



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat Général
Direction de la Citoyenneté**

**Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
Réunion du jeudi 18 mars 2021**

Bureau de la Réglementation Générale et des Élections
Secrétariat de la CDAC
Affaire suivie par : Orane SACHET
Tél : 02 48 67 35 66
orane.sachet@cher.gouv.fr

**Création d'un ensemble commercial
par la création d'un magasin de bricolage
BRICOCASH à BOURGES
N° P028501820 (PC 018 033 15 B0140 M02)**

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 18 mars 2021, prises sous la présidence de Mme Claire MAYNADIER, Sous-Préfète de Saint-Amand-Montrond, représentant le préfet empêché ;

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

Vu le décret du 5 février 2020 portant nomination de M. Jean-Christophe BOUVIER, Préfet du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-1068 du 15 septembre 2020 relatif à la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-0031 du 14 janvier 2021 accordant délégation de signature à Mme Régine LEDUC, secrétaire générale de la préfecture du Cher, sous-préfète de l'arrondissement de Bourges ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-0213 du 2 mars 2021 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la demande de permis de construire enregistrée sous le PC 018 033 15 B0140 M02 par la mairie de Bourges ;

Vu la demande transmise par la communauté d'agglomération de Bourges Plus et enregistrée le 19 février 2021, de la SA L'Immobilière Européenne des Mousquetaires, dont le siège social est situé 24 rue Auguste Chabrières à PARIS (75015), représentée par Mme Myriam BIVILLE de la société IMMO MOUSQUETAIRES Centre-Ouest, sise ZA La Touche d'Anais, 584 rue des Chardonnerets à ANAIS (16560), en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un ensemble commercial par la création d'un magasin de bricolage à l'enseigne BRICOCASH, d'une surface de vente totale de 4 474 m², situé 153-155 rue Louis Mallet à BOURGES (18000), sur les parcelles cadastrées HK 177, 208, 369, 385, 466, 498, 499, 588, 603, 604, 605, 607, 608 ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission ;

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 qu'en matière d'aménagement du territoire et notamment de localisation du projet et d'intégration urbaine, le projet ne répond pas aux prescriptions et recommandations du SCoT concernant la ZACom d'entrée de ville ouest pour l'emprise foncière du bâti (inférieure au 40 % minimum de la surface totale projet) et les prescriptions architecturales et paysagères (façades, traitement qualitatif des espaces verts) ;

Considérant qu'en termes de flux et transports, et notamment d'accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacements économes en émissions de dioxyde de carbone, le projet aura un impact sur la circulation dans le secteur, aux heures de pointes, et des difficultés de trafic pourraient avoir lieu au droit du giratoire d'accès au site ;

Considérant qu'en matière de sécurité routière, l'accès (entrée et sortie) au site, pour les clients et les livraisons, existe déjà et est commun également à la station service et au garage De Bustos, ce qui ne favorise pas la sécurité à l'entrée du parc de stationnement ;

Considérant qu'aucun marquage au sol n'est présent pour orienter les véhicules ;

Considérant que le cheminement piéton ne couvre qu'une partie de l'aire de stationnement, la circulation des piétons se fera donc en grande partie avec les véhicules et ne sera pas sécurisée ;

Considérant la recommandation de la Direction départementale des territoires de mettre en place des panneaux de sécurité et des marquages au sol pour une meilleure visibilité pour la clientèle ;

Considérant que les plantations prévues en limite de parcelle et sur l'ensemble du projet, ne devront pas constituer d'obstacle à la visibilité des différents usagers, par leur essence ou leur implantation ;

Considérant qu'en termes de déplacements doux, contrairement à ce qui est affirmé dans le dossier, les stationnements vélos sont au nombre de 8 et non pas 43. Pour mémoire, la loi du 17 août 2015 pour la transition énergétique et la croissance verte impose la présence d'au moins 10 places de stationnement sécurisées pour les vélos ;

Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier, les 4 places réservées pour les véhicules électriques ne sont ni équipées de bornes d'alimentations, ni pré-équipées (uniquement du marquage au sol), ce qui ne respecte pas les obligations de la loi du 17 août 2015 ;

