



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 9 mars 2017 à 14H30
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 commerciale en application de l'article L.752-1 du code de commerce.

**Dossier 54D : 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)**

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°54D:

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

- M. Jean-Philippe BAILLY : Adjoint au Maire de la commune d'implantation du projet, représentant le Maire d'Auxerre,
- M. Bernard Riant : Vice-président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois (CAA), représentant le Président de la CAA,
- Mme Malika OUNES : Vice-présidente du Conseil départemental, représentant le Président du Conseil départemental de l'Yonne,
- M. Christophe BONNEFOND : Représentant des maires de l'Yonne,
- M. Thierry CORNIOT : Représentant des intercommunalités de l'Yonne.

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

1°) en matière de consommation et de protection des consommateurs (collège n°1) :

- M. Daniel COUPEZ,
- M. Bernard BUFFAUT

2°) en matière de développement durable et d'aménagement du territoire (collège n°2):

- M. Frédéric VINCENDON
- Mme Mireille LADRANGE

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

- M. Bertrand BOUCLY (Catella Asset Management) mandaté par le propriétaire pour la gestion du site,
- M. Benoit LATREILLE et Cyril SOLIGNAC (REEP) en tant que conseil du propriétaire et commercialisateur,
- M. Bruno BLAKE pour l'enseigne Centrakor,
- M. Michaël AYMES pour la société Quadrivium, rédacteur du dossier.

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

- Mme Solène PIRIOU (Chef de l'unité planification et appui aux territoires, DDT),
- M. Thierry LABALTE (Chargé d'études et d'appui aux territoires, DDT)
- Mme Martine GEIGER (Secrétaire CDAC, 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 du 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, le propriétaire de l'ensemble commercial.

L'extension de l'ensemble commercial « Mr Bricolage » doit permettre 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) et le second abrite l'espace jardinerie (1 480 m²). L'enseigne Centrakor est actuellement installée à 250 mètres dans la zone commerciale des Clairions.

Le projet prévoit :

- l'implantation de l'enseigne Centrakor dans le bâtiment abritant, actuellement, l'espace jardinerie. La surface de vente prévue est de 2 400 m². Une réduction de la surface de plancher est envisagée avec la démolition (pour restructuration) d'une partie du bâtiment.
- le transfert de l'activité jardinerie dans le bâtiment occupé par Mr Bricolage. La surface de vente de 1 480 m² de l'espace jardinerie restera inchangée.

Avec cette extension, la surface de vente de cet ensemble passerait de 4 636 m² à 7 036 m², soit 2 400 m² de surface de vente supplémentaire.

L'enseigne Centrakor, [REDACTED] dispose, actuellement, d'une surface de vente de 1 200 m². Le transfert de l'enseigne doit permettre le

doublément de sa surface de vente et une « animation commerciale accrue avec le déploiement plus adéquat du concept ».

La recommercialisation du local actuellement occupé par Centrakor est à l'étude

Sur le pan 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 ce qui existe actuellement alors que la surface de plancher sera moindre en raison de la démolition d'une partie du bâti côté ouest.

Cette démolition doit permettre l'extension du parc de stationnement au niveau de la parcelle Centrakor. 93 places seront réservées à la clientèle (dont 4 pour PMR, 2 pour les familles nombreuses et 2 pour les véhicules électriques). A ces 93 places s'ajoutent 10 places pour le personnel, soit un total de 103 places contre 44 actuellement. Le plan fourni en complément en compte 105. Au niveau de l'ensemble commercial, il y aura donc 232 places (contre 164 actuellement).

Le cloisonnement des différentes parcelles de l'ensemble commercial, par l'installation d'une clôture, nuit à l'objectif de mutualisation des places de stationnement.

Concernant l'effet sur l'animation urbaine, l'impact est très modéré puisqu'il s'agit du transfert de l'enseigne de 250 mètres avec une augmentation relative de la surface de vente.

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 pas de nouveaux besoins en matière d'infrastructures routières.

Concernant les modes de déplacements alternatifs, des cheminements piétons existent dans l'emprise de la parcelle, ils 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. Malgré la légende sur le plan fourni, il n'y a pas d'abri à vélo à l'intérieur du site.

