



PRÉFET DE L'YONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE L'YONNE

COMPTE-RENDU

de la commission départementale d'aménagement commercial
qui s'est tenue à la préfecture de l'Yonne,
le 18 juillet 2017 à 14h40
sous la présidence de Mme Françoise FUGIER
Secrétaire générale de la Préfecture
en remplacement de M. le Préfet empêché

La présente réunion est consacrée à l'examen d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce.

**Dossier 59A : Demande d'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial Mr BRICOLAGE dans la zone industrielle Les Pieds de Rats sur le territoire de la commune d'AUXERRE (accueil de l'enseigne CENTRAKOR).
2ème passage en CDAC après le 1^{er} avis défavorable rendu le 9 mars 2017.**

En préambule, Mme la Présidente rappelle la confidentialité des débats, l'impartialité des membres et les règles de fonctionnement de la commission départementale d'aménagement commercial, en précisant notamment que le vote public s'effectue par bulletins nominatifs, que l'octroi d'une autorisation nécessite l'obtention de la majorité absolue des membres présents, la Présidente ne prenant pas part au vote.

MEMBRES PRESENTS pour l'examen du dossier n°59A :

Sur les sept élus locaux, nommés par arrêté préfectoral, quatre étaient présents ou représentés :

- M. Guy PARIS : Adjoint au Maire d'Auxerre, commune d'implantation du projet ;
- M. Bernard Riant : Vice-Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Auxerrois ;
- Mme Muriel VERGES-CAULLET : Représentant la Présidente du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté ;
- M. Christophe BONNEFOND : Représentant des maires de l'Yonne.

Sur les quatre personnalités qualifiées, nommées par arrêté préfectoral, deux étaient présentes :

1°) en matière de consommation et de protection des consommateurs (collège n°1) :
- M. Daniel COUPEZ.

2°) en matière de développement durable et d'aménagement du territoire (collège n°2) :
- M. Frédéric VINCENDON.

Mme la Présidente remercie les membres de leur présence et constate que le quorum est atteint. Elle accueille en séance les pétitionnaires :

- M. Frédéric PHILIPPON pour l'enseigne Centrakor ;
- M. Benoit LATREILLE (REEP) en tant que commercialisateur ;
- M. Bertrand BOUCLY (Castella Asset Management) mandaté par le propriétaire pour la gestion du site ;
- M. Michaël AYMES pour la société Quadrivium, rédacteur du dossier.

Outre les membres de la Commission, assistaient également à la réunion :

- Mme Solène PIRIOU (Responsable de l'unité Planification et appui aux territoires, DDT) ;
- Mme Martine GEIGER (Secrétaire CDAC, DDT) ;
- M. Thierry LABALTE (Chargé d'études et d'appui aux territoires, DDT).

Mme la Présidente donne la parole à Mme Solène PIRIOU qui expose l'avis de synthèse de la DDT prenant en compte les critères en matière d'aménagement commercial (article L.752-6 du code de commerce).

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale porte sur l'extension de l'ensemble commercial « Mr Bricolage » situé dans la zone industrielle Les Pieds de Rats sur le territoire de la commune d'Auxerre. Le dossier, accompagné d'une demande de permis de construire, a été déposé par la société TRP ACQUISITION 1.

Il s'agit, plus précisément, de l'extension de l'ensemble commercial « Mr Bricolage » avec l'accueil de l'enseigne Centrakor (magasin discount non alimentaire). L'ensemble, situé au niveau de l'avenue Haussmann, comprend actuellement deux bâtiments : le premier est occupé par Mr Bricolage (3 156 m² de surface de vente), le second abrite l'espace jardinerie (1 480 m²). L'enseigne Centrakor est, quant à elle, actuellement installée à 250 mètres dans la zone commerciale des Clairions.

Le projet prévoit donc :

- l'implantation de l'enseigne Centrakor dans le bâtiment abritant l'espace jardinerie (1 rue du colonel Rozanoff) : le transfert doit lui permettre de doubler sa surface de vente qui passerait, en effet, de 1 200 à 2 400 m² ;
- le transfert de l'activité jardinerie dans le bâtiment occupé par Mr Bricolage dans une partie désaffectée depuis plusieurs années : à la date du 18 juillet 2017, jour de la CDAC, le transfert de la Jardinerie avait déjà eu lieu depuis quelques jours.

Avec ce transfert, la surface de vente de l'ensemble commercial passerait, donc, de 4 636 m² à 7 036 m², soit 2 400 m² de surface de vente supplémentaire.

[REDACTED]

Ce projet fait l'objet d'un second passage devant la CDAC de l'Yonne suite à un premier avis défavorable rendu le 9 mars dernier motivé par les considérations suivantes :

- le projet d'extension de l'ensemble commercial en limite nord de l'unité urbaine auxerroise dans la zone industrielle Les Pieds de Rats contribue à la fragilisation des commerces du centre-ville de la commune d'Auxerre situé à 2,3 kilomètres ;
- il n'apporte pas de garantie quant au devenir du bâtiment, actuellement occupée par l'enseigne Centrakor, susceptible de devenir une friche commerciale ;
- il prévoit des aménagements paysagers minimalistes (108 m² d'espaces verts ajoutés aux 1 697 m² existants sur les 9 928 m² de terrain) et concentrés sur la seule parcelle devant accueillir Centrakor.

