



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CHER

**Direction départementale
des Territoires**

**Service connaissance,
aménagement et
planification**

**Bureau avis et expertises
territoriales**

Bourges, le 23 mai 2016

Le directeur départemental des Territoires

à

**Madame la préfète du Cher
Direction de la Réglementation et des libertés
publiques
Bureau de la Réglementation générale et des
élections
Place Marcel Plaisant
CS 60022
18020 Bourges cedex**

Dossier suivi par : Agnès MILANI

☎ : 02 34 34 61 47

📠 : 02 34 34 63 06

✉ : agnes.milani@cher.gouv.fr

Objet : Rapport à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial – Extension d'un ensemble commercial par création d'un nouvel ensemble - Route de la Charité à Bourges.

Vous m'avez transmis pour instruction le dossier relatif à une demande d'extension d'un ensemble commercial par création d'un nouvel ensemble présenté par la société SAS 3J, sis 13 Rue de Sarliève 63 800 Cournon d'Auvergne.

Le projet, situé sur la commune de Bourges ZI La Charité-Les Basses Chappes, se compose d'une surface de vente de 6 440 m² supplémentaire (surface totale de l'ensemble après extension : 11 850 m²). Il comprend onze cellules commerciales (magasins non alimentaires), une banque et quatre restaurants. Les restaurants et la banque ne sont pas soumis à l'avis de la CDAC. S'agissant d'un ensemble commercial, les infrastructures de stationnement et de voiries seront néanmoins communes.

Ce dossier a déjà fait l'objet de trois dépôts. Premier dépôt en décembre 2014, concernant une demande d'autorisation pour une surface de vente de 6 620 m². Le dossier a été retiré avant le passage en CDAC. Deuxième dépôt en juillet 2015, concernant une demande d'autorisation pour une surface de vente de 6 440 m². La CDAC du 3 septembre 2015 a émis un avis défavorable à l'autorisation sollicitée par la société SAS 3J. Troisième dépôt en janvier 2016 relatif à une demande d'autorisation pour une surface de vente toujours égale à 6 440 m². La CDAC du 24 février 2016 a refusé cette extension.

La DDT, en matière de consommation d'espace, de surface de parking et de surface de vente, a examiné la demande dans la totalité du projet, et non pas par tranche d'aménagement, les parkings étant mutualisés, ce qui conduit à une appréciation différente du projet par rapport aux données présentes dans le dossier.

... / ...

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Urbanisme et SCoT

La ville de Bourges a approuvé le 29 mars 2006 son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce PLU a été révisé et approuvé par le Conseil Municipal du 18 octobre 2013.

Pour le projet, un permis de construire a été déposé à la mairie de Bourges le 14 avril 2016. L'instruction est en cours.

Le SCoT du Syndicat Intercommunal pour la Révision et le Suivi du Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère (S.I.R.D.A.B.) est exécutoire depuis le 27 août 2013. La localisation du projet est conforme aux préconisations du SCoT pour les ensembles commerciaux majeurs, puisqu'il est situé dans l'une des quatre zones d'aménagement commercial identifiées dans ce document.

Le projet répond aux prescriptions et recommandations du SCoT avec les mesures suivantes :

Accessibilité aux transports en commun	Deux arrêts de bus sont situés entre 200 et 300 mètres du centre commercial et seront accessibles par des voies piétonnes.
Fréquence de la desserte par les transports en commun	La ligne 2, avec une quarantaine d'aller-retour par jour permet de relier Bourges-Nation aux arrêts de bus Portes de Saint-Germain et Esprit 1. L'amplitude permet aux clients et aux employés d'utiliser les bus (de 6h00 à 20h00 environ).
Stationnement	Une offre de stationnement pour les PMR, les familles, le covoiturage, ainsi que deux places permettant de recharger les voitures électriques.
Espaces verts	La surface en espaces verts (environ 25,5 %) est supérieure aux recommandations du SCoT (20 % préconisés).
Gestion des déchets	Le tri sélectif est prévu pour la phase de chantier et pour les magasins qui disposeront en interne de lieux de stockage. La gestion des déchets sera optimisée grâce au tri et à la revalorisation de la plus grande partie des déchets.
Maîtrise des énergies	Le projet répond à la réglementation RT 2012. Il prévoit un système de production d'eau chaude par énergie renouvelable.
Préconisations architecturales et paysagères	Un effort a été fait en matière d'insertion paysagère, de limitation d'impact visuel des parkings le long de la route, de densité et de taille des végétaux.

Le projet ne répond pas aux prescriptions et recommandations du SCoT avec les mesures suivantes :

Places de parking	Le projet prévoit pour la totalité de l'ensemble commercial 783 places de parkings, au lieu des 593 places recommandées.
Emprise foncière du bâti	L'emprise foncière du bâti (19,2 %) est largement inférieure à 40 % de la surface du projet commercial (recommandations : au moins 40 % de la surface du projet).

