



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat Général
Direction de la Citoyenneté**

**Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
Réunion du jeudi 18 mars 2021**

Bureau de la Réglementation Générale et des Élections
Secrétariat de la CDAC

Affaire suivie par : Orane SACHET

Tél : 02 48 67 35 66

orane.sachet@cher.gouv.fr

**Création, par démolition-reconstruction
sur site, d'un Supermarché LIDL
à SAINT-AMAND-MONTROND
N° P029461820 (PC 018 197 20 M0029)**

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 18 mars 2021, prises sous la présidence de Mme Claire MAYNADIER, Sous-Préfète de Saint-Amand-Montrond, représentant le préfet empêché ;

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 le décret du 5 février 2020 portant nomination de M. Jean-Christophe BOUVIER, Préfet du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-1068 du 15 septembre 2020 relatif à la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-0031 du 14 janvier 2021 accordant délégation de signature à Mme Régine LEDUC, secrétaire générale de la préfecture du Cher, sous-préfète de l'arrondissement de Bourges ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-0212 du 2 mars 2021 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 20 M0029 par la mairie de Saint-Amand-Montrond ;

Vu la demande transmise par le maire de Saint-Amand-Montrond et enregistrée le 4 février 2021, de la SNC LIDL dont le siège social est situé 72-92 avenue Robert Schuman à RUNGIS (94533), représentée par M. Ludovic HERBIN, Responsable immobilier LIDL à la direction régionale de Sorigny (DR18), sise ZAC Isoparc de Touraine à SORIGNY (37250), en vue d'être autorisée à procéder à la création, par démolition-reconstruction sur site, d'un supermarché à prédominance alimentaire sous l'enseigne LIDL, d'une surface de vente future de 1 431,82 m², sis avenue du Général de Gaulle à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), sur les parcelles cadastrées BN 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 110 et 111 ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher ;

Après qu'en aient délibéré les 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 qu'en matière de sécurité routière, l'étude trafic jointe au dossier conclue à une augmentation de trafic de +15 véhicules/heure, absorbable par les infrastructures existantes. Cette augmentation de surface de vente aura donc une incidence faible sur les flux, et limitée à ce secteur ;

Considérant qu'en termes flux de transports, il est à craindre un conflit entre les flux de circulation livraisons et clientèle, les signalisations verticales et horizontales n'étant pas ou peu différenciées. De plus, l'implantation disparate des zones de stationnement sans sens prioritaire peut engendrer des accidents ;

Considérant les recommandations faites sur la consultation des services du Conseil départemental, de la Direction départementale des territoires et de la municipalité de Saint-Amand-Montrond en matière d'aménagements sur les RD2144 et RD300 qui sont des routes classées à grande circulation (un plan de circulation sur la parcelle doit être étudié impérativement et les plantations prévues en limite de parcelle et sur l'ensemble du projet, ne devront pas constituer d'obstacle à la visibilité des différents usagers, par leur essence ou leur implantation) ;

Considérant que, depuis la voirie, un cheminement piéton est partiellement présent sur le parking, mais très insuffisant en qualité (un simple marquage au sol par peinture) et en quantité (un seul cheminement prévu qui ne permet pas une circulation sécurisée pour tous les clients, de leur véhicule à l'entrée du magasin) ;

Considérant qu'aucun cheminement cycles n'est présent ;

Considérant qu'en termes de déplacements doux, seuls 8 emplacements sont réservés aux vélos au lieu des 10 réglementaires ;

Considérant qu'en matière d'animation de la vie urbaine et rurale, aucun partenariat avec des associations humanitaires, sportives ou de loisirs n'est évoqué au dossier, en dehors d'un don au club local de handball à l'ouverture du nouveau magasin ;

Considérant qu'en termes d'effets du projet en matière de développement durable et de qualité environnementale, le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) joint au dossier est le bilan national LIDL 2017, et non celui du projet. Un bilan des émissions du magasin actuel aurait été plus pertinent et conforme à l'esprit de la loi, permettant une comparaison avec le futur magasin notamment puisqu'il s'agit d'une démolition/reconstruction ;

Considérant qu'en matière d'insertion paysagère et architecturale, le projet ne préserve pas tous les arbres existants, notamment le double alignement sur l'avenue du Général de Gaulle. Cette épaisseur de plantation accompagne qualitativement ce linéaire d'entrée de ville particulièrement hétérogène ;

Considérant qu'en réduisant l'élargissement des surfaces de circulation à 6 m, au lieu des 6,50 m prévus au projet, cela aurait permis d'avoir soit des bandes entre les places de stationnement pour y planter les arbres qui sont juste positionnés en fond de place, soit d'épaissir les espaces plantés, ou encore de prévoir des circulations piétonnes sécurisées, et surtout de limiter les surfaces en enrobé ;

