



INDRE-ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°37-2024-02020

PUBLIÉ LE 15 FÉVRIER 2024

Sommaire

Préfecture d'Indre et Loire /

37-2024-02-15-00001 - Décision MOBO (4 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2024-02-15-00001

Décision MOBO

Décision

La commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du mardi 6 février 2024 ;

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 26 juin 2023 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 9 janvier 2024 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 d'un ensemble commercial par création d'un magasin MOBO situé au 5, rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 23 janvier 2024 ;

Considérant qu'en application de l'article L 751-2 du code du commerce, les associations de commerçants de la zone de chalandise ont été conviées :

Tours, Saint-Avertin, Chambray-Les-Tours, Joué-Les-Tours, Veigné, Montbazou, Ballan-Miré, Sorigny, Savonnières, Azay-Sur-Cher, Véretz ;

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 :

Larçay, Monts, Druyes, Esvres, Arthannes-Sur-Indre, Cormery, Truyes, Pont-de-Ruan, Saint-Branches ;

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 6 février 2024 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 9 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. Benoit SIROTTEAU 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 ensemble commercial par création d'un magasin MOBO situé 5, rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours pour une surface de vente demandée de 277,14 m² ;

Considérant que la demande est présentée par la SARL MOHA sise 5, rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours, représentée par Monsieur Mohamed BOUAZZA ;

Considérant que le projet consiste à l'extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin MOBO pour une surface de vente demandée de 277,14 m², portant la surface de vente totale du centre commercial à 2 477,14 m² contre 2 200 m² actuellement ;

Considérant les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce, la commission départementale 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 de l'Agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013

Le SCoT de l'Agglomération tourangelle comporte un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans lequel figurent les localisations préférentielles pour l'accueil et le développement du commerce. La création de l'enseigne MOBO 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 Commerciale du Grand Sud à Chambray-Les-Tours où les implantations des commerces de 1 000 m² de surface de vente sont autorisées.

Le DOO du SCoT privilégie l'optimisation de la consommation foncière et plus particulièrement la mobilisation des friches commerciales. Le projet s'inscrivant dans un bâtiment autrefois occupé par une activité commerciale laissé vacant, répond à l'objectif de revitalisation de friches existantes.

Le projet apparaît compatible avec le SCoT et son DOO.

b) PLU de Chambray-Les-Tours approuvé le 12 décembre 2022

Le projet se situe en zone urbaine à vocation économique dite UX du Plan Local d'Urbanisme de Chambray-Les-Tours où les activités commerciales, industrielles, artisanales et de services y sont autorisées.

Le projet apparaît conforme avec le PLU.

c) Localisation du projet et son intégration urbaine

Le projet se situe au cœur de la zone commerciale de la Vrillonnerie à Chambray-Les-Tours, le long de la RD 910 où sont implantées de nombreuses enseignes commerciales.

La superficie parcellaire de 3 385 m² est presque entièrement imperméabilisée par le bâtiment et par le parc de stationnement. La superficie réservée aux espaces verts s'élève à 800 m².

Le projet ne consomme pas de nouvel espace. Il optimise le foncier bâti par la mobilisation d'une friche commerciale. De plus, il crée un espace de stationnement de 7 places pour les vélos mais non couverts.

d) Desserte par les transports en commun

La desserte des transports en commun est assurée pour l'agglomération, par le réseau Fil Bleu, à raison d'une vingtaine de rotations par jour en semaine, avec une ligne forte (3b) et une ligne urbaine (14) et pour les zones hors agglomération du Sud Touraine, avec la ligne H.

e) Desserte piétonne et cycliste

La desserte piétons-pistes cyclables manque de précision quant aux interconnexions avec les zones résidentielles.

2 - En matière de développement durable :

a) Qualité environnementale et performances énergétiques

Le projet mobilise un bâtiment existant dont la construction est antérieure à la RT 2012.

Afin d'améliorer les performances énergétiques du projet, l'isolation du local sera améliorée. Le système de pompe à chaleur installée en 2015 sera révisé et conservé. Le système d'éclairage sera remplacé par un système à LED afin de diminuer la consommation.

La gestion des eaux pluviales ne sera pas modifiée et reprendra l'existant en l'état. Un système de récupération pourrait être mis en place afin de tamponner et collecter les eaux au regard de la grande surface imperméabilisée.