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 1^{er} janvier 2016, ne sont pas respectés :

– l'emprise du stationnement doit être limitée à 75 % de la surface plancher des bâtiments. Elle représente pour ce projet (places de parkings + voies de circulation) 169 % (places de covoiturage et de véhicules électriques soustraites).

– l'emprise du stationnement doit être limitée à 30 % de l'emprise du projet, or elle atteint 32,5 % (places de covoiturage et de véhicules électriques soustraites).

Sécurité routière

La ville de Bourges est gestionnaire du réseau routier concerné par le projet.

L'accessibilité pour les piétons venant du centre-ville à pied est difficile, la route de la Charité n'a pas été conçue pour la circulation piétonne.

Une augmentation du trafic le long de la zone est à prévoir. Aux heures de pointe, cette augmentation générera un surplus de ralentissements ou des bouchons, à proximité des carrefours giratoires existants sur la RN 151.

Les accès et les sorties se feront par la route de la Charité à partir de deux carrefours giratoires. L'un existant sur le chemin des Vignes se raccorde sur la route de la Charité, côté Saint-Germain-du-Puy. Ses capacités devront être vérifiées lors de l'instruction du permis de construire par la ville de Bourges. L'autre accès sera créé dans le cadre de l'aménagement, à l'intersection avec la rue Braille, côté Bourges.

Deux voies permettront de relier le projet à la rue Louis Braille, l'une pour les livraisons (arrière du projet), devra être réservée par une signalisation spécifique. L'autre est située devant la banque, elle devra être mise soit en sens unique, soit interdite aux clients afin de ne pas créer une voie de substitution. Il serait d'ailleurs préférable de ne pas avoir à déboucher sur la rue Louis Braille.

La ligne droite en milieu de parking peut inciter les automobilistes à augmenter leur vitesse. Une signalisation devra être mise en place.

Concernant la signalétique dans les parkings et le balisage au sol, les documents fournis dans le dossier ne permettent pas d'émettre un avis sur ces problématiques.

Globalement, ce projet pourrait avoir un impact en termes de risques routiers, du fait de l'augmentation du trafic et de la création d'une nouvelle zone de stationnement.

Le développement des zones commerciales le long de la route de la Charité, le nouvel accès à la rocade nord-est de Bourges, avec raccordement au carrefour giratoire de Conforama, vont contribuer à saturer cette voie à certaines heures : matin, midi et soir, en lien avec les trajets domicile-travail, le week-end et notamment, le samedi, jour de plus forte fréquentation des zones commerciales.

Flux et transports, plan de déplacements urbains (PDU)

Le site est desservi par les réseaux de transport en commun avec des arrêts à proximité du projet.

Concernant les modes de déplacements alternatifs, la fréquentation du magasin par des piétons et des cyclistes est possible, la desserte s'insère dans un maillage à l'échelle de la ville. Toutefois les conditions de circulation de cette zone d'entrée de ville rendent les déplacements cyclistes et piétonniers difficiles.

Le parc de stationnement intègre des emplacements :

- dédiés des vélos et des motos ;
- dédiés aux familles ;
- dédiés au covoiturage ;
- réservés aux personnes à mobilité réduite ;
- réservés au rechargement des véhicules électriques.

Le projet s'inscrit donc globalement dans les objectifs du plan de déplacements urbains.

Animation de la vie urbaine et rurale

Le centre commercial sera situé dans la zone de La Charité-les Basses Chappes, à l'entrée est de Bourges.

L'activité commerciale de l'agglomération se répartit principalement sur les trois pôles structurants que sont le centre-ville, Saint-Doulchard et la route de La Charité où se situe le projet.

Il faut noter qu'il existe déjà le long de la zone de La Charité des friches commerciales, qui risquent de se développer lors de transferts de magasins dans les nouvelles zones commerciales.

Certaines enseignes existent déjà dans la zone de chalandise de Bourges et notamment en centre-ville (Promod). Ces nouvelles implantations risquent à terme de fragiliser le commerce du centre-ville.

L'offre commerciale est déjà très riche dans l'agglomération, à l'échelle de ce territoire le projet est susceptible d'influer sur l'équilibre commercial actuel.

Le projet prévoit un doublement de la surface de vente de cet ensemble commercial, alors que la population de la zone de chalandise a baissé de 0,63 % entre 2006 et 2013 (INSEE).

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Qualité environnementale du projet

Le choix retenu en matière d'urbanisme commercial promeut la fonctionnalité au détriment de la qualité du cadre de vie et des espaces publics.

