

L'an deux mille vingt-deux, le 30 novembre, le Bureau, dûment convoqué, s'est réuni à 10 heures, à la salle du conseil municipal de Berson, sous la présidence de Monsieur Baldès.

**Date de la convocation :** 23/11/2022

**Secrétaire de séance :** M. Raymond Rodriguez (CDC de Blaye)

**Nombre de membres en exercice :** 8

**Membres du Bureau présents (5) :** Mme Djérad MF., Mrs Baldès D., Gandré A., Rodriguez R. et Trébuçq S.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Nombre de membres en exercice | 8 |
| Nombre de membres présents    | 5 |
| Nombre de pouvoirs            | 1 |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Nombre de votes exprimés | 6 |
| Votes : pour             | 6 |
| contre                   | 0 |

**AVIS RELATIF A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE DEPOSEE PAR LA SCI LACA POUR L'EXTENSION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL E. LECLERC PAR LA CREATION DE 5 NOUVELLES CELLULES COMMERCIALES SUR LA COMMUNE DE CARS (A. GANDRE)**

Considérant le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Cars approuvé en septembre 2011,

Vu l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, par lequel les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale,

Vu l'article L. 752-1 du code du commerce, par lequel sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet : (...) 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet

Considérant la délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte du 14 octobre 2020, par laquelle le Comité syndical a délégué au Bureau la responsabilité d'émettre les avis sur les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce devant être compatibles avec le SCoT,

Considérant le dossier de demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SCI LACA pour l'extension de l'ensemble commercial E. Leclerc d'une surface de vente actuelle de 11 781 m<sup>2</sup> et transmis par la DDTM de la Gironde le 16 novembre 2022,

Considérant que cette demande est inscrite à l'ordre du jour de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial qui se réunira le 7 décembre 2022,

**Présentation du projet**

La demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale portée par la SCI LACA concerne l'extension de l'ensemble commercial E. Leclerc situé à Cars, en limite avec la commune de Blaye, sur la zone commerciale Bois Redon – La Grappe – Sociondeau.



L'extension porte sur la création de 5 nouvelles cellules commerciales correspondant à une surface totale de vente de 3 168 m<sup>2</sup>. La surface de vente actuelle de l'ensemble commercial E. Leclerc est de 11 781 m<sup>2</sup> ; avec le projet, elle serait portée à 14 949 m<sup>2</sup>.

SCoT Haute Gironde - Blaye - Estuaire

Le projet concerne la construction de deux nouveaux bâtiments et la rénovation d'un bâtiment existant qui sera reconfiguré. Les nouvelles constructions seront implantées sur l'assiette foncière existante de l'ensemble commercial E. Leclerc.



Seront ciblées pour occuper les futurs magasins des activités complémentaires au tissu commercial existant, notamment dans le centre-ville de Blaye, avec des formats de magasins de taille intermédiaire entre la cellule de centre-ville et la grande surface ainsi que des activités peu représentées telles que l'équipement de la personne et de la maison. Les futures enseignes ne sont pas déterminées à ce jour.

SCoT Haute Gironde - Blaye - Estuaire

Un soin particulier a été apporté par le demandeur à la qualité architecturale du projet. L'hypermarché E. Leclerc fait l'objet d'une rénovation de l'enveloppe bâtie du centre commercial, identique aux nouvelles constructions du projet, ce qui permettra d'avoir une homogénéité d'ensemble.

Il est estimé que le projet contribuera à créer 25 emplois.

### Compatibilité du projet avec le SCoT

En application de l'article L. 752-6 du code du commerce, l'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 du même code doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale.

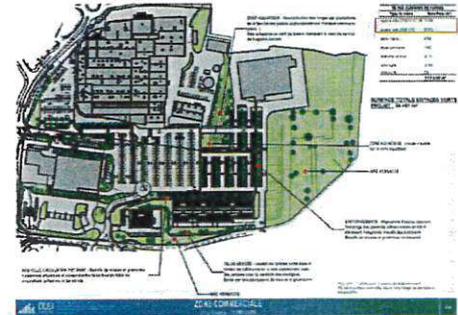
Le projet confortera l'attractivité de l'agglomération de Blaye dans sa fonction de pôle commercial structurant. Il est de nature à renforcer l'autonomie du bassin de vie autour de Blaye par la diversification de l'offre commerciale qu'il apportera, à limiter l'évasion commerciale pour les achats non alimentaires et les flux routiers associés vers Bordeaux et les pôles qui se sont développés entre la sous-préfecture blayaise et le chef-lieu départemental.

