

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la Commune de Châteaubernard (Charente)

Séance du 29/01/2018

Date de la convocation
23/01/2018

Date d'affichage
23/01/2018

L'an 2018, le 29 Janvier à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Châteaubernard, régulièrement convoqué, était assemblé en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Pierre-Yves BRIAND, Maire

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
27	23	27

Présents : M. BRIAND Pierre-Yves, Maire, Mme PETIT Dominique, M. DAMY Michel, Mme GOMBAUD Christel, M. LIAUD Eric, Mme ROY Karine, M. OURTAAU Philippe, Mme DAGNAUD Pierrette, Mme ARNEAU Christine, M. GAUTHIER Didier, Mme ROUMEAU Angélique, Mme BALUTEAU Pascale, Mme LANCERON Bernadette, M. DERAND Michel, Mme VALENTE Aline, M. ETEVENARD Marc, Mme MAUMONT Maria, Mme BEAUDOIN Bettina, M. PLACERAUD Jean-Michel, Mme BRISSON Marie-Christine, M. FAYEMENDIE Jean-Claude, M. MEUNIER Jean-Luc, Mme FEITO Laetitia

Excusé(s) ayant donné procuration : M. GOURGUES Christophe à Mme ROY Karine, M. DOUBLET Jean-Pierre à M. BRIAND Pierre-Yves, Mme PEREIRA Ana à M. FAYEMENDIE Jean-Claude

Excusé(s) : M. OURTAAU Patrick

A été nommée secrétaire : Mme PETIT Dominique

SOMMAIRE

- 2018_02_01 Proposition de saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) - conformité du projet de permis de construire SCI COGEPI 16 089 15 W 0040
- 2018_02_02 Proposition de saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) - conformité du projet de permis de construire SCI COGEPI 16 W 0024

Vote
A l'unanimité
Pour : 27
Contre : 0
Abstention : 0

D. n° 2018_02_01

Proposition de saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) - conformité du projet de permis de construire SCI COGEPI 16 089 15 W 0040

Permis COGEPI PC 016 89 15 W 0040

Vu la demande de permis de construire enregistrée sous la référence PC 016 089 15 W 0040 en date du 14 décembre 2015 (sans dossier d'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC))

Vu la demande de pièce complémentaire en date du 22 décembre 2015

Considérant le dossier complet en date du 11 janvier 2016

Vu la notification de la prolongation du délai d'instruction en date 25 janvier 2016

Vu la demande d'avis auprès des services de M le Préfet en date du 2 mars 2016 sur la nécessité d'un dossier de CDAC considérant que le projet présenté doit être regardé comme faisant partie d'un projet d'ensemble commercial avec la construction du premier bâtiment

Vu la demande à la société SCI COGEPI, en date du 22 mars 2016, de la nécessité de dépôt d'un dossier pour une autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale

d'Aménagement Commercial (CDAC)

Vu l'avis de M. le Préfet en date du 27 avril 2016 précisant que le projet susvisé requiert une autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

Vu l'arrêté de refus de permis de construire en date du 9 mai 2016

Vu le dépôt des pièces complémentaires en date du 26 mai 2016, reçues après l'arrêté de notification du refus de permis de construire

Vu l'avis en date du 30 mai demandant le dépôt d'un nouveau permis de construire considérant la réception des pièces complémentaires après l'arrêté de notification du refus de permis de construire

Par une requête des pièces complémentaires et des mémoires enregistrés les 4 août 2016 – 20

septembre 2016 – 4 juillet 2017 – 8 décembre 2017, la SCI COGEPI demande au tribunal administratif de Poitiers l'annulation de l'arrêté du 9 mai 2016 lui refusant le permis de construire

PC 016 089 15 W 0040

Suite à l'audience du tribunal administratif du 13 décembre 2017 lue en audience publique le 5 janvier 2018, le tribunal administratif de Poitiers décide :

- L'annulation de l'arrêté du 9 mai 2016 refusant le permis de construire PC 016 089 15 W 0040
- Un nouvel examen sur la demande dudit permis de construire de la SCI COGEPI dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Vu le code de l'urbanisme

La loi n°96-1181 du 30 décembre 1996

Vu le code du commerce

Conformément à la demande du Tribunal Administratif de Poitiers, M. le Maire soumet de nouveau le dossier de permis de construire PC 016 089 15 W 0040 à l'instruction.

