



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

**Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
Réunion du mercredi 13 décembre 2023**

Service Connaissance, Aménagement, Planification, Sécurité
Bureau avis et expertises territoriales
Affaire suivie par : Mme Carole FIRON
ddt-cdac@cher.gouv.fr

**Extension du supermarché INTERMARCHÉ
sur la commune de CHÂTEAUNEUF-SUR-CHER (18190)
n° P051501823 (PC n° 018 058 23 00005)**

Bourges, le 18 DEC. 2023

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 13 décembre 2023, prises sous la présidence de Mme Nathalie PROUHEZE, sous-préfète de Saint-Amand-Montrond ;

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 ;

1/4

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° 2023-1044 du 15 juin 2023 accordant délégation de signature à Madame Nathalie PROUHEZE, sous-préfète de Saint-Amand-Montrond ;

Vu la demande de permis de construire n° 018 058 23 00005 déposée le 30 juin 2023 à la mairie de Châteauneuf-sur-Cher (18190) ;

Vu la demande transmise par la commune de Châteauneuf-sur-Cher et enregistrée le 20 octobre 2023, de la SCI CYCALINE dont le siège est situé Route de Levet CD 940 à Châteauneuf-sur-Cher (18190), représentée par Monsieur Cyril AUFAUVRE, agissant en qualité de propriétaire, en vue d'être autorisée à procéder à l'extension du supermarché INTERMARCHÉ d'une surface de 520m² situé au Route de Levet à Châteauneuf-sur-Cher, sur la parcelle située dans la zone UB du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Arnon-Boischaut-Cher ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher en date du 01 décembre 2023 ;

Après avoir régulièrement entendu Madame Patricia AUFAUVRE, co-gérante de la SCI CYCALINE ;

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 ;

Considérant que le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce :

Au regard de l'aménagement du territoire, par :

- l'implantation du projet en zone UB du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de Communes Arnon Boischaut Cher. La zone UB délimite des abords des centres bourgs et correspond à l'extension immédiate du centre de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi-continu, d'une densité assez forte. La zone UB est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines. En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), le PLUi comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle répond aux objectifs d'une offre commerciale sur le territoire d'Arnon Boischaut Cher cohérente avec l'organisation et la structuration du territoire : centres-bourgs structurants, bourg-relais et villages de très grande proximité ;

- la création de 2 emplois ;

- la bonne accessibilité du site desservi par la route départementale D940, route à grande circulation, menant au centre-bourg de la commune ;

- le site qui est situé à 1,7 km de l'arrêt de bus « Gare SNCF » de la ligne 150 du réseau de transport régional REMI ;

- le site qui prévoit quatre places de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR), deux places équipées de bornes de recharge et dix emplacements pour les vélos. Dans le cadre du projet, sept places pré-câblées supplémentaires seront prévues.

Au regard du développement durable, par :

- la mise en place d'un système de récupération des déchets d'emballages (cartons et films plastiques) ;
- le fait que le projet prévoit 5 570,5 m² soit 54,1 % de surfaces perméables ;
- le fait que les nuisances sonores liées à l'activité seront produites uniquement par les véhicules de livraison, et les clients de l'enseigne. Le projet ne devrait donc pas générer de nuisances sonores, olfactives ou visuelles supplémentaires ;
- l'implantation d'un bassin de stockage et d'infiltration des eaux pluviales est prévue en limite Sud-Est du foncier afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle ;
- la mise en place prévue d'énergie renouvelable par l'installation de 160 m² de panneaux photovoltaïques en toiture sur la zone de l'extension.

Au regard de la protection des consommateurs par :

- la situation du projet qui se trouve à proximité de zones d'habitat pavillonnaire. Le temps de trajet estimé du projet au centre-ville de la commune est de 3 minutes en voiture, 5 minutes en vélo et 13 minutes pour les piétons ;
- la mise à disposition de quatre places de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit plus de 5 % du stationnement, respectant la réglementation en vigueur qui impose 2 % de places du nombre total de places prévues.

Vu le résultat du vote des membres de la CDAC :

Ont donné un avis favorable :

- M. William PELLETIER, maire de Châteauneuf-sur-Cher,
- M. Dominique BURLAUD, président de la Communauté de communes Arnon-Boischaut-Cher,
- M. Louis COSYNS, président du Pays Berry Saint-Amandois,
- M. Christian GATTEFIN, conseiller départemental délégué à l'habitat, représentant le président du Conseil Départemental,
- Mme Laurence RENIER, Maire d'Aubigny-sur-Nère, représentante des maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIÈLLE, président de la Communauté de Communes Portes du Berry entre Loire et Val-d'Aubois,
- 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. Sylvain GAUCHERY, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

S'est abstenu :

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

La commission départementale d'aménagement commercial du Cher a rendu un avis favorable sur le projet (10 votes favorables, 0 vote défavorable et 1 abstention).

En conséquence, est accordée à la SCI CYCALINE, sise Route de Levet CD 940 à Châteauneuf-sur-Cher (18190), l'autorisation de procéder à l'extension du supermarché INTERMARCHÉ d'une surface de 520m², sis Route de Levet à Châteauneuf-sur-Cher (18 190).

La présidente de la commission,

Signé : Nathalie PROUHEZE

DÉLAIS 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 – TELEDON 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.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET JOINT À L'AVIS DE LA CDAC N°P051501823 DU 13/12/2023

(articles R. 752-16 / R. 752-38 et R. 752-44 du code de commerce)

POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m ²)		10 306	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section AD 64	
		Section AD 125	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	3
	Après projet	Nombre de A	2
		Nombre de S	1
		Nombre de A/S	3
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m ²)		4 457 m ²
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²)		0
	Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés		67 (places de stationnement imperméables)
	Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation		160 m ² de panneaux photovoltaïques installés en toiture
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Eoliennes (nombre et localisation)		0
	Autres procédés (m ² / nombre et localisation) et observations éventuelles :		0
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	AVIS FAVORABLE		
	Au regard de l'aménagement du territoire par :		
	- implantation du projet en zone UB du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de Communes Arnon-Boischaud-Cher,		
	- création de 2 emplois,		
	- accessibilité du site desservi par la route départementale D940,		
	- desserte par des transports en commun,		
	- places de stationnement de 69 places dont deux perméables créées pour le personnel, quatre pour PMR et deux places équipées de bornes de recharges électriques, 10 emplacements à vélo.		
	Au regard du développement durable par :		
	- mise en place d'un système de récupération des déchets d'emballages, des piles et des accumulateurs,		
	- mise en place de 160m ² de panneaux photovoltaïques en toiture sur la zone d'extension,		
- insertion paysagère sur le terrain.			
Au regard de la protection des consommateurs par :			
- amélioration de l'offre commerciale de proximité,			
- mise à disposition de quatre places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite,			

- mise en avant de produits locaux et développement du Concept « Fabmag' ».

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX

(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R. 752-6) <i>Et</i> Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Magasins de SV ≥ 300 m ²	Surface de vente (SV) totale	1 545					
			Nombre	1					
			SV/magasin ¹	1 025					
				Secteur (1 ou 2)	1				
	Après projet	Magasins de SV ≥ 300 m ²	Surface de vente (SV) totale	1 545					
			Nombre	1					
SV/magasin ²			1 545						
			Secteur (1 ou 2)	1					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	69					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	12					
	Après projet	Nombre de places	Total	69					
			Electriques/hybrides	2					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	14					

POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT (« DRIVE »)

(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0					
	Après projet	0					
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²)	Avant projet	0					
	Après projet	0					

¹ Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m², ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m² sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m² ».

² Cf. (2)