



PRÉFÈTE DU CHER

PRÉFECTURE
DIRECTION de la RÉGLEMENTATION
et des LIBERTÉS PUBLIQUES
Bureau de la Réglementation Générale
et des Élections

CREATION INTERMARCHE SUPER
ET CREATION D'UN DRIVE
AVORD
N° PC 18 018 15M0006

AVIS

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 24 février 2016, prises sous la présidence de M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher, représentant la Préfète empêchée,

Vu le Code de Commerce et notamment ses articles L. 750-1 à L. 752-26, R. 751-1 à R. 752-48,

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-1-0002 du 1er janvier 2016 accordant délégation de signature à M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-1-0601 du 19 juin 2015 modifié par l'arrêté 2015-1-1262 du 27 novembre 2016 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Vu la demande de permis de construire déposée le 23 décembre 2015 et enregistrée sous le N° PC 18 018 15M0006 par la mairie d'AVORD,

Vu la demande transmise par le maire d'Avord le 30 décembre 2015 de la SAS MEROVECO, rue Maurice Bourbon à Avord (18520) en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un magasin Intermarché Super d'une surface de vente de 2 207 m² et à la création d'un drive comprenant deux pistes de ravitaillement de 89,90 m² dont 14,90 m² d'emprise au sol bâtie et 75 m² d'emprise au sol non bâtie, à Avord (18520), lieudit Les Alouettes sur les parcelles cadastrées section C n°935,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2016 précisant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée,

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires du Cher,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission assistés de Mmes BOURILLON et MARQUET, représentant le Directeur Départemental des Territoires du Cher,

Considérant que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs suivant les critères d'évaluation énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce,

Considérant que le projet ne répond pas aux préconisations du SCoT au niveau des places de parking dont le nombre est trop élevé pour la totalité de l'ensemble commercial (170 au lieu de 147 recommandées),

Considérant que le projet ne respecte pas les critères de la loi ALUR, applicables au 1er janvier 2016, concernant l'emprise du stationnement qui représente 167% des surfaces bâties (place de covoiturage et véhicules électriques soustraites) alors qu'elle doit être limitée à 75% de la surface plancher des bâtiments, et qu'il est peu vertueux en matière de consommation d'espace,

Considérant que la localisation du projet est conforme aux recommandations du SCoT en matière de commerces intermédiaires, puisqu'il est situé dans un secteur dont les espaces sont affectés préférentiellement à l'activité économique artisanale, commerciale, industrielle et de services aux personnes ou aux sociétés,

Considérant que le projet, à dominante alimentaire, est également orienté vers de multiples services : livraison à domicile, station-service de 5 pistes 24/24, location de véhicules, station de gonflage, laverie automatique, station de lavage,

Considérant que le projet se situe dans la continuité d'une zone d'activités principalement artisanales, en entrée de bourg et à proximité d'une zone urbanisée, s'insère dans le tissu urbain et participera à l'animation urbaine du secteur,

Considérant que le site n'est pas directement desservi par les transports en commun avec un arrêt de transport à la demande situé à plus de 900 mètres, mais que le représentant du Conseil départemental s'est engagé en séance à examiner la possibilité de créer un arrêt de Lignes 18 près du site,

Considérant que les déplacements doux seront rendus possibles par la création d'une voie paysagée au sein du site afin de relier le magasin à la rue des Alouettes, via la ZAC existante, mais qu'aucune piste cyclable n'est envisagée dans le projet,

Considérant que les critères de la loi ALUR sont respectés concernant l'emprise du stationnement qui doit être limitée à 30% de l'emprise du projet avec une emprise qui atteint 16,6%,

Considérant que la création d'un carrefour à sens giratoire sur la RD 976, route classée à grande circulation, permettra la desserte du projet en toute sécurité et qu'une convention tripartite fixant les modalités de financement, la réalisation et l'entretien a été signée le 26 octobre 2015,

Considérant que le porteur de projet envisage la reconversion du site actuel soit vers un secteur autre qu'alimentaire soit vers des activités de service, évitant ainsi la création d'une friche, et que la ville d'Avord projette de compléter cette opération notamment par la création d'une épicerie sociale en plein centre bourg,

Considérant que le projet répond au besoin des consommateurs des communes de la zone de chalandise d'avoir une grande surface de plus grande superficie, qu'il permettra d'éviter l'évasion commerciale et les nombreux transports vers Bourges,

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'influer sur l'équilibre commercial actuel car il n'y a pas de multiplication des centres commerciaux sur Avord,

Considérant qu'en termes de qualité environnementale, le projet n'est pas ambitieux et le dossier ne permet pas d'évaluer le respect de la réglementation thermique "RT 2012",

Considérant que le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture du magasin, de ballons solaires pour la production d'eau chaude, et la récupération de calories sur les meubles froids,

Considérant qu'en termes de traitements paysagers le projet répond aux prescriptions du SCOT avec notamment des plantations d'arbres à haute et moyenne tige, des arbustes et des parterres de plantes vivaces,

Considérant que le projet ne pourra être réalisé avant la délivrance du courrier de validation du récépissé de déclaration qui validera les caractéristiques du traitement des eaux pluviales à réaliser,

Considérant qu'en termes de traitements architecturaux, le projet répond également aux prescriptions du SCOT avec un bardage métallique double peau pour les façades, ainsi que l'utilisation de surfaces en verre et de menuiseries aluminium.

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé par 8 votes favorables, 1 vote défavorable et 1 abstention :

ont donné un avis favorable :

- M. Pierre-Etienne GOFFINET, maire d'Avord
- M. Marcel MAZENOUX, représentant le président de la CDC La Septaine
- M. Daniel FOURRÉ, représentant le Président du Conseil Départemental,
- Mme Laurence RENIER, représentant les maires au niveau départemental,
- Mme Véronique FENOLL, Présidente du SIRDAB
- M. Jean-Louis SALAK, représentant les intercommunalités au niveau départemental
- Mme Ingrid MEERSCHOUT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

a donné un avis défavorable :

- M. Bernard SOUDÉE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

s'est abstenu :

- M. Rodolphe CHEMIERE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

Était absente : Mme Agnès SINSOULIER-BIGOT, représentant le président du Conseil Régional Centre-Val de Loire.

En conséquence, est accordé à la SAS MEROVECO, rue Maurice Bourbon, 18520 Avord,(Tél : 02 48 69 11 04, Fax : 02 48 69 24 93, E-mail : itmavord@orange.fr) l' autorisation de procéder à la création d'un magasin Intermarché Super d'une surface de vente de 2 207 m² et à la création d'un drive comprenant deux pistes de ravitaillement de 89,90 m² dont 14,90 m² d'emprise au sol bâtie et 75 m² d'emprise au sol non bâtie, à Avord (18520), lieudit Les Alouettes sur les parcelles cadastrées section C n°935.

Bourges, le 24 février 2016

Le Président de la Commission,

signé Fabrice ROSAY