



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général

Direction de la citoyenneté
Bureau de la réglementation générale et des élections
Secrétariat de la CDAC
Affaire suivie par : Marie-Line Massonnat
tél. : 02 48 67 35 66
marie-line.massonnat@cher.gouv.fr

**Avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)
Réunion du jeudi 29 juin 2023**

**Extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin à l enseigne
Maison E. LECLERC
commune de SAINT-AMAND-MONTROND
n° P049031823 (permis de construire n° 01819723M0004)**

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 29 juin 2023, prises sous la présidence de Mme Camille de WITASSE THÉZY, secrétaire générale de la préfecture du Cher, représentant le préfet empêché ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 750-1 à L. 752-26 et 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, notamment ses articles 42 à 62 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment ses articles 157 à 173 ;

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 le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Vu le décret du 29 juillet 2022 portant nomination de M. Maurice BARATE, préfet du Cher ;

Vu le décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, pris en application de l'article 215 de la loi climat et résilience ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-0009 du 10 janvier 2022 relatif à la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-1031 du 10 juin 2023 relatif à la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du Cher appelée à examiner la demande susvisée ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-1046 du 15 juin 2023 accordant délégation de signature à Mme Camille de WITASSE THÉZY, secrétaire générale de la préfecture, sous-préfète de l'arrondissement de Bourges ;

Vu la demande de permis de construire n° 01819723M0004 déposée le 21 mars 2023 à la mairie de Saint-Amand-Montrond (18200) ;

Vu la demande transmise par la commune de Saint-Amand-Montrond et enregistrée le 15 mai 2023, de la SAS SAMDIS dont le siège social est situé Route de Charenton à Saint-Amand-Montrond (18200), représentée par M. Thierry DESSERPRIT, agissant en qualité de propriétaire, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension d'un ensemble commercial par démolition-reconstruction d'un bâtiment en friche en vue de la création d'un magasin à l'enseigne Maison E. LECLERC situé route de Charenton, sur la ZAC de l'Henriette, à Saint-Amand-Montrond pour une surface de vente de 1 500 m², sur la parcelle cadastrée section BV 0189 ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher en date du 16 juin 2023 ;

Après avoir régulièrement entendu M. Thierry DESSERPRIT, pétitionnaire représentant la SAS SAMDIS ;

Après délibération des membres de la commission ;

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 ;

Au regard de l'aménagement du territoire, par :

- la nature du projet (extension d'un ensemble commercial par démolition-reconstruction d'un bâtiment en friche) et son implantation dans la zone d'activité de l'Henriette, au niveau de l'entrée Est de la ville de Saint-Amand-Montrond, le long de la RD 951, route de Charenton. Ce projet respecte le PLUi en vigueur sur la commune de Saint-Amand-Montrond qui offre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin que les commerces de plus de 500 m² s'implantent préférentiellement sur les communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond. Toutefois, situé à 2,2 km de distance du centre-ville, il n'est pas à proximité immédiate des habitations ;

- sa consommation économe de l'espace qui n'aura pas d'impact sur l'espace naturel, agricole ou forestier. Le site qui s'implantera sur des espaces en partie artificialisés, s'inscrira en continuité d'une zone artisanale destinée au développement des activités industrielles, artisanales ou commerciales. Toutefois, malgré la mutualisation avec le parking existant de l'hypermarché E. LECLERC et la désimperméabilisation de 25 places de parking, l'emprise de stationnement ne respecte pas les critères imposés par loi ALUR. Avec une surface dédiée à la voirie et au stationnement de 13 169,25 m² et une surface de plancher de 11 365 m², le

ratio est en effet de 1,16 au lieu de 0,75, soit supérieur au 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;

- en terme d'emprise foncière, le projet prévoit une diminution des espaces verts (artificialisation de 2 786 m² d'espaces verts) ;

