



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CHER

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°18-2020-02-021

PUBLIÉ LE 28 FÉVRIER 2020

Sommaire

PREFECTURE DU CHER

18-2020-02-07-004 - Avis CDAC 07 02 2020 - Création ensemble commercial Espace
Rousseau à ST-AMAND-MONTROND (5 pages)

Page 3

PREFECTURE DU CHER

18-2020-02-07-004

**Avis CDAC 07 02 2020 - Création ensemble commercial
Espace Rousseau à ST-AMAND-MONTROND**

PRÉFECTURE
DIRECTION de la CITOYENNETÉ
Bureau de la Réglementation Générale
et des Élections
Secrétariat de la CDAC

**Création Ensemble commercial
« ESPACE ROUSSEAU »
à SAINT-AMAND-MONTROND**

N° PC 018 197 19 M 0031

AVIS

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 7 février 2020, prises sous la présidence de Mme Claire MAYNADIER, Sous-Préfète de Saint-Amand-Montrond, 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°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 le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2018-1-0701 du 9 juillet 2018 relatif à la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-620 du 6 mai 2019 accordant délégation de signature à Madame Régine LEDUC, Secrétaire Générale de la Préfecture du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2020 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la demande de permis de construire enregistrée sous le PC 018 197 19 M 0031 par la mairie de Saint-Amand-Montrond ;

Vu la demande transmise par le maire de Saint-Amand-Montrond le 9 décembre 2019 et complétée le 24 décembre 2019, de la Société LA FONCIÈRE SAINT-AMANDOISE, sise 9 route de Bourges à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un ensemble commercial « Espace Rousseau » d'une surface totale de vente de 3 788 m², sis 72-74 avenue du Général de Gaulle à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), sur les parcelles cadastrées BN 28,29,106 et 107 ;

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 Mme Eva BOURILLON, représentant la direction départementale 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 qu'en termes de sécurité routière, une augmentation du trafic clients important sur une route départementale connaissant déjà des difficultés de circulation aux heures de pointe en direction du centre-ville rendra la sortie du site difficile et rendra indispensable l'interdiction de tourner à gauche ;

Considérant le manque de précision dans le dossier en matière de signalisation sur le parking ;

Considérant que la circulation des deux roues se fera sur les voies de circulation destinées aux véhicules, ce qui ne la rend pas sécurisée ;

Considérant qu'en termes d'animation de la vie urbaine et rurale, le projet attirera davantage de consommateurs dans ces magasins excentrés du centre-ville ;

Considérant qu'en matière de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville, l'opticien, actuellement implanté à Carrefour Market et qui sera transféré sur le site du projet, aurait pu envisager une implantation en centre-ville vu la surface de vente requise ;

Considérant qu'en termes de qualité environnementale du projet, celui-ci ne prévoit que huit places de stationnement perméables sur 143 places au total. Le pétitionnaire aurait pu aménager d'autres places perméables sur le parking réservé à la clientèle notamment, afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;

Considérant que la biodiversité est abordée de manière succincte dans le dossier (nichoirs à oiseaux et hôtel à insectes), mais les enjeux peuvent être considérés comme faibles ;

Considérant qu'en termes d'insertion paysagère et architecturale du projet, toutes les franges du projet ne sont pas traitées pour favoriser son insertion paysagère (l'arrière du site rue de la Brasserie est assez peu évoqué) et les limites avec les deux bâtiments voisins situés le long de l'avenue du Général de Gaulle ne sont pas évoqués dans le dossier (parcelles 120 et 121) alors qu'il semble s'agir d'habitations ;

Considérant que les aires de stationnement restent très minérales malgré la plantation d'arbres ;

Considérant que le projet évoque la démolition du bâtiment D plus tard pour un autre projet sans autre précision et qu'il aurait été pertinent d'explicitier pourquoi ce bâtiment n'est, dans un premier temps pas démolit, et quel est l'avenir de ce bâtiment qui fait partie de l'espace Rousseau ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité du projet, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, le projet prévoit quatre places pour les personnes en situation de handicap pour la clientèle et deux pour le personnel sur un total de 143 places de stationnement, ce qui est réglementaire, mais peu ;

Considérant qu'en matière de contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment pour la modernisation des équipements existants et la préservation des centres urbains, le projet vient renforcer une offre commerciale supplémentaire en périphérie, cependant, il s'agit de la réutilisation d'une friche industrielle d'une surface importante à proximité d'un quartier d'habitation ;

Considérant qu'en termes de sécurité routière, le conseil départemental a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'interdiction de « tourner à gauche » en sortie du site ;

Considérant la création d'un aménagement afin de permettre aux véhicules venant de l'entrée de ville de tourner à gauche pour entrer sur le site ;

Considérant qu'en matière de transports collectifs et déplacements doux, le site est bien desservi par le réseau de transport en commun communal gratuit PEPITA dont l'arrêt est positionné à 100 m de l'entrée du site ;

Considérant que des bandes cyclables sont aménagées de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle. Ces aménagements doux se poursuivent jusqu'au centre-ville ;

Considérant que le parc de stationnement intègre 16 emplacements pour les deux roues répartis sur trois zones (soit une possibilité de stationnement pour 32 cycles) ;

Considérant la présence de 16 places dotées de bornes de recharge pour véhicule électrique (dont deux places pour les personnes en situation de handicap) ;

Considérant qu'en termes d'animation de la vie urbaine et rurale, le projet est implanté à Saint-Amand-Montrond, principal pôle commercial de la zone de chalandise ;

