

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°45-2021-076

PUBLIÉ LE 6 AVRIL 2021

Sommaire

Préfecture de la région Centre-Val de Loire et du Loiret / DCL-BER

45-2021-04-06-00001 - Arrêté préfectoral portant suspension de l'enregistrement et de l'examen **??** en commission départementale d'aménagement commercial du projet d'extension d'un ensemble commercial de 19 197 m² à Amilly (3 pages)

Page 3

Préfecture de la région Centre-Val de Loire et du
Loiret

45-2021-04-06-00001

Arrêté préfectoral portant suspension de
l'enregistrement et de l'examen
en commission départementale
d'aménagement commercial du projet
d'extension d'un ensemble commercial de
19 197 m² à Amilly

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

portant suspension de l'enregistrement et de l'examen
en commission départementale d'aménagement commercial
du projet d'extension d'un ensemble commercial de 19 197 m² à Amilly

La préfète du Loiret
Chevalier de la Légion d'honneur

VU le code de commerce, notamment ses articles L752-1-2 et R752-29-1 et suivants,

VU la convention cadre « Action Cœur de ville » du 12 octobre 2018 entre l'État, la ville de Montargis, la Communauté d'agglomération Montargoise (AME), le Conseil régional, le Conseil départemental, la Chambre de commerce et d'industrie, Action logement, la Caisse des dépôts et consignations et l'Anah,

VU l'arrêté préfectoral du 14 avril 2020 portant homologation de la convention-cadre du 12 octobre 2018 en convention d'opération de revitalisation territoriale (ORT),

VU les cinq dossiers présentés par la société « SAS Chesnoy aménagement » de demande d'autorisation d'exploitation commerciale concernant le projet d'extension d'un ensemble commercial de 19 197 m² à Amilly situé dans la zone du Chesnoy, reçus le 3 mars 2021,

VU la demande d'avis de la préfète du Loiret formulée le 15 mars 2021 auprès du maire de Montargis, du maire d'Amilly et du président de la Communauté d'agglomération Montargoise et rives du Loing sur l'éventualité d'une suspension de l'enregistrement et de l'examen du projet en commission départementale d'aménagement commercial,

VU le courrier du Maire de Montargis du 24 mars 2021 reçu en préfecture le 26 mars 2021, faisant part de son avis défavorable sur le projet d'extension et favorable à la suspension,

VU le courrier du Maire d'Amilly du 24 mars 2021 reçu en préfecture le 30 mars 2021, faisant part de son avis favorable sur le projet d'extension de l'ensemble commercial,

VU le courrier du président de la Communauté d'agglomération Montargoise et rives du Loing du 26 mars 2021 reçu en préfecture le 30 mars 2021, faisant part de ses observations sur le projet d'extension,

Considérant l'objectif de la convention ACV-ORT de renforcer l'attractivité du centre-ville de Montargis en agissant prioritairement sur le renouvellement de l'offre de logements et de commerces,

Considérant que le programme d'action ACV-ORT prévoit en particulier une opération ambitieuse de requalification résidentielle et commerciale de la rue du Général Leclerc et de ses abords, incluant la création de surfaces de vente allant jusqu'à 300 m², et la restructuration du centre commercial de La Chaussée qui contribue également à l'animation du centre-ville,

Considérant que, selon un diagnostic réalisé par la Chambre de commerce et d'industrie du Loiret en 2019, l'agglomération de Montargis compte déjà 2 504 m² de surface commerciale pour 1 000 habitants, alors que la moyenne régionale se situe à 1 605 m²,

Considérant la dimension du projet prévoyant à terme, en rajoutant la superficie d'un magasin alimentaire de 990m² autorisé par permis de construire délivré le 20 janvier 2020 sans autorisation d'exploitation commerciale, la création d'un ensemble commercial de 20 187m² de surface de vente,

Considérant que le projet présenté comprend 11 moyennes surfaces comprises entre 834m² et 3800m² dont 4 sont indiquées comme relevant du « secteur 2 » sans autre précision et 5 sont fléchées comme devant accueillir des commerces de détail relevant respectivement du bazar, de l'électrodomestique, des meubles et décorations, de l'équipement de la maison et des articles de sport, culture et loisirs,

Considérant que l'un des objectifs de la convention ACV-ORT est de réduire la vacance de logements en centre-ville, de réhabiliter et restructurer l'offre de logements pour la rendre attractive, en lien avec les attentes des habitants et des entreprises locales et que les taux de logements vacants à Montargis s'établissent ainsi qu'il suit :

- en 2017 : 14,4 % pour 9,1 % au niveau départemental
- en 2012 : 14 % pour 8,1 % au niveau départemental
- en 2007 : 11,1 % pour 6,8 % au niveau départemental