Sur le plan de l'aménagement du territoire

Concernant la localisation du projet et l'intégration urbaine, le projet est situé en limite nord de l'unité urbaine auxerroise dans la zone industrielle Les Pieds de Rats qui jouxte la zone commerciale des Clairions. Il se situe en zone UE1 du PLU d'Auxerre qui a vocation à accueillir des activités de nature industrielle et commerciale. La 1^{ère} zone d'habitation est à 500 mètres au niveau du lotissement des Conches.

Concernant la consommation d'espaces, le projet réutilise un bâtiment existant mais la surface de vente sera supérieure à celle dont dispose actuellement l'espace Jardinerie (1 480 m²) alors que la surface de plancher sera moindre en raison de la démolition d'une partie du bâti côté ouest (- 1337 m²).

Cette démolition doit permettre l'extension du parc de stationnement au niveau de la parcelle Centrakor. 93 places seront ainsi réservées à la clientèle (dont 4 pour les PMR, 2 pour les familles nombreuses et 2 pour les véhicules électriques). À ces 93 places s'ajoutent 12 places pour le personnel, soit un total de 105 places contre 44 actuellement. Au niveau de l'ensemble commercial, il y aura 232 places (contre 164 actuellement).

Le présent projet prévoit la mutualisation des places de stationnement à l'échelle de l'ensemble commercial. Le portail existant entre les deux bâtiments sera supprimé afin de permettre la circulation des flux automobiles. Est également prévue la création d'une liaison pour piétons (dans le prolongement de la façade) avec le retrait d'une partie de la clôture. L'absence de réflexion quant à la mutualisation des places de stationnement avait été soulignée par la DDT dans le précédent dossier.

Concernant l'effet sur l'animation urbaine, l'impact est très modéré puisqu'il s'agit du transfert du magasin de 250 mètres avec une augmentation de la surface de vente relative pour l'enseigne (1 200 m²) [REDACTED]

[REDACTED] Le projet contribue au renforcement de la zone industrielle Les Pieds de Rats.

Concernant les effets du projet sur les flux de transports, l'impact est très limité sur l'évolution du trafic et les accès sont déjà existants. Il n'y a donc pas de nouveaux besoins en matière d'infrastructures routières.

Concernant les modes de déplacements alternatifs, des cheminements piétons existent dans l'emprise et sont reliés aux infrastructures de la zone. L'avenue Haussmann, qui longe l'ensemble commercial, dispose d'une piste cyclable. L'accès principal (rue du colonel Rozanoff) n'en bénéficie pas. La desserte en transports en commun est déjà assurée. L'arrêt le plus proche se situe à 150 mètres.

Sur le plan du développement durable

Au niveau de l'imperméabilisation des sols, le site actuel est en grande partie imperméabilisé. Par rapport au précédent projet, il est à noter que 36 places seront rendues perméables permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales. 10 places seront réalisées en Evergreen et 26 en gravier.

Concernant la performance énergétique, le projet est soumis aux normes thermiques en vigueur pour sa rénovation. Le bâtiment existant est amélioré du point de vue de sa consommation énergétique avec, notamment, la mise en place d'un aérotherme pour le chauffage et l'installation de rampes lumineuses basse consommation pour l'éclairage. La réfection des façades et l'installation d'une nouvelle isolation périphérique sont également envisagées.

Les eaux pluviales seront collectées vers le réseau public, comme c'est le cas actuellement (sauf pour les eaux de ruissellement au niveau des places perméables).

Au niveau de l'insertion paysagère, une amélioration a minima est apportée par rapport à l'existant et au premier projet présenté. Le paysagiste-conseil de l'État constate, ainsi, que ce second dossier renforce l'aspect paysager mais que les arbres plantés en supplément n'apportent pas de réelle plus-value.

274 m² d'espaces verts seront ajoutés aux 1 697 m² existants (contre 108 dans le 1^{er} projet). 56 arbres d'essence régionale seront plantés en pleine terre (contre 20 dans le précédent dossier). Sur l'ensemble commercial, les espaces verts représenteront 2 946 m² (contre 2 571 m² actuellement), soit environ 11 % du terrain.

Comme précédemment mentionné, il est à noter que 10 places de stationnement seront végétalisées (places de type Evergreen), soit 127 m².

Au niveau de l'insertion architecturale, l'état actuel du bâtiment sera amélioré avec la réfection des façades nord, est et sud et la création d'une nouvelle façade ouest donnant sur l'avenue Haussmann (qui sera dans l'alignement de celle des autres commerces environnants). Le projet prévoit l'emploi de bardage de teinte grise en harmonie avec l'enseigne voisine DARTY.

Au niveau des nuisances visuelles, le pétitionnaire devra se conformer au règlement local de publicité d'Auxerre pour d'éventuelles installations d'enseignes ou dispositifs publicitaires.

Sur le plan de la protection des consommateurs,

Comme précédemment mentionné, le projet, qui prévoit entre autres la restructuration du bâtiment existant, contribue au renforcement de la zone industrielle Les Pieds de Rats.