Le projet est implanté dans l'un des secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés par le SCoT : la zone commerciale Bois Redon - La Groupe – Sociondeau à cheval sur les communes de Cars, Saint-Martin Lacaussade et Blaye. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT fixe les orientations et objectifs d'aménagement suivants pour la zone : optimisation foncière, végétalisation et signalétique, espaces publics et cheminements piétons et cyclables, performance énergétique et prise en compte de l'eau.

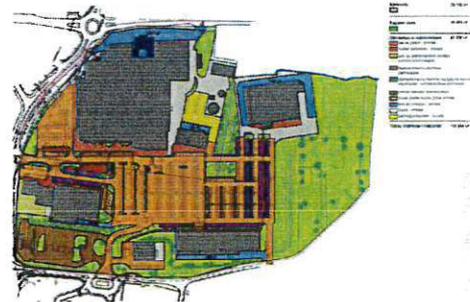
Le projet se situe en zone UYc du PLU de Cars, secteur dévolu aux activités commerciales et de services, au sein de l'assiette foncière de la zone commerciale existante. Il vient ainsi densifier la zone et ne constitue pas une extension de la zone.

L'opération se veut sobre sur le plan environnemental, économe en foncier et en énergie.

Les espaces paysagers en pleine terre occupent actuellement une superficie de 36 749 m<sup>2</sup>, soit 32,3 % de l'assiette foncière. Ils sont constitués de parterres engazonnés et de 171 arbres. Le projet réduira la part des espaces paysagers en pleine terre à une superficie de 34 481 m<sup>2</sup>, soit un peu plus de 30 % de l'assiette foncière. La végétalisation des toitures viendra compenser la perte d'espaces verts qui représenteront au final 36 153 m<sup>2</sup> (-0.5%). 21 arbres seront abattus pour la réalisation du projet et 93 nouveaux seront plantés. Des massifs fleuris et des haies arbustives seront également plantés.



Les infrastructures de voirie et les aires de stationnement seront mutualisées avec l'existant. La capacité de stationnement de l'ensemble commercial E. Leclerc est actuellement de 830 places, dont 37 places perméables et 4 places équipés de bornes de recharge pour les véhicules électrique. La capacité après projet sera portée à 861 places au total (+ 31 places, notamment localisées à proximité du nouveau centre Norauto), dont 208 places perméables (+ 171) et 10 places avec bornes de recharge électrique. 62 places sont précablées en vue de leur raccordement ultérieur.



La toiture du bâtiment principal réunissant 3 cellules commerciales sera équipée de panneaux photovoltaïques sur une superficie de 842 m<sup>2</sup>, pour un usage en autoconsommation afin de répondre aux besoins des futurs commerces. Les toitures des nouvelles constructions seront également pour partie végétalisées sur une superficie de 1 672 m<sup>2</sup>. Au total, les panneaux photovoltaïques et la végétalisation couvriront 2 514 m<sup>2</sup>, soit 58,9 % de la surface totale des nouvelles constructions.

Le projet prévoit un réseau de nouveaux cheminements piétons sur le site qui seront aménagés par une trame paysagère qui les isolera en partie des voiries. Il est prévu également la construction de 4 abris vélos supplémentaires, soit 31 places nouvelles. Le projet n'aura pas d'incidence notable sur les flux de circulation routière à proximité de la zone et sur site. L'accès Est de l'ensemble commercial sera légèrement décalé.

Le projet est situé à proximité mais évite le cours d'eau du Saugeron qui constitue un corridor écologique de la Trame Bleue du SCoT.

