



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

Secrétaire Général

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Bureau de la coordination des services de l'État

Secrétariat de la CDAC

Affaire suivie par :  
Stéphane BERAUD  
Tél : 02.47.33.13.15  
pref-cdac37@indre-et-loire.gouv.fr

**AVIS**

émis par les membres de la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, déposée par la SAS LVV, visant la création d'un ensemble commercial de « village de marques » dénommé « Loire Valley Village », d'une surface de vente de 20 555 m<sup>2</sup>, situé à SORIGNY.

La Commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 16 juillet 2018 ;

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 et notamment l'article L425-4 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2017 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 5 juillet 2018 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire appelée à statuer sur la demande ci-dessous ;

Vu la demande d'autorisation d'exploitation commerciale sollicitée par la SAS LVV, en sa qualité de propriétaire, dont le siège social se situe au 49 rue de Ponthieu à PARIS (75008), en vue de créer un ensemble commercial dénommé « Loire Valley Village », d'une surface de vente totale de 20 555 m<sup>2</sup>, avenue Régis Ramage, 37 250 SORIGNY ;

Vu le rapport d'instruction du directeur départemental des territoires ;

1- Considérant que les 18 membres de la commission départementale, élargie aux élus et personnalités qualifiées des départements concernés par la zone de chalandise, ont été régulièrement convoqués.

2- Considérant que la commission départementale d'aménagement commercial s'est réunie le 16 juillet 2018 à 15h00, sous la présidence de Madame Corinne ORZECOWSKI, Préfète d'Indre-et-Loire, et que le quorum, au regard des 17 membres présents permettant à la commission de délibérer, est atteint.

Après avoir entendu le rapport d'instruction du directeur départemental des territoires ;

Après avoir entendu, pour éclairer son avis au sens des articles L751-2 et R752-14 du code de commerce, le maire de Tours et le représentant de la fédération départementale des unions commerciales,

Après avoir entendu le pétitionnaire et son conseil, et leurs remarques aux préconisations du rapport d'instruction ;

### Au titre des règles d'urbanisme :

#### **Sur la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) :**

3- Considérant qu'il existe de fortes présomptions d'incompatibilité, notamment au regard de l'esprit et des objectifs visés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ; puisque si le projet est susceptible de s'inscrire dans l'un des objectifs du DOO de « conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale de l'agglomération tourangelle en opérant un saut qualitatif », toutefois il n'est implanté dans aucune des zones préférentielles des commerces identifiées dans le DOO, à savoir :

- ni dans une centralité située dans le tissu urbain dense,
- ni dans l'une des zones d'aménagement commercial (ZACOM) identifiées dans le Document d'Aménagement Commercial,
- ni dans une zone non délimitée en ZACOM mais adossée à un projet urbain mixte ;

4- Considérant, que le projet contrevient à l'orientation principale définie dans le DOO de « Faire le pari du commerce en ville », ainsi qu'aux objectifs détaillés dans le DOO :

*- favoriser le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande mixité du commerce avec les habitants ;*

*- orienter les développements commerciaux sur des secteurs bien desservis par les transports en commun, ce dernier point étant considéré désormais comme prioritaire par le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle, en charge de la gestion du SCoT ;*

*- promouvoir un développement commercial économe en foncier.*

#### **Sur la conformité avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sorigny :**

5- Considérant que le projet se situe en zone urbaine dite « UCz2 », à vocation d'activités économiques, et apparaît donc conforme, sous réserve cependant qu'il respecte la réglementation spécifique liée à son implantation sur le plan de protection rapprochée des captages en eau potable alimentant plusieurs communes et que soit réalisée une estimation de la consommation en eau telle que prescrite par l'Agence Régionale de Santé pour s'assurer que la ressource disponible soit suffisante.

### Au titre de l'aménagement du territoire :

6- Considérant que le projet est localisé dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Isoparc » qui accueille des activités industrielles et logistiques, sans continuité urbaine avec la commune de Sorigny, ni aucune intégration avec une zone d'habitat à proximité, le choix de son implantation étant guidé par le foncier disponible et une desserte routière structurante.

#### **Sur la consommation de l'espace :**

7- Considérant que le projet s'avère peu économe en matière de consommation de l'espace, s'étendant sur 22,9 hectares, dont environ 11,3 hectares d'espaces verts, mais que les 20 555 m<sup>2</sup> de surface de vente s'étendent sur 3,15 hectares environ de surface plancher, avec des cellules de ventes organisées sur un seul niveau, d'où il résulte une faible densité ;

8- Considérant que le projet prévoit 1531 places de stationnement, pour une superficie totale des aires de stationnement de 20 687 m<sup>2</sup>, et respecte ainsi les dispositions de l'article L111-19 du code de l'urbanisme, cette superficie étant inférieure à 75 % de la surface de plancher des constructions, soit 23 657,25 m<sup>2</sup>.

