

**Avis de la commission départementale d'aménagement commercial de
Loir-et-Cher du 07 décembre 2023**

**Création d'un ensemble commercial comprenant la
construction de deux bâtiments dans le prolongement de
Décathlon, sur la commune de Villebarou (41).**

La commission départementale d'aménagement commercial de Loir-et-Cher,

Aux termes de ses délibérations en date du 07 décembre 2023, prises sous la présidence de Monsieur Faustin GADEN, sous-préfet et secrétaire général,

VU le code de commerce, et notamment ses articles L 751-1 à L 752-25 et R 751-1 à R 752-39,

VU le décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, et notamment son article 4,

VU l'arrêté préfectoral n°41-2020-12-18-007 du 18 décembre 2020 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de Loir-et-Cher,

VU la demande d'avis de la commission départementale d'aménagement commercial de Loir-et-Cher, enregistrée le 10 novembre 2023, sous le n° 2023-004, présentée par la SARL Financière des Oliviers, représentée par M. Timothée VACHERAND en qualité de président, relatif à la création d'un ensemble commercial comprenant la construction de deux bâtiments dans le prolongement de Décathlon, au Centre commercial Blois II, 41000 VILLEBAROU,

VU l'arrêté préfectoral n° 41-2023-11-21-0005 du 21 novembre 2023 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial pour l'examen de la demande susvisée,

VU l'avis conforme défavorable du 1^{er} décembre 2023 du préfet en application de l'article L.752-6 V et R.752-10-1 du code de commerce relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols et dont la surface de vente est comprise entre 3 000 et 10 000 m²,

VU le rapport d'instruction de la Direction départementale des territoires,

Après qu'en ont échangé les membres de la commission :

- M. Philippe MASSON, maire de Villebarou (commune d'implantation) ;
- M. François FROMET, vice-président de la communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys, représentant le président d'Agglopolys ;
- M. Christophe DEGRUELLE, président du syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise ;
- M. Marc GRICOURT, vice-président à la région, représentant du président de la région Centre-Val de Loire ;
- M. Richard VAUTRIN, association consommation, logement et cadre de vie, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège consommation et protection des consommateurs ;
- M. Jean-Pierre FAVRE, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège développement durable et aménagement du territoire ;

- M. Emeric DU VERDIER, directeur du conservatoire d'espaces naturels de Loir-et-Cher, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège développement durable et aménagement du territoire ;
- M. Eric CARNAT, maire de Saint-Aignan-sur-Cher, représentant des maires au niveau départemental ;
- Mme. Véronique JIDOUARD, représentante de la Chambre d'Agriculture

Participaient à la réunion au titre des services de l'État (sans voix délibérative) :

- Mme Laure YVONNET, adjointe à la cheffe du service logement et urbanisme à la DDT, rapporteure;
- Mme Clara LE HOT, secrétaire.

Étaient excusés :

- M. Philippe GOUET, président du Conseil départemental de Loir-et-Cher,
- Mme. Michèle CORVAISIER, conseillère communautaire du Territoire Vendômois, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Jean-Pierre GAUSSANT, association force ouvrière consommateurs, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège consommation et protection des consommateurs.

Considérant que le projet consiste à la création d'un ensemble commercial comprenant la construction de deux bâtiments dans le prolongement de Décathlon d'une surface de plancher et de vente totale de 3 902 m², au Centre commercial Blois II, 41000 VILLEBAROU,

Considérant que la surface de vente supplémentaire sera ainsi de 3 902 m² pour une surface de vente totale de 9 002 m² sur l'ensemble commercial ;

Considérant que le projet engendrera une artificialisation des sols sur une surface de 6 285 m² ;

Considérant que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il s'insère au sein d'un secteur d'implantation périphérique identifié dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Blaisois entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Considérant que la demande d'extension de l'ensemble commercial est la première demande pour ce site depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience ;

Considérant cependant que le projet prévoit la création de 83 places de stationnement pour une surface de plancher créée de 3 902 m², soit 43 places de plus que ce qu'impose le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal d'Agglopolys à savoir 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de commerce de détail créée ;

Considérant que la demande d'autorisation commerciale affirme sans le démontrer que le nouveau parc de stationnement sera mutualisé avec celui du magasin Décathlon (354 places) et ne justifie pas d'un besoin de stationnement au-delà de la réglementation ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'aménagements paysagers et le maintien d'une surface de pleine terre, présentés comme des mesures compensatoires des surfaces artificialisées ;

Considérant cependant que ces mesures, réalisées sur une parcelle actuellement non artificialisée, permettent de respecter les dispositions du règlement du PLUi applicable en zone UC mais ne compensent pas l'artificialisation, en proposant des mesures de désartificialisation de surface correspondante ;

Considérant qu'avec l'augmentation des références, la concurrence possible avec un centre-

ville, inscrit au programme Action Cœur de Ville décliné par des actions en matière de revitalisation commerciale du centre historique ne peut dès lors être totalement écartée ;

Considérant qu'au titre de l'article L.752-14 du code de commerce, les projets ne sont autorisés que par un vote à la majorité absolue des membres présents ;

Considérant que la majorité absolue n'a pas été atteinte après le vote pour autoriser le projet (7 abstentions et 1 vote contre) ;

En conséquence, la CDAC émet un avis défavorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentée par la SARL Financière des Oliviers, représentée par M. Timothée VACHERAND en qualité de président, relatif à la création d'un ensemble commercial comprenant la construction de deux bâtiments dans le prolongement de Décathlon, au Centre commercial Blois II, 41000 VILLEBAROU.

Se sont abstenus :

- M. Jean-Pierre FAVRE, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège développement durable et aménagement du territoire ;
- M. Emeric DU VERDIER, directeur du conservatoire d'espaces naturels de Loir-et-Cher, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège développement durable et aménagement du territoire ;

Se sont abstenus en ne prenant pas part au vote :

- M. Philippe MASSON, maire de Villebarou (commune d'implantation) ;
- M. François FROMET, vice-président de la communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys, représentant le président d'Agglopolys ;
- M. Christophe DEGRUELLE, président du syndicat intercommunal de l'agglomération blésoise ;
- M. Marc GRICOURT, vice-président à la région, représentant du président de la région Centre-Val de Loire ;
- M. Eric CARNAT, maire de Saint-Aignan-sur-Cher, représentant des maires au niveau départemental ;

A voté contre :

- M. Richard VAUTRIN, association consommation, logement et cadre de vie, au titre des personnalités qualifiées, membre du collège consommation et protection des consommateurs.

Fait à BLOIS, le 5 DEC. 2023

Le Président de la commission
départementale d'aménagement commercial,


Faustin GADEN

Conformément aux dispositions de l'article L 752-17 du code de commerce, le présent avis peut faire l'objet d'un recours de tout professionnel ayant intérêt à agir, dans un délai d'un mois, devant la commission nationale d'aménagement commercial (Télédoc 121 - 61 boulevard Vincent Auriol - 75703 PARIS CEDEX 13).

La saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier.