Considérant qu'en matière de développement durable et notamment de qualité environnementale, les obligations de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et la croissance verte ne sont pas respectées (stationnements vélos et pré-équipement des stationnements pour véhicules électriques) ;

Considérant qu'en termes de performance énergétique et recours aux énergies renouvelables, le projet prévoit la mise en place de 975 m² de panneaux photovoltaïques en toiture, mais qu'il ne respecte pas les obligations découlant de la loi « énergie climat » du 08 novembre 2019 qui impose que les panneaux représentent une surface d'au moins 30 % de la surface de la toiture. S'agissant d'un ensemble commercial, l'ensemble de la toiture des deux magasins devrait être prise en compte dans le calcul, et les panneaux ne représenteraient alors que 10 % de la surface ;

Considérant que le projet n'est pas très innovant en matière de recyclage, et que rien n'est prévu spécifiquement pour le recyclage des matériaux de bricolage ;

Considérant qu'aucun bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) n'est présent au dossier, ce qui va à l'encontre des obligations induites par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;

Considérant que le dossier ne précise pas si des matériaux ou des procédés éco-responsables sont utilisés. En outre, les matériaux utilisés restent basiques (béton et acier) ;

Considérant que la préservation de la biodiversité est abordée de manière succincte dans le dossier, mais que les enjeux peuvent être considérés comme faibles ;

Considérant la recommandation de la Direction départementale des territoires de revoir le positionnement des nichoirs à oiseaux ;

Considérant que les places de stationnement réalisées en 2020 sont entièrement imperméables (enrobé). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il aurait été judicieux de proposer des revêtements perméables pour l'ensemble des places de stationnement de type dalles béton enherbées ;

Considérant qu'en termes d'insertion paysagère du projet, les limites est et sud du terrain auraient mérité d'être aménagées par une haie. Ces arrières de zones commerciales seront vues depuis la « rocade verte » cyclable qui passe à 100 m ;

Considérant que la plantation d'arbres, notamment sur l'espace vert principal sur le côté de l'Intermarché, dessinée dans le cadre du premier projet n'a pas été réalisée, la plantation d'arbres sur le parking n'est pas à la hauteur des enjeux du réchauffement climatique. Cette plantation est importante pour générer des ombres et éviter la réverbération des sols noirs bitumineux, et pour la préservation de la biodiversité en ville ;

Considérant qu'en matière d'insertion architecturale, le projet prévoit des façades de couleurs vives qui contrastent largement avec les couleurs de la façade Intermarché. Ces éléments ne sont pas de nature à favoriser l'insertion architecturale du projet dans son environnement et devraient être revus. Pour rappel, l'ensemble commercial se situe dans une zone pavillonnaire et à 100 m de la rocade verte ;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances sonores (notamment livraison) et surtout visuelles, il aurait été judicieux de prévoir des plantations de haies le long des franges du projet ;

Considérant qu'en termes de variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales, le projet ne prévoit pas la diversification de l'offre commerciale ;

Considérant qu'en matière d'aménagement du territoire et notamment la localisation du projet et l'intégration urbaine, le projet est implanté en zone Ue (sous secteur « z ») autorisant les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services ;

Considérant que le projet répond aux prescriptions et recommandations du SCoT sur la ZACom d'entrée de territoire ouest pour le stationnement (mutualisation et emprise), l'accès en transports en commun et modes doux, la surface d'espaces verts, le bassin de récupération des eaux pluviales enterré, la mise en place d'énergies renouvelables, le tri sélectif des déchets ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales et imperméabilisation des sols, le dossier mentionne un bassin enterré de 100m³ présent sous la voirie à l'est du futur magasin Brico-Cash, alternative économique et écologique intéressante ;

Considérant qu'en termes de transports en commun, le site est bien desservi par le réseau de transport en commun Agglobus, avec un arrêt à 75 mètres de l'entrée du site ;

Considérant qu'en matière de déplacements doux, des pistes cyclables sont aménagées de part et d'autre de la rue Louis Mallet, que la rocade verte est située à 100 m du site, et qu'une piste cyclable bien délimitée est présente sur le site depuis la voirie ;

Considérant que le parking qui comporte 10 places pour les personnes en situation de handicap est mutualisé avec le magasin Intermarché et qu'il ne sera pas modifié ;