La desserte en transports en commun est déjà assurée. L'arrêt le plus proche se situe à 150 mètres.

Sur le pan du développement durable :

Au niveau de **l'imperméabilisation des sols**, le site est en grande partie déjà imperméabilisé. Le projet prévoit la démolition d'une partie du bâti sur sa partie ouest permettant l'extension de la zone de stationnement. L'amélioration de la végétalisation du parking est envisagée mais peu d'informations existent sur ce point.

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.

La gestion des **eaux pluviales** reste inchangée. Elles sont collectées vers le réseau public.

Au niveau de l'insertion paysagère, l'existant est amélioré mais a minima. Les aménagements paysagers sont intégrés à l'aire de stationnement et aux abords immédiats. Seulement 108 m² d'espaces verts (en raccord de voirie) seront ajoutés aux 1 697 m² existants, soit un total de 1 805 m² sur les 9 928 m² de terrain (au niveau de la parcelle Centrakor). La plantation de 20 arbres d'essence régionale est notamment prévue. Cet aménagement est concentré sur la seule parcelle Centrakor.

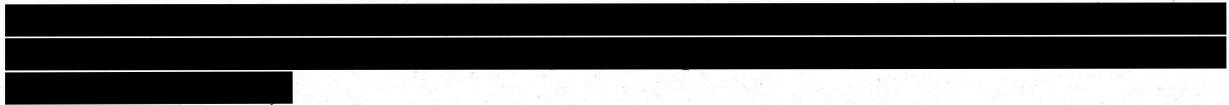
Au niveau de l'insertion architecturale, l'état actuel du bâtiment sera amélioré avec la réfection des façades nord, est et sud et la création d'une nouvelle façade ouest donnant sur l'avenue Haussmann. Le projet prévoit l'emploi de bardage de teinte grise en harmonie avec l'enseigne voisine DARTY.

L'architecte-conseil estime qu'un effort a été fourni au niveau de la parcelle où sera Centrakor mais regrette, à l'inverse, l'absence d'intention architecturale et paysagère au niveau de l'autre bâtiment qui est, pourtant, fortement exposé à la vue en tant qu'entrée de la zone.

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

Sur le pan de la protection des consommateurs :

La restructuration du bâtiment existant est prévue avec la démolition d'une partie du bâti coté ouest (donnant sur l'avenue Haussmann), la création d'une nouvelle façade coté ouest et la réfection des trois autres façades.



L'enseigne souhaite valoriser les fabricants implantés en France.

Des entreprises artisanales locales interviendront pour les travaux d'entretien et de suivi.

En matière sociale, à titre accessoire, le projet prévoit la création d'environ 15 emplois ETP en CDI (effectif actuel : 7.4 ETP, effectif prévu : 22.7 ETP). En matière de recrutement, l'embauche des habitants de la zone de proximité est favorisée.

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. Aucune réflexion sur la mutualisation des places de stationnement n'est, en revanche, envisagée à l'échelle de l'ensemble commercial.

Globalement, il prend en compte les principes du développement durable. Un effort est réalisé en matière de performance énergétique, notamment au niveau de la partie existante du bâtiment accueillant la nouvelle enseigne.

Il est, toutefois, regrettable que les aménagements extérieurs (notamment paysagers) entrepris soient réduits à la seule parcelle du projet.

En matière sociale, le projet prévoit la création d'environ 15 emplois ETP en CDI.

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

M. Bruno BLAKE indique que la recommercialisation du bâtiment accueillant actuellement Centrakor est à l'étude et que plusieurs possibilités de reprise sont envisagées

Concernant le cloisonnement envisagé des différentes parcelles (clôture prévue entre les deux parcelles M. Bricolage et futur Centrakor) :

- M. Bertrand BOUCLY indique qu'il est prévu que l'accès soit effectivement fermé et réservé uniquement aux livraisons. Par mesure de sécurité, l'option retenue est de séparer la zone de circulation des clients de celle des livraisons.
- M. Christophe BONNEFOND répond que le portail actuellement ouvert est emprunté par la clientèle.
- M. Bernard Riant ajoute que l'augmentation relative du trafic engendrée par le projet ne devrait pas entraîner un risque d'insécurité.
- M. Thierry CORNIOT estime que l'ouverture du portail entre les deux parcelles serait, au contraire, un atout commercial.
- Mme la Présidente demande aux pétitionnaires d'être attentifs aux différents flux de circulation et d'envisager la possibilité d'ouvrir plus largement cet accès.

