

PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Urbanisme Aménagement Transport

AVIS DU 10 NOV. 2015

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

VU le code de commerce, article L750-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L425-4 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral du 16 mars 2015 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2015 autorisant Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à présider la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

VU le dossier de permis de construire n°033 192 15 Z 0063 déposé à la Mairie de Gradignan le 22/09/2015 ;

VU le dossier de demande déposé par la SAS SUDCA dont le siège social est situé 6 Avenue Favard et Allée Carthon Ferrière à GRADIGNAN (33170) et par la SCI IMOGRADI dont le siège social est situé 6 Avenue Favard et Allée Carthon Ferrière à GRADIGNAN (33170) représentées par Mme Béatrice ALZATE-DUPIN en sa qualité de Présidente de la SAS SUDCA et gérante associée de la SCI IMOGRADI, pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente actuelle de 2 600 m² par agrandissement du supermarché INTERMARCHÉ d'une surface de vente actuelle de 2 274 m², pour une surface de vente demandée de 697 m² portant la surface de vente totale après projet du supermarché à 2 971 m² par la réorganisation des réserves et bureaux/locaux sociaux et la création d'un nouveau Drive composé d'une emprise au sol de 95 m² et de 3 pistes de ravitaillement, situé 6 Avenue Favard à GRADIGNAN (33170), enregistré le 28 septembre 2015 sous le n°2015/31 ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2015 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la demande susvisée ;

VU le rapport d'instruction présenté par le directeur départemental des territoires et de la mer ;

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde, aux termes de ses délibérations en date du mercredi 04 novembre 2015 prises sous la présidence de Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

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

- M. Jean-Bernard LATOUR, Adjoint au Maire de Gradignan, représentant le Maire de Gradignan
- Mme Gladys THIEBAULT, Conseillère Bordeaux-Métropole, représentant le Président de Bordeaux-Métropole
- M. Bertrand GAUTIER, Maire de Fargues Saint-Hilaire, représentant le Président du SYSDAU
- M. Jean-Marie DARMIAN, Vice-Président du Conseil Départemental de la Gironde, représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- M. Jean-Jacques CORSAN, Conseiller Régional d'Aquitaine, représentant le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- M. Didier MAU, Maire du Pian-Médoc, représentant les Maires au niveau départemental
- M. Patrick LABAYLE, Vice-président de la CDC Sud Gironde, représentant les Intercommunalités au niveau départemental
- M. Serge LOPEZ, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs
- M. Christian PRIVAT, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs

- M. Alain DUPUY, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire
- M. Maurice GOZE, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire

Assistés de M. Franckie JEANNEAU Chef d'Unité du Pôle Planification et de Monsieur Philippe PECHEREAU représentant le directeur départemental des territoires et de la mer,

CONSIDERANT que le projet est situé 6 Avenue Favard au Nord de la commune de Gradignan, à proximité de la rocade Bordelaise (échangeur 16),

CONSIDERANT que le projet est compatible avec la vocation et les orientations de la zone UE4 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, approuvé le 21/07/2006,

CONSIDERANT que le projet se situe dans un pôle commercial d'équilibre repéré dans le SCOT de l'agglomération Bordelaise approuvé le 13/02/2014,

CONSIDERANT que la demande porte sur l'extension d'un ensemble commercial par extension du magasin INTERMARCHÉ pour une surface de vente demandée de 697 m² par une réorganisation des réserves et bureaux/locaux sociaux et une réaffectation d'espaces désaffectés et le remplacement de l'auvent du Drive qui disposera de 3 pistes au lieu de 2 actuellement qui n'aura pas d'incidences ni en termes de circulation sur le site, ni en termes d'accès, par rapport au fonctionnement existant,

CONSIDERANT que le projet consiste en la transformation d'une partie des réserves en surface de vente réalisée à l'intérieur du magasin qui ne nécessite donc aucune construction, n'ayant pas d'impact sur l'emprise foncière du bâtiment sur le site, ni sur l'aménagement paysager qui sera préservé et conforté,

CONSIDERANT que le centre commercial verra son rôle d'animateur conforté grâce à ce projet qui permettra de consolider l'offre alimentaire de proximité, rationalisant les mobilités, d'améliorer le confort et l'offre proposée à une clientèle de proximité existante en consolidant la position de commerce,

CONSIDERANT que l'objectif du projet est d'optimiser le confort d'achat et de travail par un réaménagement complet de l'intérieur du point de vente et de moderniser les équipements techniques afin de le rendre plus agréable et fonctionnel avec une surface de vente plus spacieuse et des réserves ou locaux sociaux adaptés,

CONSIDERANT que le parc de stationnement, qui sera rénové et revégétalisé, comprend actuellement 255 places suffisantes au regard des besoins du projet dont 12 sont dédiées aux personnes à mobilité réduite, un emplacement pour les deux roues sera matérialisé près de l'entrée du point de vente équipé de racks pour 28 cycles,

CONSIDERANT que le projet répondra aux réels besoins de la population de la zone de chalandise qui connaît une évolution démographique en croissance soit une progression de + 3,9 % entre 1999 et 2011 pour une population de 47 141 habitants en 2011 et une population sur la commune de Gradignan de 23 930 habitants,

CONSIDERANT que le projet est facilement accessible par le Cours du Général de Gaulle (RD 1010) qui constitue le principal axe routier de la zone de chalandise, dont dépend le réseau de voiries communales et départementales importantes dans la desserte de la commune,