Le dossier de permis de construire PC 016 089 15 W 0040 sur les parcelles cadastrées AN 106 & 107, fait état d'une surface déclarée de 924 m² dont 168 m² de bureau et 756 m² liées aux activités de commerce. Cependant il résulte des pièces du dossier et notamment des plans détaillés de chacune des boutiques composant ce projet que leur surface de vente, s'entendant aux seules surfaces accessibles par la clientèle ainsi qu'aux espaces d'exposition des marchandises, est limitée à 415 m².

D'autre part la ville de Châteaubernard, le 12 décembre 2013, a délivré un permis de construire à cette même SCI pour la construction d'un premier bâtiment à usage commercial d'une surface commerciale de 776,73 m² dont 531,43 m² doivent être retenues comme surface réservée aux seules surfaces accessibles par la clientèle ainsi qu'aux espaces d'exposition des marchandises

Les deux ensembles, celui projeté et l'existant, doivent être regardés comme un seul et même ensemble commercial au vu de l'article L752-3 du code du commerce.

Ce dernier précise :

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

La somme globale des surfaces réservées aux seules surfaces accessibles par la clientèle ainsi qu'aux espaces d'exposition des marchandises des deux parties, celle existante et celle projetée, est donc de 946,43 m² inférieure à 1000 m², échappant ainsi à l'article L 752-1 du code du commerce précisant que sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

Cependant l'article L752-4 du code du commerce précise :

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

Ainsi il est demandé aux membres du conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet sur la base des critères énoncés à l'article L 752-6 du code du commerce.

1° En matière d'aménagement du territoire

Le projet de la SCI COGEPI ne peut exister sans la destruction d'une maison d'habitation alors qu'il existe sur la commune :

- une zone commerciale en cours de commercialisation avec de nombreuses disponibilités
- plusieurs friches commerciales à divers endroits de la commune dont certaines à proximité du projet

Les disponibilités répertoriées sur la commune présentent l'avantage d'une économie de l'espace notamment en terme de stationnements puisque déjà existants. Ledit projet implique la construction de nouvelles zones de stationnement

Ledit projet s'impose en dehors de toute considération sur la réflexion menée par Grand Cognac Agglomération compétent en matière économique. Grand Cognac propose à l'échelle de l'agglomération une réflexion sur le développement des zones commerciales du territoire et tout particulièrement sur la commune. Ce projet parallèle vient par le fait perturber les études communautaires.

L'animation de la vie urbaine et rurale est d'ores et déjà très forte à Châteaubernard considérant le très grand nombre de commerces implantés. Le projet de la SCI COGEPI n'apporte aucune démonstration de retombées positives nouvelles sur la commune.

Au contraire le projet pourrait avoir un impact négatif sur les commerces du centre-ville de Cognac situés à proximité.

Le réseau de transport collectif urbain n'étant que peu développé sur le secteur, ce projet engendrera un maximum de déplacement de véhicules individuels et par voie de conséquence une augmentation des émissions de dioxyde de carbone.

Il n'existe pas de piste cyclable à proximité ou desservant le secteur contrairement à la nouvelle zone commerciale concertée en cours de commercialisation.

2° En matière de développement durable.

Le projet de la SCI COGEPI ne démontre pas de qualité environnementale spécifique, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement; le projet sera quasi identique, à la couleur près, au premier projet réalisé.

Ledit projet n'apporte pas une insertion paysagère et architecturale particulière, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales.

La majorité de la surface du projet est consacrée aux aménagements liés aux commerces l'aménagement paysager semble être très limité.

Au contraire il conduira à la suppression d'une maison d'habitation et de son grand jardin.