Considérant le faible intérêt de la démolition d'un bâtiment pour une implantation d'un autre au même endroit pour un même usage. Un nouveau revêtement de façade aurait sans doute pu apporter au bâtiment existant un renouveau, prolongé par une extension largement vitrée pour les nouveaux usages, par exemple ;

Considérant qu'aucun coût indirect ne sera supporté par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transport, sauf à lui faire supporter l'aménagement de l'îlot de sortie sur la RD 2144, demandé par le Conseil départemental ;

Considérant l'avis favorable du Conseil départemental, sous réserve de conserver les deux accès clientèle sur les RD 2144 et RD 300, et d'aménager l'îlot de sortie sur la RD 2144 pour interdire physiquement le tourne à gauche ;

Considérant qu'en matière de localisation du projet et intégration urbaine, celui-ci est implanté en zone Ue, autorisant les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services ;

Considérant qu'en termes de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI, l'agrandissement de la surface de vente se fait essentiellement afin d'améliorer le confort des clients et l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap (élargissement des allées entre les rayons, caisse et sanitaires adaptés), et de réorganiser les espaces de livraison afin d'optimiser les déplacements des employés. Ce projet n'est donc a priori pas un frein à la préservation ou revitalisation du tissu commercial du centre-ville. Il tend cependant à attirer davantage encore les consommateurs en dehors des magasins du centre-ville ;

Considérant qu'en termes de variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales, l'enseigne a mis en place quelques partenariats afin de proposer à la vente des produits fabriqués localement, notamment des produits laitiers de la laiterie Triballat (Rians) ;

Considérant qu'en termes de transports collectifs, le projet est bien desservi par le réseau de transport en commun communal gratuit PEPITA, dont l'arrêt 31 est positionné à l'entrée du parking du magasin Lidl, avec une fréquence importante (1 passage par heure environ) ;

Considérant qu'en matière de déplacements doux, des bandes cyclables sont aménagées de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, et qu'elles se poursuivent jusqu'au centre-ville de Saint-Amand-Montrond situé à 1,6 km ;

Considérant que l'accès au projet par des solutions de mobilités réduisant les émissions de gaz à effet de serre améliorera l'impact carbone du site ;

Considérant qu'en termes d'animation de la vie urbaine et rurale, la zone de chalandise semble bien dimensionnée ;

Considérant que la réalisation du projet devrait aboutir à l'embauche de 10 salariés supplémentaires ;

Considérant qu'en matière de consommation économe d'espace, l'implantation du projet s'effectue sur un emplacement majoritairement déjà artificialisé ;

Considérant que le projet prévoit la transformation de la totalité des places en places perméables (ECOVEGETAL) ;

Considérant qu'en termes de développement durable et de qualité environnementale, le projet répond aux obligations de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et la croissance verte en prévoyant 8 places équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ainsi que 26 places pré-équipées ;

Considérant qu'en matière de performance énergétique et de recours aux énergies renouvelables, le projet répond aux obligations de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, puisque le bâtiment sera démoli et reconstruit en respectant les normes en termes d'isolation (RT2012). Le magasin mettra en œuvre une démarche HQE (haute qualité environnementale), avec une certification ISO 50001 ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de 930,72 m² de panneaux photovoltaïques en toiture du bâtiment, soit 40 % de la toiture (la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat est donc respectée), ainsi que 313,29 m² en ombrière sur le parking, représentant une production d'un peu plus de 200 kwc ;

Considérant qu'en matière d'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables, la charpente du futur magasin sera une charpente bois, et la façade principale sera recouverte de parement en pierres calcaires. Par ailleurs, le choix est fait d'isoler le bâtiment par de la laine de roche à la place de la laine de verre ;

Considérant que pour la gestion des déchets, le magasin pratique le tri sélectif et la valorisation des déchets et recycle notamment ses bio-déchets (traitement des déchets fermentescibles par des unités de méthanisation). En revanche il ne prévoit pas de consigne ; il serait intéressant d'envisager un dispositif de collecte avec une consigne au bénéfice des clients ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'hôtels à insectes avec visée pédagogique au niveau du bassin de rétention qui sera une zone paysagée ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols, le dossier prévoit la récupération des eaux de pluie des toitures et un système de gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (bassin de rétention mais aussi séparateur d'hydrocarbures pour les eaux des voiries). En outre, une cuve de 10 000 litres est prévue pour de la récupération et du stockage ;

Considérant qu'il s'agit du réaménagement d'un site existant sur une zone déjà imperméabilisée. Le projet prévoit la transformation de la majorité des places de stationnements imperméables en stationnements en revêtement perméable, et améliore donc la situation actuelle au regard de l'imperméabilisation des sols ;