Concernant l'insertion paysagère :

- M. Michaël AYMES indique la plantation de 20 arbres de haute tige sur les 1 805 m² d'espaces verts (sur le terrain de 9 928 m² de la parcelle Centrakor). La parcelle actuelle ne disposant d'aucun arbre, l'aménagement paysager envisagé proposera une meilleure insertion du bâtiment réhabilité.
- M. Jean-Philippe BAILLY estime que l'augmentation prévue de la surface des espaces verts reste faible.
- M. Christophe BONNEFOND signale qu'il n'est prévu aucune place de stationnement végétalisée permettant d'accentuer ce reverdissement paysager.
- M. Michaël AYMES répond que la surface imperméabilisée est constituée d'une dalle de structure de chaussée, ce qui rend difficile l'extension des espaces verts.

Mme la Présidente demande si un espace de stationnement pour les vélos est prévu.

M. Michaël AYMES répond qu'un espace réservé sera aménagé à droite du bâtiment mais qu'il ne sera pas couvert.

M. Frédéric VINCENDON demande si le petit muret en limite de parcelle sera conservé. M. Bruno BLAKE répond par l'affirmative.

M. Bernard BUFFAUT demande confirmation du recrutement des 15 emplois ETP prévus.

M. Bernard BUFFAUT espère que ces recrutements se feront de préférence sur le plan local en partenariat avec Pôle Emploi.

M. Christophe BONNEFOND sollicite à nouveau le pétitionnaire sur le devenir du bâtiment libéré.

M. Bruno BLAKE répond que le bâtiment bénéficie d'une bonne exposition et que sa recommercialisation ne posera a priori aucune difficulté.

Mme la Présidente demande des précisions sur le calendrier des travaux.

M. Bruno BLAKE répond que les travaux débiteront à la fin de l'été et qu'une ouverture du magasin est prévue en fin d'année 2017 /1^{er} trimestre 2018.

A 15h15, Mme la Présidente libère les porteurs de projet après s'être assurée que toutes les questions ont été évoquées et invite les membres à procéder aux votes.

Après délibération des membres, il est procédé au dépouillement :

VOTE : 9 votants

Le résultat du vote est le suivant : **5 votes défavorables et 4 votes favorables**

Ont voté favorablement :

- M. Bernard BUFFAUT, collègue consommation et protection des consommateurs ;
- M. Daniel COUPEZ, collègue consommation et protection des consommateurs ;
- Mme Mireille LADRANGE, collègue développement durable et aménagement du territoire ;
- M. Frédéric VINCENDON, collègue développement durable et aménagement du territoire ;

Ont voté défavorablement :

- M. Jean-Philippe BAILLY, représentant le Maire de la commune d'Auxerre ;
- M. Bernard Riant, représentant le Président de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois ;
- Mme Malika OUNES, représentant le Président du Conseil départemental ;
- M. Christophe BONNEFOND, représentant les maires au niveau départemental ;
- M. Thierry CORNIOT, représentant les intercommunalités au niveau départemental.

La demande d'extension de la surface de vente 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.

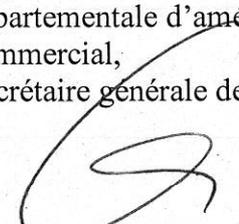
Cette décision repose, notamment, sur les considérations suivantes :

- le projet contribue à la fragilisation des commerces du centre-ville de la commune d'Auxerre,
- l'absence de garantie quant au devenir du bâtiment, actuellement occupé par l'enseigne Centrakor, susceptible de devenir une friche commerciale,
- des aménagements paysagers minimalistes et concentrés sur la seule parcelle devant accueillir l'enseigne Centrakor.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h45.

- 3 AVR. 2017

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


Françoise FUGIER