Situé sur une route départementale (Avenue d'Angoulême) très fréquentée, plus de 12 000 véhicules jour, au carrefour « rond-point » avec la rue des Vauzelles, voie communale très fréquentée, le projet proposé met en évidence une augmentation des difficultés actuelles de circulation des véhicules du fait des entrées et sorties du site non adaptées.

La réalisation du premier projet a soulevé dès la mise en service des difficultés d'accès et de sortie sur la rue des Vauzelles.

De même la fluidité de la circulation de la rue est déjà fortement impactée par le premier projet.

L'ajout d'une deuxième série de commerces ne pourra qu'accentuer le phénomène.

3° En matière de protection des consommateurs.

Le projet de la SCI COGEPI ne propose pas un site accessible en terme de proximité des consommateurs. Situé sur une route départementale à fort trafic il ne favorise pas les services de proximité.

La contribution du projet n'apporte pas un plus à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants. D'autre part il ne peut qu'accentuer le déclin du centre urbain de Cognac situé à proximité lequel a bénéficié de subventions FISAC afin de dynamiser les commerces de proximité.

La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales n'est pas avérée.

Le conseil municipal,
Ayant ouï le Maire en son exposé,
Après en avoir délibéré,

Décide la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet sur la base des critères énoncés à l'article L 752-6 du code du commerce.

Vote
A l'unanimité
Pour : 26
Contre : 0
Abstention : 0

D. n° 2018_02_02

Proposition de saisine de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) - conformité du projet de permis de construire SCI COGEPI 16 W 0024

**Permis COGEPI
PC 016 89 16 W 0024**

Vu la demande de permis de construire enregistrée sous la référence PC 016 089 16 W 0024 en date du 10 octobre 2016 (*sans dossier d'autorisation d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)*)

Vu le dépôt de pièces complémentaires en date du 13 octobre 2016

Vu la délibération en date du 13 octobre 2016, sollicitant l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

Vu la lettre en date du 18 octobre 2016 pour saisine de la CDAC accompagnée de la délibération susvisée

Vu la lettre de M le Préfet informant la SCI COGEPI de la saisine de la CDAC en application de l'article L752-4 du Code du Commerce

Vu l'avis défavorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) en date du 15 novembre 2016

Vu l'arrêté de refus de permis de construire en date du 19 janvier 2017

Par une requête des pièces et un mémoire enregistrés les 14 février 2017 — 4 décembre 2017, la SCI COGEPI demande au tribunal administratif de Poitiers l'annulation de l'arrêté du 19 janvier 2017 lui refusant le permis de construire PC 016 089 16 W 0024

Suite à l'audience du tribunal administratif du 13 décembre 2017 lue en audience publique le 5 janvier 2018, le tribunal administratif de Poitiers décide :

- L'annulation de l'arrêté du 19 janvier 2017 refusant le permis de construire PC 016 089 16 W 0024
- Un nouvel examen sur la demande dudit permis de construire de la SCI COGEPI dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Vu le code de l'urbanisme

La loi n°96-1181 du 30 décembre 1996

Vu le code du commerce

Conformément à la demande du Tribunal Administratif de Poitiers, M. le Maire soumet de nouveau le dossier de permis de construire PC 016 089 16 W 0024 à l'instruction

Le dossier de permis de construire PC 016 089 16 W 0024 sur la parcelle cadastrée AN 106, fait état d'une surface déclarée de 924 m² dont 168 m² de bureau, 341 m² d'entrepôts et 415 m² liés aux activités de commerce s'entendant aux seules surfaces accessibles par la clientèle et aux espaces d'exposition des marchandises.

D'autre part la ville de Châteaubernard, le 12 décembre 2013, a délivré un permis de construire à cette même SCI pour la construction d'un premier bâtiment à usage commercial d'une surface commerciale de 776,73 m² dont 531,43 m² doivent être retenues comme surface réservée aux seules surfaces accessibles par la clientèle et aux espaces d'exposition des marchandises

Les deux ensembles, celui projeté et l'existant, doivent être regardés comme un seul et même ensemble commercial au vu de L'article L752-3 du code du commerce.

