collectif « Vienne et Loire » SITRAVEL. Une interconnexion avec les lignes A (Chinon-Bourgueil) et C (Chinon-Savigny Berttignolles) est possible ainsi que la gare SNCF de Chinon. Le projet s'insère donc dans le tissu urbain existant du territoire.

e) Desserte piétonne et cycliste

Le dossier comporte une carte (page 45) des cheminements pour les piétons du site du Blanc Carroi avec les îlots urbains périphériques (zone d'activités Plaine des Vaux 1, quartier résidentiel) ainsi que le lien avec le centre-ville de Chinon par l'Avenue François Mitterrand et le centre hospitalier.

En interne au site commercial, les aménagements pour les piétons ont déjà été réalisés et le projet sera connecté au réseau existant. Pour les cyclistes, seule une voirie interne au site commercial existe à laquelle le projet sera raccordé. Une voie spécifique pour les cyclistes relie le Blanc Carroi avec le centre-ville de Chinon le long de l'avenue François Mitterrand (RD 751).

À noter qu'un abri à vélo couvert pour 20 emplacements sera réalisé au projet et que le potentiel des places « vélo » sera porté à 56 emplacements à terme sur l'ensemble commercial.

f) Stationnement

Le projet prévoit la réalisation de 80 nouvelles places de stationnement. Dans le cadre de la mutualisation des surfaces de stationnement, le pétitionnaire s'engage à réduire de 20 places le nombre de place à créer et couvrir l'espace de stationnement existant (face à BUT) par des ombrières couvertes par des panneaux photovoltaïques.

2 - En matière de développement durable :

a) Qualité environnementale et performances énergétiques

Le dossier contient l'attestation de l'application de la Réglementation Thermique RT 2012 applicable au projet. Pour rappel, la Réglementation Environnementale 2020 ne s'appliquera pour les bâtiments commerciaux qu'à partir de 2024.

Comme indiqué en page 84, le bâtiment existant qui héberge Intersport et V&B a été réalisé selon la norme RT 2012 par anticipation alors qu'il relevait réglementairement de la RT 2005 au moment de sa construction.

En conséquence, le présent projet aurait mérité d'être aussi exemplaire en intégrant la norme RE 2020. Toutefois, la norme RE 2024 est encore trop imprécise pour être appliquée.

Les eaux pluviales de toiture du projet seront dirigées vers le réseau collectif existant. Le pétitionnaire s'engage à mettre en place un système de récupération d'eau pluviale afin d'entretenir les plantations des nouveaux végétaux.

b) Insertion paysagère et architecturale

Selon les données du dossier, l'ensemble commercial représente 20 560 m² d'espaces verts. L'espace sur lequel s'implantera le projet est qualifié de plateforme en attente de construction pour 9 688 m².

Le projet prévoit la plantation de 53 arbres de hautes tiges, 35 baliveaux et l'apport de terre végétale pour les fosses de plantation. À terme, ce sera 5 152 m² d'espaces verts supplémentaires qui seront créés, soit un total de 25 712 m².

L'architecture du projet n'est pas détaillée dans le dossier AEC toutefois les principes architecturaux sont précisés dans la pièce n°4 de la demande de permis de construire et indiquent que la volumétrie et l'aspect de projet seront inspirés de l'existant avec notamment des éléments de toiture symbolisant les toits de la ville historique de Chinon. L'accompagnement végétalisé devrait permettre une bonne intégration de la construction et ses aménagements connexes (voirie et parc de stationnement) dans son environnement.

II- Protection des consommateurs

Le dossier indique que le projet permettra de répondre aux attentes actuelles et limiter l'évasion commerciale vers d'autres pôles afin de permettre aux enseignes Intersport et V&B de développer respectivement des linéaires commerciaux pour les produits de plein air (vélo, camping, équipement sportifs encombrants) et des espaces de convivialité.

III- Contribution du projet en matière sociale

Selon les éléments du dossier, le projet des quatre enseignes serait susceptible de créer 20 emplois salariés supplémentaires (page 126), soit au total 40 emplois.

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 2 100 m² de surface de vente dans le cadre de l'ensemble commercial du Blanc Carroi qui regroupe actuellement plusieurs enseignes. À l'issue du projet la surface de vente sera portée de 9 304 m² à 11 404 m².

Votes :

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- M. Gilles MORTIER, président du Syndicat Mixte du Chinonais
- Mme Betsabée HAAS, vice-présidente représentant le Conseil Régional.
- M. Olivier LEBRETON, vice-président représentant le Conseil Départemental.
- 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. Jean-Luc DUPONT, Président de la communauté de communes Chinon, Vienne et Loire
- M. Alex LAVIROTTE personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'Union fédérale des consommateurs - Que Choisir
- Mme Corinne MANSON, personnalité qualifiée au titre du collège développement durable et aménagement du territoire et vice-présidente du conseil d'administration de l'université de Tours.

- Au titre du 86 : M . Daniel SAUVETRE, au titre du collègue consommation et membre de l'Union Départementale des Associations Familiales de la Vienne (UDAF).
- Au titre du 86 : M. Robert MONNERIS maire de Beuxes

A Tours, le 5 octobre 2023

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

[SIGNÉ]

Guillaume SAINT-CRICQ

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET
JOINT À LA DECISION DE LA CDAC
N° D047643723 DU 26/09/2023

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

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		9 688 m²	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)			
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	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	2
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 ²)	5 152 m²	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation	1 050 m² de panneaux photovoltaïques (39 % de la toiture) + mise en place ombrières PV sur parking (demande CDAC)	
	Eoliennes (nombre et localisation)		
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :	La CDAC a demandé l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie pour assurer l'entretien des espaces verts	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le projet concerne la construction d'un nouveau bâtiment de 2 100 m² de surface de vente au sein d'un ensemble commercial existant afin de développer l'activité commerciale des 2 enseignes déjà présentes (Intersport et V&B) dans l'ensemble commercial.		

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		11 404m²					
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre						
			SV/magasin ¹						
	Après projet	Surface de vente (SV) totale							
		Magasins de SV ≥ 300 m ²	Nombre						
			SV/magasin ²						
		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	0					
			Electriques/hybrides						
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables						
	Après projet	Nombre de places	Total	80					
			Electriques/hybrides	4 + 14 places pré-câblées					
			Co-voiturage						
			Auto-partage						
			Perméables	78					

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet		
	Après projet		
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet		
	Après projet		

¹ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², 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 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

² Cf. ⁽²⁾