Le parc de stationnement affecté au bâtiment représente une surface déclarée de 1 226 m². Cependant, la présente demande d'autorisation d'équipement commercial (AEC) est justifiée au titre de son appartenance à un ensemble commercial dont la superficie affectée au stationnement représente environ 4 000 m².

Par conséquent, en application de l'article 40 de la loi APER, le projet est soumis à l'obligation de mettre en place des équipements de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de la superficie dédiée au stationnement au plus tard, le 1er juillet 2028.

Depuis le 1er juillet 2023, les espaces de stationnement de plus de 500 m² ont l'obligation de favoriser la désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales sur au moins la moitié de leur surface. Considérant que la surface de stationnement représente 1 226 m², le projet doit intégrer les dispositions de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi Climat Résilience.

b) Insertion paysagère et architecturale

Le projet comprend 800 m² d'espaces verts. Il n'est pas prévu d'en créer d'autres. Cependant, ces espaces sont constitués principalement d'herbe. La plantation d'arbres de haute tige pourrait être envisagée. Une solution complète doit être étudiée pour diminuer l'impact de l'importante surface dédiée au stationnement. Il aurait été pertinent d'étudier le remplacement de la surface imperméable par des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux dans les sols. Cette solution permettrait de compléter ou de palier l'obligation de la loi APER et la mise en place de la cuve de récupération des eaux de pluie permettrait d'entretenir les espaces végétalisés.

Hormis la pose d'enseignes, le projet ne prévoit pas de mise en valeur architecturale. Il aurait été pertinent d'étudier une remise en état des façades et une mise en cohérence des coloris sur l'ensemble du bâtiment. Une solution à l'échelle de l'ensemble commercial doit être privilégiée. La volumétrie des bâtiments est identique et la continuité foncière visible.

Le projet est intégré dans un ensemble commercial constitué par trois plots. De type bâtiments industriels, ce sont de grands volumes opaques. Les parois extérieures sont en bardage avec des coloris différents. Les façades sur l'espace public sont hétérogènes dans leur colorimétrie et leurs signalétiques

commerciales. En limite de rue, le parc de stationnements est entièrement bitumé. Une bande végétale sans qualité assure la limite du parking avec la rue Louis Bréguet. Les espaces interstitielles sont de nature diverses (pleine terre, enrobé, dalles béton...). La bande végétale arrière en lien avec l'espace boisé à l'ouest de la parcelle est en pleine terre. Ces espaces sont laissés à l'abandon et mal entretenus avec des passages de véhicules qui marquent le sol.

II- Protection des consommateurs

Le dossier indique que la zone de chalandise comporte 10 magasins non-alimentaires de type bazar discount.

III- Contribution du projet en matière sociale

En plus du poste de gérant occupé par M. BOUAZZA lui-même, il sera créé 2 emplois de salariés en CDI et peut-être un 3ème en fonction des résultats. Le magasin pourra accueillir des stagiaires et disposera de locaux sociaux.

Considérant les résultats du vote nominatif des 9 membres présents de la commission départementale, soit 9 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 277, 14 m² de surface de vente dans le cadre de l'ensemble commercial situé au 1- 3 et 5 rue Louis Bréguet 37 170 Chambray-Les-Tours. À l'issue du projet la surface de vente sera portée de 2 200 m² à 2 477, 14 m².

Votes :

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- M. Jean-Michel COUILLANDEAU, adjoint au maire service technique représentant la mairie de Chambray-Les-Tours.
- M. Thibault COULON, vice-président délégué au développement économique, à l'innovation, au commerce et à l'artisanat représentant Tours Métropole Val de Loire.
- M. Christian GATARD, maire de Chambray-Les-Tours, président représentant le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle.
- M. Franck CHARTIER, vice-président représentant le Conseil Départemental.
- Mme Christine FAUQUET, maire de Saint-Règle représentant des maires.
- M. Alain DROUET, vice-président de la communauté de communes du Castelrenaudais représentant des présidents d'intercommunalité.
- Mme Nicole LEROUSSÉAU, personnalité qualifiée au titre du collège développement durable et aménagement du territoire et professeur de droit public émérite à l'université de Tours.
- Mme Maryvonne LE FERRAND, personnalité qualifiée au titre du collège consommation et membre de l'association UFC Que choisir.
- Mme Corinne MANSON, personnalité qualifiée au titre du collège développement durable et aménagement du territoire et maître de conférences en droit public et vice-présidente du conseil d'administration de l'université de Tours.

Fait à Tours, le 15 février 2024

**Le président de la commission départementale
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