Source : INSEE

Considérant le taux de vacance commerciale en centre-ville de Montargis, entre 10 % et 15 % en 2015 (selon les données de la mission du Conseil général de l'environnement et du développement durable CGEDD dans son rapport national réalisé avec l'Inspection Générale des Finances sur la revitalisation commerciale des centre-villes en 2016), signifiant l'installation d'une vacance structurelle et un déclin de commercialité dans un contexte socio-économique fragile à Montargis qui fait face, selon le rapport, à un déséquilibre entre la centralité et la périphérie (la surface commerciale en périphérie en 2013 est 2,2 fois supérieure à celle de la ville-centre),

Considérant que l'un des objectifs de la convention ACV-ORT est de développer l'activité économique et commerciale, notamment par la création de surfaces commerciales correspondant aux logiques actuelles du commerce et aux critères de rentabilité et par le retour d'activités tertiaires pour maintenir une diversité d'activités assurant un flux de passage réguliers ;

Considérant que la réussite de l'objectif précédent fixé à la convention ACV-ORT permettra de développer l'emploi en centre-ville alors que le taux de chômage (des 15 à 64 ans) à Montargis s'établit ainsi qu'il suit :

- en 2017 : 28 % pour 13,1 % au niveau départemental
- en 2012 : 27,8 % pour 12,1 % au niveau départemental
- en 2007 : 19,4 % pour 9,2 % au niveau départemental

Source : INSEE

Considérant l'incompatibilité du projet avec les orientations du ScoT en vigueur, dont le document d'orientations et d'objectifs (DOO) qui autorise la pérennisation et la modernisation des pôles commerciaux périphériques existants - dont la zone du Chesnoy ne fait pas partie - mais exclut la création de nouveaux pôles commerciaux généralistes en périphérie d'agglomération,

Considérant que le pôle du Chesnoy ne peut pas être présenté comme une extension de la zone commerciale d'Antibes, distante d'un kilomètre et dont il est séparé par des espaces agricoles cultivés,

Considérant que le SCOT désigne la zone du Chesnoy comme un site dédié au développement d'un pôle automobile, où l'accueil de bâtiments à destination commerciale, en dehors de l'automobile, peut se faire seulement « *pour des activités d'accompagnement de l'activité automobile, des activités de services ou des activités non localisables dans les sites majeurs et de rayonnement, notamment celles nécessitant de vastes espaces de terrain par rapport à la surface construite, ainsi que les activités associées*»,

Considérant que le projet prévoit le transfert de magasins des zones commerciales existantes en périphérie sans garantie de reprise des anciens bâtis qui viendront s'ajouter aux friches commerciales déjà présentes dans ces zones,

Considérant d'une part les réflexions en cours dans le cadre de la révision du ScoT et d'autre part la mise en œuvre en cours du programme d'actions ACV-ORT,

Considérant que l'ensemble de ces éléments démontre que le projet est de nature à compromettre gravement la réalisation des objectifs du programme Action Coeur de ville – ORT de la ville de Montargis, qui, compte tenu de sa conclusion récente, n'a pu encore produire tous ses effets,

Sur la proposition du Secrétaire général adjoint de la Préfecture du Loiret,

ARRÊTE

Article 1 : Afin de permettre aux collectivités concernées et au pétitionnaire d'engager une concertation pour s'assurer de la conciliation du projet avec les objectifs de revitalisation du centre-ville de Montargis définis dans la convention d'Opération de revitalisation territoriale (ORT), il est décidé une suspension de la procédure d'enregistrement et d'examen des demandes précitées pour une durée de 12 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Article 2 : Trois mois avant l'échéance de la présente suspension, le pétitionnaire doit communiquer au secrétariat de la CDAC du Loiret une actualisation des données inscrites dans le dossier initial de demande d'autorisation d'exploitation commerciale. La procédure de consultation de la commission départementale d'aménagement commercial reprendra son cours au lendemain du dernier jour de suspension, pour le délai restant à courir en application de l'article R752-29-9 du code de commerce.

Article 3 : Le maire d'Amilly, le maire de Montargis et le président de la Communauté d'agglomération Montargoise et rives du Loing rendront compte à Mme la préfète du Loiret de la tenue et des résultats de la concertation ainsi engagées au plus tard un mois avant l'échéance de la présente suspension.

Article 4 : Le présent arrêté peut, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, être déféré au tribunal administratif d'Orléans qui peut être saisi par la voie de Télérecours citoyen accessible par le site internet www.telerecours.fr

Article 5 : Le secrétaire général adjoint de la préfecture du Loiret est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont une ampliation sera notifiée au maire de Montargis, au maire d'Amilly, au président de la Communauté d'agglomération Montargoise et rives du Loing, ainsi qu'au demandeur et aux membres de la commission départementale d'aménagement commercial.

Fait à Orléans, le 6 avril 2021

La Préfète
signé Régine ENGSTRÖM