CONSIDERANT que l'accès au site s'effectue à partir de l'Avenue Favard et de la rue Carthon-Ferrière, deux voies qui permettent de desservir la ZA Carthon-Ferrière et les zones d'habitat, ainsi que les équipements du quartier du Brandier,

CONSIDERANT que la réalisation du projet n'aura pas d'incidence sur les flux de transports en commun puisque le site est actuellement desservi par les lignes 21 dont l'arrêt se situe à 150 m. à pied, la ligne 10 avec un arrêt à 500 m. à pied et la ligne +8 avec un arrêt à 1,2 km. à pied et que la proportion de clientèle se rendant sur le site en transport collectif demeurera limitée, proportion qui sera égale à environ 5 % de la fréquentation globale soit entre 90 et 100 clients par jour, répartis sur l'ensemble de la journée, ces flux prévisionnels ne nécessitent pas d'adaptation des services proposés,

CONSIDERANT que compte tenu de l'implantation du centre commercial Favard en secteur urbain densément peuplé, l'ensemble des voies menant au site ou desservant l'environnement immédiat sont dotés de trottoirs permettant des cheminements piétons continus, notamment l'Avenue Favard qui possède des trottoirs et passage piétons protégés au droit du centre commercial et un cheminement qui relie le trottoir de l'Avenue Favard au parking,

CONSIDERANT que le projet prévoit d'améliorer les cheminements piétons sur site grâce à une meilleure signalisation, une matérialisation par peinture au sol et un paysagement plus agréable, une continuité depuis l'Avenue Favard jusqu'à l'entrée du magasin, via le parking et un prolongement de la coursive vers le parking Est,

CONSIDERANT que le site bénéficie d'une desserte cyclable satisfaisante depuis les principaux axes routiers, des bandes cyclables bilatérales sont relevées dans l'Avenue Favard et l'Avenue Charles de Gaulle,

CONSIDERANT que le surplus théorique de clientèle de l'ordre de 300 clients par jour soit une augmentation de 130 véhicules par jour soit 15 à 20 % du flux journalier sur le site, de 45 à 60 véhicules supplémentaires, n'aura pas d'impact sur le trafic routier de l'Avenue Favard ou du Cours du Général de Gaulle représentant moins de 0,5 % de la hausse du trafic observé,

CONSIDERANT que le centre commercial Favard est situé à la croisée d'axes structurants de la zone de chalandise, déjà fréquentés par la clientèle pour la desserte de la zone commerciale mais également pour celle des quartiers d'habitats proches sur lesquels rayonne le supermarché et où habite une large part de la clientèle,

CONSIDERANT que la capacité du parking apparaît suffisante pour répondre au flux moyen attendu du projet et aux pics de plus forte fréquentation,

CONSIDERANT que le projet n'entraînera pas d'augmentation des flux de livraisons ; la circulation des poids-lourds s'effectue par un accès dédié et les conditions de livraisons seront optimisées par la création d'un quai de déchargement,

CONSIDERANT que les futurs aménagements intérieurs seront réalisés en adéquation avec la réglementation thermique 2012,

CONSIDERANT que le projet prévoit la mise en place d'un système de récupération de chaleur depuis l'installation frigorifique,

CONSIDERANT que le projet d'agrandissement et de restructuration sera l'opportunité d'adapter les équipements techniques existants en les remplaçant et/ou en les complétant par des équipements plus performants, répondant aux dernières normes en vigueur,

CONSIDERANT que l'aménagement extérieur prévoit la modernisation et l'intégration de la façade principale du magasin avec l'environnement, par l'utilisation de matériaux renouvelables tels que le métal et le végétal,

CONSIDERANT que le projet prévoit une végétalisation du parc de stationnement et un renforcement des espaces verts avec la plantation de 70 arbres supplémentaires,

CONSIDERANT que le magasin implanté en fond de parcelle ne générera plus de nuisances sonores ni visuelles aux riverains par l'aménagement d'une clôture ainsi qu'une haie occultante et un aménagement paysager avec l'utilisation d'essences locales pour une intégration douce du projet afin de ne pas dénaturer le site,

CONSIDERANT que l'ensemble des aménagements prévu sur le site et dans la conception du bâtiment contribueront à l'amélioration du confort d'achat et de travail,

CONSIDERANT que le projet permettra la création de 15 salariés à temps plein,

CONSIDERANT qu'ainsi, le projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce.

Le projet ayant obtenu : 11 voix favorables

Ont voté POUR la réalisation du projet : M. Jean-Bernard LATOUR - Mme Gladys THIEBAULT - M. Bertrand GAUTIER - M. Jean-Marie DARMIAN - M. Jean-Jacques CORSAN - M. Didier MAU - M. Patrick LABAYLE - M. Serge LOPEZ - M. Christian PRIVAT - M. Alain DUPUY - M. Maurice GOZE

EMET UN AVIS FAVORABLE au projet d'extension d'un supermarché INTERMARCHÉ d'une surface de vente actuelle de 2 274 m², pour une surface de vente demandée de 697 m² portant la surface de vente totale après projet à 2 971 m² par la réorganisation des réserves et bureaux/locaux sociaux et la création d'un nouveau Drive composé d'une emprise au sol de 95 m² et de 3 pistes de ravitaillement, situé 6 Avenue Favard à GRADIGNAN (33170), déposé par la SAS SUDCA et par la SCI IMOGRADI représentées par Mme Béatrice ALZATE-DUPIN en sa qualité de Présidente de la SAS SUDCA et gérante associée de la SCI IMOGRADI.

BORDEAUX, le

10 NOV. 2015

P/le Directeur Départemental

L'ADJOINT
AU DIRECTEUR
ALAIN GUESDON