Par ailleurs, l'enseigne Centrakor souhaite valoriser les fabricants implantés en France. Des entreprises artisanales locales interviendront pour les travaux d'entretien et de suivi.

En matière sociale, le projet prévoit la création de 7 ETP en CDI, en plus des 8 emplois actuels. En matière de recrutement, l'embauche des habitants de la zone de proximité sera privilégiée.

En conclusion

Le projet respecte les orientations du document d'urbanisme en vigueur et participe au renforcement de la zone industrielle précédemment citée.

Le projet prévoit l'agrandissement de la surface de vente de l'ensemble commercial (+ 2 400 m²) tout en procédant à une réduction de sa surface de plancher. Les remarques émises au cours de la commission du 9 mars dernier quant à la mutualisation des places de stationnement (non prévue dans le projet initial) ont été prises en compte.

Globalement, tout comme le premier projet présenté, il prend en compte les principes du développement durable. Un effort est, notamment, réalisé en matière de performance énergétique.

Les observations faites sur l'absence de places de stationnement végétalisées ont, également, été suivies d'effet avec la mise en place de 36 places perméables (dont 10 en Evergreen) au niveau de la parcelle de Centrakor.

Malgré le renforcement des espaces verts (notamment sur la parcelle Centrakor), les aménagements paysagers restent minimalistes.

En matière sociale, le projet prévoit la création de 7 ETP en CDI.

Mme la Présidente invite les porteurs de projet et les membres de la commission à faire part de leurs observations sur les questions soulevées par la présentation du dossier.

M. LATREILLE précise que ce nouveau projet a scrupuleusement suivi les recommandations émises lors du premier passage du dossier en CDAC du 9 mars dernier.

M. PHILIPPON indique que ce projet est important pour l'enseigne Centrakor. Le bâtiment actuellement utilisé ne dispose pas de réserve en raison de son exigüité, ce qui engendre une exploitation commerciale compliquée et un chiffre d'affaires en baisse.

M. BONNEFOND demande davantage de précisions quant à la situation économique de ce magasin.

M. PHILIPPON répond que la seule solution, permettant une diminution des frais fixes inhérents à l'installation actuelle, serait de réduire les effectifs, ce qui n'est pas envisageable.

M. VERGES-CAULLET demande si l'enseigne Zoé Confetti existe déjà dans l'actuel magasin.

M. PHILIPPON précise qu'elle n'existe pas actuellement et que l'enseigne Centrakor profite du réaménagement de ses magasins pour mettre en place ce concept de shop in shop.

M. PARIS mentionne qu'il existait un magasin offrant le même type de produits en centre-ville d'Auxerre il y a quelques années.

M. VINCENDON salue l'effort supplémentaire réalisé par le pétitionnaire au niveau des aménagements.

A 15h00, Mme la Présidente libère les pétitionnaires après s'être assurée que toutes les questions aient bien été évoquées et invite les membres à procéder aux votes.

Après délibération des membres, il est procédé au dépouillement :

VOTE : 6 votants

Le résultat du vote est le suivant : **1 vote favorable, 2 abstentions et 3 votes défavorables.**

A voté favorablement :

- M. Frédéric VINCENDON, collègue développement durable et aménagement du territoire.

Se sont abstenus :

- Mme Muriel VERGES-CAULLET, représentant la Présidente du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté,
- M. Daniel COUPEZ, collègue consommation et protection des consommateurs.

Ont voté défavorablement :

- M. Guy PARIS, représentant le Maire de la commune d'Auxerre,
- M. Bernard Riant, représentant le Président du PETR du Grand Auxerrois,
- M. Christophe BONNEFOND, représentant des maires au niveau départemental.

La demande d'extension de la surface de vente du magasin de l'ensemble commercial Mr Bricolage, par l'accueil de l'enseigne Centrakor, dans la zone industrielle Les Pieds de Rats sur le territoire de la commune d'Auxerre, présentée par la société TRP Acquisition I, a été étudiée et **un avis défavorable** est émis.

Cet avis repose sur les considérations suivantes :

- en matière d'aménagement du territoire, le projet d'extension de la surface de vente de l'ensemble commercial situé en limite nord de l'unité urbaine auxerroise dans la zone industrielle Les Pieds de Rats et visant à accueillir l'enseigne Centrakor sur une surface de vente de 2 400 m² (soit le double de celle dont dispose, actuellement, l'enseigne localisée à 250 mètres dans la zone commerciale des Clairions) contribue à la fragilisation des commerces du centre-ville d'Auxerre, situé à 2,3 kilomètres, par l'effet de concurrence engendré ;
- les élus du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Auxerrois prévoient d'insérer un volet signification sur la thématique de la préservation des commerces de centre-ville/centre-bourg dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Auxerrois, prescrit le 8 octobre 2014 et actuellement en cours d'élaboration ;
- le projet envisagé semble fragile du point de vue de sa rentabilité économique.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h20.

La Présidente de la commission
départementale d'aménagement
commercial,
Secrétaire générale de la préfecture



Françoise FUGIER