La commune de Cars n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation. La prescription [P12] du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT relative à la gestion du risque Inondation interdit, pour les zones d'activités soumises au risque Inondation par débordement de cours d'eau et non couvertes par un PPRI, toute extension de la zone dans le lit majeur des cours d'eau primaire, sauf exceptions prévues au règlement du PLU intercommunal. Les nouvelles constructions (nouveau centre Norauto, cellules 1,2 et 3) sont situées sur les hauteurs du site, en dehors du lit majeur du cours d'eau du Saugeron. Elles ne renforcent donc pas la vulnérabilité des biens et personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Le projet respecte la prescription du SCoT.

La commune de Cars n'a pas de Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales. Afin que l'imperméabilisation des sols par les nouvelles constructions n'accroisse pas le ruissellement des eaux pluviales, le demandeur intègre à son projet des aménagements visant à :

- réduire l'imperméabilisation des sols, avec la création de 171 places de stationnement perméables supplémentaires. Ces places de stationnement seront réaménagées en matériau perméable (végétalisation, pavés drainants ou dallage en plastique recyclé). La superficie de surfaces de stationnement perméables sera portée de 627 m<sup>2</sup> actuellement à 2 876 m<sup>2</sup> après projet. L'aménagement de places de stationnement perméables et la végétalisation d'une partie des toitures compenseront l'imperméabilisation liées aux nouvelles constructions. Ainsi, le taux d'imperméabilisation des sols sur l'assiette foncière de l'ensemble commercial E. Leclerc, avant et après projet, reste quasiment identique (67,1 %, + 47 m<sup>2</sup> imperméabilisés).

- réguler le débit des eaux pluviales vers le Saugeron, avec la création d'un bassin de rétention sous le parc de stationnement équipé d'un séparateur d'hydrocarbures. Les rives du Saugeron partiellement busées seront réaménagées afin d'y faciliter l'infiltration et la rétention des eaux avec des plantations phyto-épuratrices de type roseaux et joncs.

- récupérer les eaux pluviales issues des nouvelles constructions, avec l'installation d'une cuve enterrée d'une capacité de 10 m<sup>3</sup>, pour l'arrosage des espaces verts et le lavage des sols.

- faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, en maintenant une proportion supérieure à 30 % de l'assiette foncière de l'ensemble commercial en espaces verts de pleine terre et en créant sur les nouvelles constructions des toitures végétalisées.

L'ensemble de ces mesures vont dans le sens des dispositions prévues au SCoT visant sur les secteurs de projet à limiter l'imperméabilisation des sols et à faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales. La vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque s'en trouve fortement atténuée.

Madame Héraud, prise par d'autres engagements, doit quitter la séance et ne participe pas au vote. Elle donne devant l'assemblée pouvoir à Monsieur Baldès pour la représenter et participer au vote en son nom.

Enfin, le projet respecte la prescription [P8] du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT sur les énergies renouvelables en équipant les toitures des nouvelles constructions pour une partie de panneaux photovoltaïques et pour le reste en les végétalisant, et en équipant d'un revêtement perméable le parc de stationnement actuel sur une superficie supplémentaire de près de 2 250 m<sup>2</sup>.

Au regard des éléments précédents et du dossier fourni par le demandeur, le projet d'extension de l'ensemble commercial E. Leclerc apparaît compatible avec les objectifs et orientations définis dans le DOO du SCoT.

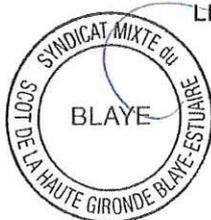
**Décision :** Le Bureau, après discussion, à l'unanimité :

- **Décide** d'émettre un avis favorable sur le projet d'extension de l'ensemble commercial E. Leclerc par la création de 5 nouvelles cellules commerciales au sein de la zone Bois Redon – La Groupe – Sociondeau, sur la commune de Cars,
- **Désigne** Monsieur Allain Gandré Vice-président du Syndicat Mixte du SCoT, pour le représenter à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial qui se réunira le 7 décembre 2022 pour examiner la demande de la SCI LACA,
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents et faire toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

LE SECRETAIRE DE SEANCE

Raymond RODRIGUEZ



LE PRESIDENT DU SYNDICAT MIXTE

Denis BALDÈS