### **Sur l'effet du projet sur l'animation de la vie urbaine et rurale :**

9- Considérant que le projet a pour objectif de créer un nouveau pôle commercial, hors des zones préférentielles définies dans le SCoT, pour développer le « *tourisme commercial* », avec 9 moyennes surfaces non-alimentaires et environ 100 boutiques, et avec une zone de chalandise sur 9 départements calculée autour d'un rayon de 1h30 de trajet en véhicule ;

10- Considérant que l'étude d'impact présentée dans le dossier indique que si le commerce de centre-ville de Tours ne sera que faiblement affecté, aucune étude n'a été réalisée sur ses effets relatifs aux commerces des autres communes de l'agglomération et notamment dans les zones d'aménagement commercial, ni des communes du département exerçant un rôle de centralité en zone rurale, ni des communes des départements limitrophes concernées par la zone de chalandise exerçant ce même rôle de centralité, et qu'à ce titre l'effet du projet sur l'animation urbaine et rurale est sous-estimé ;

11- Considérant également que les estimations positives liées au « *tourisme commercial* » du projet reposent essentiellement sur des comparaisons avec d'autres ensembles commerciaux de cette nature en France, sans véritable lien avec l'offre touristique culturelle et patrimoniale déjà existante en Indre-et-Loire ; que les estimations du projet ne sont étayées par aucune étude réalisée sur ce sujet ; que le projet pourrait même être de nature à concurrencer les sites touristiques du département, puisque la zone de chalandise est calculée selon un rayon destiné à des trajets effectués sur une seule journée, au détriment de tout autre site du département ;

12- Considérant à ce titre que les effets du projet sont susceptibles de porter atteinte à l'animation de la vie urbaine et rurale des communes au sein de la zone de chalandise ;

13- Considérant que le site dispose d'une bonne desserte routière, via la RD910, la RD84 et l'accès immédiat à l'A10 ; qu'avec une estimation moyenne de 10 200 clients par jour dont 90 % se déplaceront en véhicules personnels, et une rotation de 50 poids lourds par jour pour assurer les livraisons, l'augmentation des flux sur les infrastructures existantes sera très importante, mais que les études indiquent qu'elle pourra être absorbée par le réseau ;

14- Considérant que le projet est situé dans une zone faiblement desservie par les transports en commun ; que ni la zone d'implantation du projet ni les axes routiers ne sont pourvus d'aménagements destinés aux cyclistes ou aux piétons ; que le projet vise à développer un « *tourisme commercial* » sur une zone de chalandise étendue jusqu'à 1h30 de rayon de trajet en véhicule et est ainsi de nature à augmenter l'usage des véhicules personnels, et de contribuer ainsi à l'augmentation des émissions de dioxyde de carbone ;

### **Au titre du développement durable :**

15- Considérant que le projet sera réalisé selon une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et affiche l'ambition d'obtenir la certification Norme Française Bâtiments tertiaires HQE de niveau excellent ; qu'il prévoit de nombreuses mesures environnementales de qualité telles qu'une végétalisation importante, dont 54 % de la surface des aires de stationnement, des mesures favorables tant à l'isolation thermique que pour limiter la consommation d'énergie, la récupération des eaux pluviales, un choix de matériaux de construction orienté sur la durabilité ;

16- Considérant que le projet respecte les dispositions de l'article L111-19 du code de l'urbanisme avec 45 % de la surface des toitures des bâtiments végétalisés, contre seulement 0,45 % de surface couverte par des panneaux photovoltaïques et des capteurs thermiques ;

17- Considérant que le projet démontre un effort notable en matière d'insertion paysagère et architecturale, tant sur le site commercial, avec des cellules de vente sous forme de

village représentatif du style architectural tourangeau, que dans son environnement complet, avec la création de jardins, ou d'un parking en silo végétalisé ;

18- Considérant que le projet traite de manière satisfaisante les risques de nuisance qu'il est susceptible de générer dans son environnement proche, et qu'il n'est pas situé à proximité d'une zone d'habitat.