Ce dernier précise :

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- 1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;*
- 2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;*
- 3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes*
- 4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.*

La somme globale des surfaces réservées aux seules surfaces accessibles par la clientèle ainsi que des espaces d'exposition des marchandises des deux parties, celle existante et celle projetée, est donc de 946,43 m² inférieure à 1000 m² échappant ainsi à l'article L 752-1 du code du commerce précisant que sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet ;

La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

Cependant l'article L752-4 du code du commerce précise :

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6.

Ainsi il est demandé aux membres du conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet sur la base des critères énoncés à l'article L 752-6 du code du commerce.

1° En matière d'aménagement du territoire

Le projet de la SCI COGEPI ne peut exister sans la destruction d'une maison d'habitation alors qu'il existe sur la commune :

- une zone commerciale en cours de commercialisation avec de nombreuses disponibilités
- plusieurs friches commerciales à divers endroits de la commune dont certaines à proximité du projet

Les disponibilités répertoriées sur la commune présentent l'avantage d'une économie de l'espace notamment en terme de stationnements puisque déjà existants. Ledit projet implique la construction de nouvelles zones de stationnement

Ledit projet s'impose en dehors de toute considération sur la réflexion menée par Grand Cognac Agglomération compétent en matière économique. Grand Cognac propose à l'échelle de

l'agglomération une réflexion sur le développement des zones commerciales du territoire et tout particulièrement sur la commune. Ce projet parallèle vient par le fait perturber les études communautaires.

L'animation de la vie urbaine et rurale est d'ores et déjà très forte à Châteaubernard considérant le très grand nombre de commerces implantés. Le projet de la SCI COGEPI n'apporte aucune démonstration de retombées positives nouvelles sur la commune.

Au contraire le projet pourrait avoir un impact négatif sur les commerces du centre-ville de Cognac situés à proximité.

Le réseau de transport collectif urbain n'étant que peu développé sur le secteur, ce projet engendrera un maximum de déplacement de véhicules individuels et par voie de conséquence une augmentation des émissions de dioxyde de carbone.

Il n'existe pas de piste cyclable à proximité ou desservant le secteur contrairement à la nouvelle zone commerciale concertée en cours de commercialisation.

2° En matière de développement durable.

Le projet de la SCI COGEPI ne démontre pas de qualité environnementale spécifique, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ; le projet sera quasi identique à la couleur près du premier projet réalisé.

Ledit projet n'apporte pas une insertion paysagère et architecturale particulière, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales.

La majorité de la surface du projet est consacrée aux aménagements liés aux commerces l'aménagement paysager semble être très limité.

Au contraire il conduira à la suppression d'une maison d'habitation et de son grand jardin.

Situé sur une route départementale (avenue d'Angoulême) très fréquentée, plus de 12 000 véhicules jour, au carrefour « rond-point » avec la rue des Vauzelles, voie communale très fréquentée, le projet proposé met en évidence une augmentation des difficultés actuelles de circulation des véhicules du fait des entrées et sorties du site non adaptées.

La réalisation du premier projet a soulevé dès la mise en service des difficultés d'accès et de sortie sur la rue des Vauzelles.

De même la fluidité de la circulation de la rue est déjà fortement impactée par le premier projet. L'ajout d'une deuxième série de commerces ne pourra qu'accentuer le phénomène.

3° En matière de protection des consommateurs.

Le projet de la SCI COGEPI ne propose pas un site accessible en terme de proximité des consommateurs. Situé sur une route départementale à fort trafic il ne favorise pas les services de proximité.

La contribution du projet n'apporte pas un plus à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants. D'autre part il ne peut qu'accentuer le déclin du centre urbain de Cognac situé à proximité lequel a bénéficié de subventions FISAC afin de dynamiser les commerces de proximité.

La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales n'est pas avérée;

Le conseil municipal,
Ayant ouï le Maire en son exposé,
Après en avoir délibéré,

Décide la saisine de la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet sur la base des critères énoncés à l'article L 752-6 du code du commerce, dans les conditions ci-dessus.