Un contrat d'entretien des végétaux avec un paysagiste est envisagé, critère nécessaire à la tenue du projet dans le temps. Le SCoT préconise de préciser dans le permis de construire les principes d'entretien des espaces plantés.

1) Qualité énergétique et matériaux

Le projet respecte la réglementation thermique « RT 2012 », avec la mise en place d'une isolation performante et une réduction de l'impact environnemental des matériaux.

Le dossier précise que le niveau de performance énergétique sera meilleur que celui prévu par la RT 2012.

Toutefois, le niveau visé est de - 6 % et n'est pas associé à un label reconnu comme :

- Haute Performance Énergétique, consommation énergétique primaire des bâtiments de moins 10 %
- Très Haute Performance Énergétique, consommation énergétique primaire des bâtiments de moins 20 %

La mise en place de systèmes intégrant les énergies renouvelables n'est pas prévue, mise à part la pose de panneaux solaires sur les toitures des cellules commerciales afin de produire de l'eau chaude sanitaire, qui ne représente qu'une petite part de la consommation d'énergie de l'ensemble commercial prévu.

2) Eau, milieux aquatiques et nature

Le projet a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau en date du 17/08/2011, et un récépissé de déclaration a été délivré par la DDT du Cher le 05/09/2011.

Les aménagements concernant le rejet des eaux pluviales pour la construction de la zone commerciale route de la Charité, ont été demandés lors de la première phase d'aménagement de la zone commerciale. Ces aménagements ont été prévus pour l'intégralité de l'ensemble commercial.

Le projet est situé dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Saint-Ursin qui prévoit que les eaux pluviales ne soient pas infiltrées dans ce périmètre, et que les parkings soient bien imperméabilisés. Les préconisations du SCoT prévoyant 50 % des surfaces de stationnement en revêtement perméable ne sont pas applicables dans le cas d'espèce.

3) Recyclage des déchets

Le dossier indique que les déchets feront l'objet d'un tri sélectif de manière individuelle dans chaque magasin.

4) Architecture et insertion paysagère

En termes d'insertion paysagère, un effort a été fait concernant la limitation de l'impact visuel des parkings depuis la route : arbres à hautes-tiges (4m de hauteur et fosses de 4m³) et haies vives en bordures de projet (voies ferrées et entrée de ville), ainsi que pour la partie aménagement du bassin de rétention dont le grillage existant sera agrémenté de plantes grimpantes.

Toutefois, d'après les plans fournis, le projet actuel maintient l'implantation d'un arbre toutes les quatre places de stationnement, ce qui est toujours insuffisant pour apporter de l'ombre. On peut en outre regretter que les vues d'insertion ne prennent pas en compte le projet dans son ensemble (existant et extension).

De plus la surface dédiée aux stationnements est toujours aussi importante, même si un effort a été consenti.

Prévention des risques

Le projet n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, en cours de prescription, prescrit, ou approuvé.

Pour le risque mouvement de terrain par « retrait gonflement des argiles », le risque est a priori faible.

Pour le risque sismique, la commune est classée en zone de sismicité faible n° 2.

Réglementation sur la publicité et les enseignes

La commune de Bourges est pourvue d'un Règlement Local de Publicité (RLP), la commune est donc compétente en matière de publicité et d'enseignes. Le RLP ne met en place aucune disposition particulière pour les enseignes, elles doivent donc être installées dans le respect des dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 et R.581-1 à R.581-88 du Code de l'environnement.

Consommation foncière

Le projet est situé sur une friche « dent creuse » dans une zone commerciale existante. Il n'impacte donc pas de terrains agricoles ou d'espaces naturels. Toutefois ses caractéristiques d'implantation le rendent peu économe en matière de consommation d'espace (zones de stationnement notamment, emprise du bâti, voir supra).

En conclusion, ce projet présente peu de modifications par rapport au projet de février 2016 en dehors de la réduction du nombre de places de parkings qui reste cependant trop élevé ;

Les recommandations du SCoT en matière d'emprise du stationnement et d'emprise au sol ne sont pas respectées.

Au regard de l'offre commerciale conséquente de l'agglomération, ce projet est de nature à influencer sur l'équilibre territorial actuel en matière d'équipements commerciaux.

Il entraîne une augmentation des services et commerces en périphérie de la ville et aura un impact négatif sur la vie des quartiers prioritaires de la politique de la ville où un maintien des moyennes surfaces est nécessaire pour assurer un commerce de proximité. Cette nouvelle offre est susceptible de faire disparaître ce commerce de proximité.

Il est peu ambitieux en matière de qualité environnementale et peu vertueux en matière de consommation d'espace. En effet, le projet ne respecte pas la volonté de limiter l'emprise du stationnement, malgré une mutualisation des parkings. Enfin, il n'y a pas d'optimisation du foncier construit.

La directrice départementale par intérim,



Christine GUÉRIN