Considérant que le projet peut renforcer la fonction commerciale du quartier politique de la ville du Vernet ;

Considérant que le projet prévoit l'embauche de 80 salariés et la formation d'apprentis et de stagiaires ;

Considérant qu'en termes de consommation économe d'espace, l'implantation du projet s'effectue sur une friche industrielle, un emplacement majoritairement déjà artificialisé et ne conduit donc pas à une consommation d'espace supplémentaire ;

Considérant qu'en matière de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville, le projet aura dans son ensemble une incidence limitée sur les commerces du centre-ville, à l'exception peut-être des magasins de sport qui pourraient pâtir de l'installation de l'enseigne « Intersport » ;

Considérant que le projet permet de restructurer et de réaménager l'ancien site industriel « Rousseau et Labelle » en friche depuis 2014, et participe à sa recomposition urbaine ;

Considérant que la réalisation du projet nécessite la modification du trottoir et des bordures pour créer un accès livraison et personnel côté rue de la Brasserie. Pour l'aménagement du « tourner à gauche », une modification de l'îlot a été demandée pour les véhicules venant de Bourges et les coûts indirects seront supportés par la collectivité ;

Considérant qu'en termes de qualité environnementale, le projet prévoit l'installation de 2 000 m² de panneaux photovoltaïques implantés en toiture-terrasse de l'ensemble du bâtiment B pour de l'autoconsommation ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une isolation renforcée par l'extérieur et l'installation de cuves enterrées de récupération des eaux pluviales pour assurer l'arrosage des serres ;

Considérant que le projet répond aux obligations de la loi de 2015 relative à la transition énergétique et la croissance verte (16 places dotées de bornes de recharge pur véhicules électriques, infrastructures permettant le stationnement de vélos) ;

Considérant que le projet prévoit des éclairages par ballasts électroniques, des lampes à basse consommation et un éclairage naturel grâce à la mise en place de panneaux en polycarbonate alvéolaire translucides ainsi que des baies vitrées ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation d'acier 100 % recyclable pour les ossatures, les charpentes, les bardages, les menuiseries et la serrurerie ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une épicerie solidaire s'inscrivant dans la démarche « zéro déchet » et de lutte contre le gaspillage alimentaire ;

Considérant qu'en termes d'insertion paysagère et architecturale, le projet prévoit une amélioration des espaces végétalisés sous plusieurs formes (végétaux couvre-sol, graminées, plantes vivaces, haies bocagères, plantation de 33 arbres de haute tige ou en cépée, maintien de deux arbres et d'une bande végétale existants) ;

Considérant que les couleurs utilisées (gris, beige, blanc cassé) faciliteront l'insertion architecturale du site, et sont en cohérence avec l'utilisation du métal comme matériaux de structure, dans un esprit industriel ;

Considérant qu'en termes de nuisances, le projet prévoit la plantation de végétaux pour agrémenter le mur de pierres de la zone de livraison et l'adaptation des heures de livraison du côté de la rue de la Brasserie ;

Considérant qu'en matière d'accessibilité du projet, de la proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, le projet améliorera l'offre commerciale pour les habitants du quartier politique de la ville « Le Vernet » situé à proximité ;

Considérant qu'en termes de variété de l'offre et de développement de concepts novateurs, le projet prévoit la création d'une enseigne « Épicerie solidaire » pour lutter contre le gaspillage alimentaire avec des produits à dates courtes retirés des supermarchés exploités par le pétitionnaire ;

Considérant qu'en matière de valorisation des filières de production locale, la création d'une serre agricole dans la production servira notamment à alimenter l'enseigne des « Artisans Berrichons » permettra de développer une production en circuits courts ;

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé par 9 votes favorables et 1 défavorable.

Ont donné un avis favorable :

- M. Thierry VINÇON, maire de Saint-Amand-Montrond,
- Mme Annie LALLIER, représentant le président de la communauté de communes Cœur de France,
- Mme Élisabeth BARBIER, représentant le président du syndicat mixte du Pays Berry Saint-Amandois chargé du schéma de cohérence territoriale,
- M. Olivier HURABIELLE, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Mohammed KEMIH, maire de Vallon-en-Sully, désigné par la préfète de l'Allier,
- Mme Monique GUEGUEN, 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. Daniel LACHASSAGNE, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs, désigné par la préfète de l'Allier,
- M. Sylvain GAUCHERY, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

A donné un avis défavorable :

- M. Franck MUSSIO, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

En conséquence, est accordée à la Société LA FONCIÈRE SAINT-AMANDOISE, sise 9 route de Bourges à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), l'autorisation de procéder à la création d'un ensemble commercial « Espace Rousseau » d'une surface totale de vente de 3 788 m², sis 72-74 avenue du Général de Gaulle à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), sur les parcelles cadastrées BN 28,29,106 et 107.

Bourges, le 7 février 2020
La Présidente de la Commission,

Signé : Claire MAYNADIER

Délai et voie de recours en page 5

4/5

Délai et voie de recours contre l'avis de la décision départementale : article L 752-17 I et II du code de commerce

I.-Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial(*).

La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées au premier alinéa du présent I est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.

II.-Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, les personnes mentionnées au premier alinéa du I peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial rend une décision qui se substitue à celle de la commission départementale. En l'absence de décision expresse de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial est réputée confirmée.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

(*) Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC)

Télédoc 121 - Bâtiment Sieyes , 61, boulevard Vincent Auriol 75703 - Paris Cedex 13 (téléphone 01 44 97 27 27) www.entreprises.gouv.fr