**Au titre de la protection des consommateurs :**

19- Considérant que le critère relatif à l'accessibilité en termes de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie n'est pas rempli, le choix d'implantation du projet, hors d'une zone d'habitat, ayant été opéré pour la qualité de sa desserte en matière d'infrastructures routières ; qu'il consiste à développer un « *tourisme commercial* » avec une zone de chalandise calculée selon un temps de déplacement de 30 à 90 minutes en véhicule ;

20- Considérant que le projet consiste en la création d'un nouveau pôle commercial en dehors des zones préférentielles inscrites dans le SCoT ; que les différentes enseignes mentionnées à titre d'exemple comme susceptibles de s'engager dans le projet existent déjà dans les centre-villes et zones d'activités commerciales de la Métropole Tours Val de Loire ; qu'il n'est pas de nature à contribuer à revitaliser le tissu commercial ni à préserver les centres urbains, mais plutôt à y porter atteinte par sa politique permanente de prix remisés ;

21- Considérant qu'il n'existe pas de « *village de marques* » dans la région Centre-Val de Loire et que le projet peut être considéré comme novateur à ce titre ; que toutefois il existe déjà, d'une part, un ensemble commercial « Ma Petite Madelaine » de 23 438 m<sup>2</sup> de surface de vente divisé en boutiques, autorisé en 2014, situé sur la commune de Chambray-lès-Tours, et, d'autre part, que le projet est présenté comme le vingt-cinquième village de marques de France, il ne peut donc pas être considéré comme novateur dans son concept, ni comme diversifiant l'offre commerciale sur le territoire ;

22- Considérant que le projet a pour vocation de proposer une offre de vente à prix remisés de marques internationales ; qu'avec 1 boutique affectée à la vente de produits locaux sur les 100 boutiques prévues, la valorisation des filières de production locale est anecdotique ;

23- Considérant, en matière sociale et à titre accessoire, qu'aucune étude d'impact n'a été réalisée autre que celle mentionnée dans le dossier, concentrée exclusivement sur le commerce de centre-ville de la commune de Tours, et non sur l'ensemble de la zone de chalandise ; que l'étude est donc significativement incomplète, et les membres de la commission ne partagent donc pas les conclusions qui en découlent ;

24- Considérant qu'ainsi ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L752-6 du code de commerce, et notamment en matière d'aménagement du territoire [art. L.752-6 1° a) b) c)] et de protection des consommateurs [art. L.752-6 3° b) c)].

25- Considérant les résultats du vote nominatif des membres présents de la commission départementale, soit 7 avis favorables, 1 abstention et 9 avis défavorables :

En conséquence, **la commission départementale d'aménagement commercial décide d'émettre un avis défavorable** à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale sollicitée par la SAS LVV, en sa qualité de propriétaire, en vue de créer un ensemble commercial de « village des marques » dénommé « Loire Valley Village », d'une surface de vente totale de 20 555 m<sup>2</sup>, sur la zone « Isoparc », sur la commune de SORIGNY (37 250).

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

- M. Alain ESNAULT, maire de Sorigny ;
- M. Jean-Christophe GASSOT, vice-président représentant le président de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, dûment mandaté ;
- M. Jean-Gérard PAUMIER, président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire ; M. Richard CHATELLIER, maire de Nazelles-Négron, représentant les maires du département désigné par l'association des maires du département ;
- M. Patrick DELETANG, conseiller métropolitain de la Métropole Tours Val de Loire, représentant les intercommunalités désigné par l'association des maires du département ;
- Mme Corinne MANSON, représentant le collège aménagement du territoire et développement durable ;
- M. Alex LAVIROTTE, représentant le collège des consommateurs.

**S'est abstenue :**

- Mme Monique GUEGUEN, personnalité qualifiée représentant le collège des consommateurs de la CDAC du Cher.

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

- Mme Alix TERY-VERBE, conseillère régionale représentant le président du Conseil Régional, dûment mandatée ;
- M. Christian GATARD, président du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ;
- Mme Nicole LEROUSSEAU, représentant le collège aménagement du territoire et développement durable ;
- M. Jean-Claude LESNY, représentant le collège des consommateurs ;
- M. Marc GRICOURT, maire de Blois ;
- M. Michel HETROY, maire de Châtillon-sur-Indre ;
- Mme Patricia PERSICO, adjointe au maire, représentant le maire de Poitiers, dûment mandatée ;
- Mme Nicole MOUNIER, adjointe au maire, représentant la maire de Montval-sur-Loir, dûment mandatée ;
- M. Kong-Mong CHA, conseiller municipal, représentant le maire de Saumur, dûment mandaté.

Fait à Tours, le **23** JUL. 2018

La présidente de la commission  
départementale d'aménagement  
commercial,

La Préfète  
Corinne ORZECOWSKI