- la création d'emplois nouveaux. Cependant, le représentant de la communauté de communes Cœur de France a estimé en séance que ce projet pourrait avoir à terme un impact social sur une enseigne du centre-ville ;

- l'accessibilité du site desservi par la route départementale 951, à 2,2 km du centre-ville et reliant Saint-Amand-Montrond à Sancoins. Cependant, le projet prévoit la création d'un giratoire sans fournir d'informations sur l'impact possible d'un blocage sur cet accès pour éviter des remontées de files sur la RD 951. Les abords du projet ne sont pas aménagés de passages piétons et il n'existe pas de cheminements cyclables qui favoriseraient les déplacements à vélo alors que le parking disposera de seize places dédiés. La voiture reste le principal mode de déplacement pour accéder au site ;

- la desserte par des navettes gratuites de transport en commun du réseau Pepita de la commune de Saint-Amand-Montrond mais dont les arrêts sont situés à environ 800 mètres du site ;

- la présence de bornes de recharge pour les véhicules électriques et de places de stationnement réservées au PMR (2 places) mais celles-ci ne respectent pas la réglementation accessibilité qui impose 2 % du nombre total de places de stationnement ;

- la zone de chalandise semble bien dimensionnée mais son évolution démographique entre 2010 et 2020 est négative (-8,28%) ;

- le renforcement de l'offre commerciale de la zone d'activités de Saint-Amand-Montrond. Cependant les représentants de la ville de Saint-Amand-Montrond et de la communauté de communes Cœur de France ont précisé en séance que ce projet, situé en dehors du périmètre de l'ORT, ne contribuera pas à la revitalisation du territoire et risque de remettre en cause tous les efforts fournis pour promouvoir l'attractivité du centre-ville au travers du programme « petites villes de demain ».

Au regard du développement durable, par :

- la mutualisation du dispositif de collecte et de traitement des déchets avec l'hypermarché E. LECLERC ;

- la production d'énergie renouvelable par la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture et la réduction des consommations énergétiques par l'isolation des façades et de la toiture (laine de roche) et l'utilisation d'équipements performants (unité de toiture rooftop à condensation à air pour la chaleur, le refroidissement et la ventilation, éclairage à Led) mais pas d'information sur la production d'eau chaude sanitaire. L'absence de bilan énergétique ne permet pas de vérifier si le projet est conforme à la RT 2012 ;

- l'absence de nuisance ou d'impact important, notamment sur les zones d'habitat qui sont éloignées du site et la réduction de l'éclairage Led en dehors des horaires d'ouverture au public, excepté l'enseigne lumineuse apposée en façade ;

- la gestion des eaux pluviales par l'installation d'un dispositif de rétention enterré sous la voirie et limitant le débit de fuite. Bien que situé à proximité immédiate d'une zone Natura

2000 et de deux Znieff (Znieff « Bois de Meillant » et « Buette calcaire du Grand Tertre »), le projet ne comprend aucune étude hydraulique sur le lieu d'implantation et peu d'éléments sur la gestion des eaux pluviales et la destruction potentielle de zones humides (infiltration partielle des eaux pluviales via le parking avec enrobé drainant et les espaces verts, et via un bac de rétention pour lequel aucun renseignement n'est fourni) ;

- l'emploi de matériaux ou de procédés éco-responsables par la mise en place d'une casquette en façade sud et la végétalisation de plusieurs murs. Toutefois l'enveloppe sera isolée avec des panneaux de laine de roche qui ne sont pas biosourcés.