Considérant qu'en termes d'insertion paysagère et architecturale du projet, l'insertion paysagère est globalement qualitative (traitement paysager qualitatif de la frange du site le long de l'avenue du Général de Gaulle et de l'arrière du magasin (tout en conservant les vues sur la Cuesta), et création d'un bassin de rétention paysager, zone considérée dans le dossier comme « humide ») ;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances visuelles, olfactives et sonores, le dossier prévoit des clôtures en limite de parcelle, doublées de haies par endroit, et la plantation de végétaux ;

Considérant que la livraison se fera par camions certifiés PIEK (silencieux) ;

Considérant que le démarrage de l'éclairage automatique se fera à 5h30 ;

Considérant qu'en termes de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, l'enseigne exprime sa « volonté d'acheter et réaménager une cellule [...] rue Porte Mutin » (périmètre CRAC, ainsi que périmètre ORT) et de la mettre en location. Dans ce cadre, le pétitionnaire a signé une convention avec la ville de Saint-Amand-Montrond ;

Considérant qu'en matière de protection des consommateurs, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, le site se trouve à proximité immédiate d'habitations, et notamment du quartier politique de la ville « Le Vernet ». Le projet améliorera l'offre commerciale de proximité pour les habitants de ce quartier ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité, le projet prévoit 3 places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap (PMR), au plus proche de l'entrée du magasin (soit 2,4 % du stationnement, respectant ainsi la réglementation en vigueur). Il prévoit également un réaménagement intérieur des rayons afin de laisser plus d'espace de circulation et l'adaptation des caisses et sanitaires aux PMR ;

Considérant l'avis favorable de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité du 26 janvier 2021 ;

La commission a rendu un avis favorable sur le projet susvisé par 9 votes favorables, 1 vote défavorable et 2 abstentions.

Ont donné un avis favorable :

- M. Geoffroy CANTAT, représentant le maire de Saint-Amand-Montrond,
- M. Philippe MARME, représentant le président de la communauté de communes Cœur de France,
- M. Daniel FOURRÉ, représentant le président du Conseil départemental,
- M. Richard BOUDET, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIELLE, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Christophe BAJARD, maire d'Urçay, désigné par la préfète de l'Allier,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Guy LÉGER, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

A donné un avis défavorable :

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

Se sont abstenus :

- Mme Agnès SINSOULIER-BIGOT, représentant le président du Conseil régional Centre-Val de Loire,
- M. Daniel LACHASSAGNE, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs, désigné par la préfète de l'Allier.

En conséquence, est **accordée** à la SNC LIDL dont le siège social est situé 72-92 avenue Robert Schuman à RUNGIS (94533), représentée par M. Ludovic HERBIN, Responsable immobilier LIDL à la direction régionale de Sorigny (DR18), sise ZAC Isoparc de Touraine à SORIGNY (37250), l'autorisation de procéder à la création, par démolition-reconstruction sur site, d'un supermarché à prédominance alimentaire sous l'enseigne LIDL, d'une surface de vente future de 1 431,82 m², sis avenue du Général de Gaulle à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), sur les parcelles cadastrées BN 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 110 et 111.

Bourges, le 18 mars 2021
La Présidente de la Commission,

Signé : Claire MAYNADIER

NOTICE DE RECOURS

Les recours suivants ne font pas obstacle à l'exécution de la décision

GRACIEUX :	<p style="text-align: center;">*</p> Vous adressez votre demande à la préfecture avec vos arguments. Si la préfecture ne vous répond pas dans un délai de 2 mois après l'envoi de votre demande, celle-ci doit être considérée comme rejetée (décision implicite).
HIÉRARCHIQUE :	<p style="text-align: center;">**</p> Vous adressez votre demande au ministère de l'intérieur, direction des libertés publiques et des affaires juridiques. Si le ministère ne vous répond pas dans un délai de 2 mois après l'envoi de votre demande, celle-ci doit être considérée comme rejetée (décision implicite).
CONTENTIEUX :	<p style="text-align: center;">***</p> Vous adressez votre demande, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision au tribunal administratif d'ORLEANS (28, rue de la Bretonnerie). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet http://www.telerecours.fr .
SUCCESSIF :	<p style="text-align: center;">****</p> Si vous souhaitez introduire d'abord un recours gracieux ou hiérarchique, puis éventuellement porter l'affaire au contentieux, vous devrez veiller à ce que le premier recours ait été introduit dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la présente décision. Votre recours contentieux devra intervenir alors dans les deux mois de la décision explicite ou implicite de l'administration.