Considérant qu'en termes d'animation de la vie urbaine et rurale, des partenariats sont mis en place par le porteur du projet avec des associations humanitaires, sportives et de loisirs ;

Considérant que le projet devrait permettre la création de 30 emplois supplémentaires ;

Considérant qu'en matière de consommation économe d'espace, l'implantation du projet s'effectue sur une partie de l'emprise foncière libre à côté de l'emplacement déjà artificialisé par l'installation du magasin Intermarché (ouvert en mars 2020) ;

Considérant que les critères de la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) relatifs à l'emprise du stationnement et applicables au 1er janvier 2016, sont respectés ;

Considérant qu'en termes de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville, son implantation se fait sur une zone industrielle anciennement en friche (locaux Auvray matériel et ancien garage De Bustos démolis) ;

Considérant que le projet est situé hors périmètre ORT, mais qu'au vu de la destination du magasin (bricolage), cela aura peu d'impact sur le tissu commercial du centre-ville ;

Considérant que le projet n'entraînera aucun coût indirect à la collectivité, le giratoire d'accès ayant déjà été créé par la commune pour l'Intermarché ;

Considérant qu'en termes de protection des consommateurs et notamment de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, le projet se situe à proximité immédiate d'habitations, au sein d'un quartier pavillonnaire ;

Considérant qu'en matière d'accessibilité du projet, le projet a reçu un avis favorable de la Sous-commission Départementale d'Accessibilité (SCDA) le 15 décembre 2020 ;

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé par 8 votes favorables et 3 votes défavorables.

Ont donné un avis favorable :

- M. Olivier CABRERA, représentant le maire de Bourges,
- M. Denis POYET, représentant la présidente de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus,
- M. Alain MAZÉ, président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Centre-Cher chargé du schéma de cohérence territoriale ,
- M. Daniel FOURRÉ, représentant le président du Conseil départemental,
- Mme Agnès SINSOULIER-BIGOT, représentant le président du Conseil régional Centre-Val de Loire,
- M. Richard BOUDET, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIELLE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

Ont donné un avis défavorable :

- M. Guy LÉGER, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Bernard SOUDEE, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable,
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

En conséquence, est **accordée** à la SA L'Immobilière Européenne des Mousquetaires, dont le siège social est situé 24 rue Auguste Chabrières à PARIS (75015), représentée par Mme Myriam BIVILLE de la société IMMO MOUSQUETAIRES Centre-Ouest, sise ZA La Touche d'Anais, 584 rue des Chardonnerets à ANAIS (16560), l'autorisation de procéder à la création d'un ensemble commercial par la création d'un magasin de bricolage à l'enseigne BRICOCASH, d'une surface de vente totale de 4 474 m², situé 153-155 rue Louis Mallet à BOURGES (18000), sur les parcelles cadastrées HK 177, 208, 369, 385, 466, 498, 499, 588, 603, 604, 605, 607, 608.

Bourges, le 18 mars 2021
La Présidente de la Commission,

Signé : Claire MAYNADIER

NOTICE DE RECOURS

Les recours suivants ne font pas obstacle à l'exécution de la décision

GRACIEUX : Vous adressez votre demande à la préfecture avec vos arguments. Si la préfecture ne vous répond pas dans un délai de 2 mois après l'envoi de votre demande, celle-ci doit être considérée comme rejetée (décision implicite).

HIÉRARCHIQUE : Vous adressez votre demande au ministère de l'intérieur, direction des libertés publiques et des affaires juridiques. Si le ministère ne vous répond pas dans un délai de 2 mois après l'envoi de votre demande, celle-ci doit être considérée comme rejetée (décision implicite).

CONTENTIEUX : Vous adressez votre demande, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision au tribunal administratif d'ORLEANS (28, rue de la Bretonnerie). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

SUCCESSIF : Si vous souhaitez introduire d'abord un recours gracieux ou hiérarchique, puis éventuellement porter l'affaire au contentieux, vous devrez veiller à ce que le premier recours ait été introduit dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la présente décision. Votre recours contentieux devra intervenir alors dans les deux mois de la décision explicite ou implicite de l'administration.