- l'absence de bilan en matière d'émissions de gaz à effet de serre ;

- l'insertion paysagère et architecturale du bâtiment qui comprend une entrée monumentale qui aurait pu être simplifiée ne présente pas de qualités particulières et utilise de nombreux matériaux notamment en façade (Trespa, métal, bardage, béton ...). Peu de plantations sont prévues notamment sur le parking où le matériau poreux des places de stationnement n'est pas défini ni par sa nature, ni par son nom commercial ;

Au regard des dispositions du décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'AEC pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, le projet du magasin Maison E. LECLERC à Saint-Amand-Montrond répond aux critères pour prétendre à une éventuelle dérogation (insertion en continuité d'un espace déjà urbanisé, réponse à un besoin du territoire, insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le schéma de cohérence territoriale ou au sein d'une zone d'activité commerciale définie dans le PLUi). Toutefois, aucune disposition n'est prévue pour compenser la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé (emprise au sol de la parcelle de 2 590 m² pour un bâtiment à démolir de 747 m²). Le projet ne s'insère pas dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation du territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Au regard de la protection des consommateurs par :

- le renforcement de l'offre commerciale de proximité par la proposition d'un commerce spécialisé en arts de la table et arts ménagers qui a peu de concurrents sur le territoire de la zone de chalandise. Le représentant de la communauté de communes Cœur de France a fait observer en séance qu'une aide financière à l'installation a été accordée en faveur d'un commerce de décoration récemment installé en centre-ville ;

- la mise à disposition de deux places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, soit une mise à disposition de PMR inférieure à ce qui est préconisé par la réglementation ;

- la prise en compte des mesures réglementaires dans la construction du bâtiment au titre du risque sismique et la mise en œuvre de mesures limitant l'impact du retrait-gonflement des argiles dans la future construction.

Vu le résultat du vote des membres de la CDAC :

Ont donné un avis défavorable :

- M. Francis BLONDIEAU, représentant le maire de la commune de Saint-Amand-Montrond,
- M. Geoffroy CANTAT, vice-président en charge du développement économique, représentant le président de la communauté de communes Cœur de France,

- Mme JACQUIN-SALOMON, vice-présidente, représentant le président du syndicat mixte de développement du pays Berry Saint-Amandois,
- M. Richard BOUDET, maire de Saint-Doulchard, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIELLE, président de la communauté de communes Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Gilles BEDU, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Bernard SOUDEE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Sylvain GAUCHERY, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

La commission départementale d'aménagement commercial du Cher a rendu un **avis défavorable** à l'unanimité sur le projet (9 votes défavorables).

En conséquence, est refusée à la SAS SAMDIS dont le siège social est situé Route de Charenton à Saint-Amand-Montrond (18200), représentée par M. Thierry DESSERPRIT, l'autorisation de procéder à l'extension d'un ensemble commercial par démolition-reconstruction d'un bâtiment en friche en vue de la création d'un magasin à l enseigne Maison E. LECLERC situé route de Charenton, sur la ZAC de l'Henriette, à Saint-Amand-Montrond pour une surface de vente de 1 500 m², sur la parcelle cadastrée section BV 0189.

Bourges, le 29 juin 2023

La présidente de la commission,

signé: Camille de WITASSE THÉZY

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

*

L'avis ou la décision de la CDAC est susceptible de recours. Celui-ci doit être exercé, préalablement à tout recours contentieux, devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) à l'adresse suivante :

M. le président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial – DGE – secrétariat – TELEDOC 315 – 6 rue Louis Weiss – 75703 PARIS CEDEX 13.

**

Le délai de recours d'un mois court :

pour le demandeur, à compter de la notification du présent avis,
pour le préfet et les membres de la CDAC, à compter de la réunion de la commission,
pour tout autre personne mentionnée à l'article L.752-17 du code de commerce, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéa de l'article R.752-19.

La Commission Nationale se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine. La saisine de la Commission Nationale est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Sous peine d'irrecevabilité également, le recours doit être accompagné des motivations et de la justification de l'intérêt à agir du requérant.

Les Cours administratives d'appel (CAA) sont compétentes (article R.311-3 du code de justice administrative) pour juger en premier et dernier ressort les recours exercés contre les décisions prises par la CNAC. La CAA de Versailles est territorialement compétente pour connaître des recours exercés contre les décisions de la CDAC du Cher.