

Diffusion Chantecler Août 2019

Comparaison des attendus des commissions

CDAC 582 du 27-05-2019

et CNAC 3912T01-T02-T03 du 27 juin 2019

3912T01-T02-T03

CONSIDERANT que le projet se situe en zone AU1c du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui est un secteur d'extension urbaine à vocation d'activités économiques dans lequel les activités commerciales peuvent prendre place ; qu'il est en conséquence compatible avec les dispositions du PLU ;

CONSIDERANT qu'il apparaît compatible avec les dispositions du futur SCOT du Val de Saône Vingeanne en cours d'élaboration ;

CONSIDERANT que le projet bénéficie de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'il contribuera à diversifier l'offre d'un ensemble commercial qui a renforcé l'attractivité du pôle d'Auxonne, en proposant une offre de produits non-alimentaires complémentaire à celle des commerces du centre-ville, dans un secteur déficitaire dans la zone de chalandise, contribuant ainsi à réduire les déplacements vers l'agglomération Dijonnaise ou Doloise ;

CONSIDERANT qu'il permettra l'agrandissement du magasin de vérandas existant qui sera transféré sur le site du projet ;

CONSIDERANT que la commune bénéficie d'une bonne desserte routière par la RD 905, qui ne connaît actuellement aucune saturation au droit du projet qui aura un impact très modéré sur les flux de circulation, du fait notamment qu'une grande majorité de la clientèle des nouveaux magasins sera la même que celle qui se rend déjà à l'hypermarché E LECLERC voisin ;

CONSIDERANT que la commune est desservie par un réseau de transport en commun et qu'un abri pour les deux roues de 10 places sera aménagé ;

CONSIDERANT la bonne qualité architecturale du projet qui permet une bonne intégration dans le site et favorise l'éclairage naturel ;

CONSIDERANT que le projet prend en compte les objectifs de développement durable, notamment par la mise en place de toitures végétalisées et de panneaux photovoltaïques ;

CONSIDERANT qu'il ne consomme pas de nouvelles terres agricoles ;

CONSIDERANT qu'il permettra la création de 20 emplois équivalent temps plein;

CONSIDERANT que la population de la zone de chalandise a augmentée de 8,02 % entre 1999 et 2016, et de 8,76 % entre 2006 et 2016 ;

CONSIDERANT qu'ainsi le projet répond aux critères énoncés à l'article L.7526 du code du commerce ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 27 juin 2019,

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans un projet plus large de création d'un ensemble commercial de 8 343 m² de surface de vente, par création d'un magasin de bricolage (7 000 m²), d'un centre-auto « FEU VERT » (343 m²) et d'une cellule commerciale spécialisée dans l'équipement de la maison (1 000 m²) ;

CONSIDERANT que s'implantant sur un ancien site industriel dont les bâtiments ont été démolis en 2006, le projet assurera la requalification urbaine et économique de ce site qui avait été dépollué après la démolition ;

CONSIDERANT que le projet s'implantera dans le prolongement d'une Zone d'Aménagement Commercial et sera compatible avec les orientations du SCOT de Beaune et Nuits-Saint-Georges ;

CONSIDERANT qu'un aménagement routier projeté a fait l'objet d'une convention entre le pétitionnaire et la ville de Beaune, suivant une autorisation du conseil municipal en date du 27 septembre 2018 ; qu'il comprend l'aménagement sécurisé et fonctionnel de l'accès au site de construction de l'immeuble commercial à partir de la rue Gustave Eiffel via le chemin de la Maladière ; que le montant des travaux prévus s'élève à 470 448 € TTC ; que la société « BEAUNE DISTRIBUTION » prendra en charge 334 300 € du montant ;

CONSIDERANT que l'impact du projet sur les conditions de circulation ne sera pas significatif et ne générera pas d'effet négatif sur le trafic routier ;

CONSIDERANT que le projet sera très bien desservi par les transports en commun ; que les voies publiques sont équipées de trottoirs et de traversées piétonnes ; que les parkings seront équipés de voies piétonnes mises en lien avec les équipements extérieurs au site ; que la route de Dijon (RD 974) est partiellement équipée de bandes cyclables entre le site et le centre-ville ; qu'une piste cyclable longeant la route de Savigny dessert directement le site du projet ; que trois parcs à vélos seront mis en place, un par bâtiment commercial ;

CONSIDERANT que le bâtiment dépassera les exigences de la RT 2012, avec un choix de matériaux de construction permettant une isolation performante ; que cette isolation sera renforcée par la végétalisation de 92 % du toit soit 5 866 m² de la toiture du magasin de bricolage sera végétalisée ; que le projet prévoit la réalisation de 111 places de stationnement en pavés drainants sur un total de 139 ; que des pompes à chaleur réversibles (roof-top) seront mises en place permettant des économies d'énergie pour le chauffage et la climatisation des trois projets ; que l'éclairage naturel sera privilégié (façades vitrées et skydômes) et qu'un éclairage par LED sera systématisé à l'intérieur comme à l'extérieur des trois projets ; que des dispositifs de détecteurs de mouvements seront installés dans les locaux annexes ; que des panneaux photovoltaïques seront installés sur 456 m² de surface de la toiture du magasin de bricolage ; que l'énergie produite sera autoconsommée ; qu'un bassin d'infiltration d'une capacité de 750 m³ dépassant les 690 m³ nécessaires sera installé ;

CONSIDERANT ; que le projet total d'ensemble commercial contribuera à perméabiliser environ 7 800 m² de surface sur des parcelles fortement dégradées ;

CONSIDERANT que les trois projets feront preuve d'harmonie architecturale en utilisant des formes sobres et des matériaux identiques pour les façades ; que le magasin de bricolage et jardinage, de taille bien supérieure, présentera des portions de façades traitées en orange, qui viendront compléter les éléments en bardage bois et parties grises communes aux trois bâtiments ; que de larges baies vitrées seront présentes sur les façades avant des trois projets ;

CONSIDERANT que les aménagements paysagers en pleine terre de l'ensemble commercial représenteront une superficie de 8.707 m², soit 20,7 % de l'emprise foncière ; qu'il est prévu la plantation de 121 arbres de haute tige, en plus des 11 existants ; qu'ainsi 132 arbres agrémenteront le site ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce ;