



## PRÉFÈTE DU CHER

**PRÉFECTURE**  
**DIRECTION de la RÉGLEMENTATION**  
**et des LIBERTÉS PUBLIQUES**  
Bureau de la Réglementation Générale  
et des Élections

---

### **CREATION D'UN MAGASIN LIDL** **SAINT-DOULCHARD** **N° PC 18 205 15B0083**

## **AVIS**

### **La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 24 février 2016, prises sous la présidence de M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher, représentant la Préfète empêchée,

Vu le Code de Commerce et notamment ses articles L. 750-1 à L. 752-26, R. 751-1 à R. 752-48,

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016-1-0002 du 1er janvier 2016 accordant délégation de signature à M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-1-0601 du 19 juin 2015 modifié par l'arrêté 2015-1-1262 du 27 novembre 2016 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Vu la demande de permis de construire déposée le 25 novembre 2015 et enregistrée sous le N° PC 18 205 15B0083 par la mairie de SAINT-DOULCHARD,

Vu la demande transmise par le maire de Saint-Doulchard le 25 novembre 2015, complétée le 30 décembre 2015, de la SNC LIDL, 35 rue Charles Peguy à Strasbourg (67200) en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un magasin d'une surface de vente de 1 420,33 m<sup>2</sup> à Saint-Doulchard (18000), lieu-dit Champ des Rogerets, route des Racines sur les parcelles cadastrées section BZ n°25 et n°43,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2016 précisant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée,

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale des Territoires du Cher,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission assistés de Mmes BOURILLON et MARQUET, représentant le Directeur Départemental des Territoires du Cher,

Considérant que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs suivant les critères d'évaluation énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce,

Considérant que la localisation du projet est conforme aux recommandations du SCoT d'entrée de territoire Nord,

Considérant que le site est desservi par les transports en commun avec deux arrêts de bus situés à 200 et 300 mètres et qu'il sera accessible par voie piétonne,

Considérant que le projet ne répond pas aux préconisations du SCoT au niveau des places de parking dont le nombre est trop élevé (140 au lieu de 71 recommandées),

Considérant que le projet ne répond pas aux recommandations du SCoT au niveau de l'emprise foncière du bâti (18%) qui est largement inférieure aux 40% recommandés de la surface du projet,

Considérant qu'en termes de traitements paysagers le projet présente une surface en espaces verts de pleine terre supérieure aux prescriptions du SCOT avec notamment des plantations d'arbres à haute et moyenne tige, des arbustes et des parterres de plantes vivaces,

Considérant qu'en termes de traitements architecturaux, le projet répond également aux prescriptions du SCOT avec une charpente en bois, un bardage en matériaux recyclables, ainsi qu'une façade complètement vitrée,

Considérant qu'en termes de qualité environnementale, le projet est peu ambitieux et respecte la réglementation thermique "RT 2012" sans aller au-delà, notamment en n'intégrant pas les énergies renouvelables,

Considérant que le projet ne pourra être réalisé avant la délivrance du courrier de validation du récépissé de déclaration qui validera les caractéristiques du traitement des eaux pluviales à réaliser,

Considérant qu'il n'existe aucune piste cyclable ni liaison douce piétonne, et que l'environnement routier ne permet pas d'assurer un niveau de sécurité suffisant aux cycles et aux piétons sur la ZACom qui connaît une circulation soutenue,

Considérant que les critères de la loi ALUR ne sont pas respectés ni au niveau de l'emprise du stationnement qui représente 273 % des surfaces bâties alors qu'elle doit être limitée à 75% de la surface plancher des bâtiments, ni au niveau de l'emprise du stationnement qui doit être limitée à 30% de l'emprise du projet, or elle atteint 47%,

Considérant que l'offre commerciale est déjà très riche dans cette zone d'entrée de ville, qu'un hypermarché d'une surface de vente de 7 641 m<sup>2</sup>, situé à 400 mètres du projet, a été autorisé par la CDAC du 2 juillet 2014, qu'en conséquence ce projet est de nature à influencer sur l'équilibre territorial actuel,

Considérant que le Conseil départemental a émis un avis défavorable au projet qui se situe sur le site actuel d'un hôtel et qui reprend le même accès en entrée-sortie sur la RD 151, à proximité immédiate d'un carrefour giratoire, que les accès d'un hôtel ne sont pas adaptés à celui d'un supermarché,

Considérant également qu'un risque d'engorgement au niveau du giratoire est possible, sachant que le tronçon compris entre la sortie du magasin "Décathlon" et le giratoire est régulièrement congestionné, que l'augmentation du trafic généré par le projet aura un impact en termes de risques routiers,

Considérant que le pétitionnaire a évoqué en séance des échanges très récents avec le Conseil départemental relatifs à la création d'un giratoire sur la route des racines liée à un autre projet commercial jouxtant le magasin "Décathlon",

Considérant que le projet réalisé dans le cadre d'un transfert d'un magasin LIDL situé dans les quartiers Nord de Bourges, entraîne une augmentation des commerces en périphérie et aura un impact négatif sur la vie des quartiers prioritaires de la politique de la ville, constitués de zone d'habitation, contrairement au projet actuel,

Considérant qu'en matière sociale le pétitionnaire indique que le projet génère une vingtaine d'emplois,

La commission a rendu un avis défavorable sur le projet susvisé par 6 votes défavorables et 4 abstentions :

ont donné un avis défavorable :

- M. Denis POYET, représentant le président de la communauté d'agglomération Bourges Plus
- Mme Véronique FENOLL, Présidente du SIRDAB,
- Mme Ingrid MEERSCHOUT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Bernard SOUDÉE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Rodolphe CHEMIERE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

se sont abstenus :

- M. Daniel FOURRÉ, représentant le Président du Conseil Départemental,
- Mme Françoise CAMPAGNE, représentant le maire de Saint-Doulchard,
- Mme Laurence RENIER, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Jean-Louis SALAK, représentant les intercommunalités au niveau départemental

Était absente : Mme Agnès SINSOULIER-BIGOT, représentant le président du Conseil Régional Centre-Val de Loire.

En conséquence, est refusé à la SNC LIDL, 35 rue Charles Peguy, 67200 Strasbourg, ( Mail: jean-rodolphe.regourd@lidl.fr, Fax : 02 47 34 23 93) l'autorisation de procéder à la création d'un magasin LIDL d'une surface de vente de 1 420,33 m<sup>2</sup> à Saint-Doulchard (18000), lieudit Champ des Rogerets, route des Racines sur les parcelles cadastrées section BZ n°25 et n°43,

Bourges, le 24 février 2016

Le Président de la Commission,

signé Fabrice ROSAY