



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

**Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
Réunion du mercredi 22 novembre 2023**

Service Connaissance, Aménagement, Planification, Sécurité
Bureau avis et expertises territoriales
Affaire suivie par : Agnès-Cliff RALAINOA
ddt-cdac@cher.gouv.fr

**Création d'un drive E.LECLERC
sur la commune de VIERZON (18100)
n° P051191823 (PC n° 018 279 23 V0038)**

Bourges, le 27 NOV 2023

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 22 novembre 2023, prises sous la présidence de Mme Camille de WITASSE THEZY, secrétaire générale de la Préfecture du Cher, sous-préfète chargée de l'arrondissement de Bourges ;

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 ;

1/4

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°018 279 23 V00 38 déposée le 29 juin 2023 à la mairie de Vierzon (18100) ;

Vu la demande transmise par la commune de Vierzon et enregistrée le 28 septembre 2023, de la SAS VIERZON DISTRIBUTION dont le siège est situé Rue du Mouton – ZAC de l'Aujonnière à Vierzon (18100), représentée par Monsieur Pierrick FRABOULET, agissant en qualité de propriétaire, en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un drive E.LECLERC d'une surface de 1 918m² situé au 19, route de Bourges à Vierzon, sur la parcelle située dans la zone AU3z du règlement du plan local d'urbanisme destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher en date du 27 octobre 2023 ;

Après avoir régulièrement entendu Monsieur Pierrick FRABOULET, pétitionnaire représentant la SAS VIERZON DISTRIBUTION ;

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 AU3z du règlement du plan local d'urbanisme de Vierzon, destinée « aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières ». Il est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pôle d'échanges A71 créée le 06 juillet 1988. Il n'y a pas de schéma de cohérence territoriales (Scot) applicable sur la commune de Vierzon ;

- sa consommation économe de l'espace n'engendrant pas de consommation d'espace supplémentaire. Il ne consommera aucun espace naturel, agricole ou forestier. Le projet s'implantera sur un emplacement déjà artificialisé, en continuité du tissu urbain ;

- la création de 15 emplois ;

- la bonne accessibilité du site desservi par la route départementale D2076, sur la périphérie Est de Vierzon, et à proximité de l'autoroute A71. Une piste cyclable est existante en bordure du site ;

- le site qui est situé à 700 mètres de l'arrêt «Les Bourbiers» ou «Vierzon Forges» du réseau de transports en commun REMI. Deux arrêts de transports à la demande «Tertre» et «Route de Bourges» se trouvent respectivement à 210 mètres et 250 mètres ;

- le site qui accueillera une aire de stationnement de 10 places pour le personnel dont une place destinée aux personnes à mobilité réduite (PMR), une place équipée de bornes de recharge pour les véhicules électriques, 3 emplacements à vélo sous l'auvent du drive. ;

Au regard du développement durable, par :

- le traitement des déchets qui sera mutualisé avec celui de l'hypermarché avec une valorisation de 84% des déchets ;

- la perméabilité du site qui sera renforcée d'environ 8 % grâce à la création d'espaces verts supplémentaires ;

- le fait que le projet prévoit 893m² d'espaces verts avec la conservation de la haie existante, la plantation de 15 arbres à hautes tiges (érables, ormes champêtres, frênes communs) et de 38 arbustes (cornouiller, noisetier, laurier tin et viorne) pour former de petits bosquets. L'emprise foncière en espaces verts est de 33 %;

- le fait que les nuisances sonores liées à l'activité seront produites uniquement par les véhicules de livraison, et les clients de l'enseigne de drive. Le projet ne devrait donc pas générer de nuisances sonores, olfactives ou visuelles supplémentaires ;

= l'implantation d'un bassin de récupération d'eau pluviale qui se rejette ensuite dans le réseau pluvial. ;

- la mise en place prévue d'énergie renouvelable : installation de 570 m² de panneaux photovoltaïques sur la toiture pour produire une partie de l'électricité. Cette installation permettra de produire une partie de l'électricité en autoconsommation ;

Au regard de la protection des consommateurs par :

- la situation du projet qui se trouve au cœur d'une zone périphérique déjà fréquentée par les consommateurs. Il est à proximité d'activités économiques et d'habitations, ce qui permet aux personnes qui habitent ou qui travaillent à proximité, de profiter d'une nouvelle offre commerciale. Cela va contribuer à améliorer le confort d'achat des consommateurs en proposant une offre diversifiée sur le territoire de la zone de chalandise ;

- la mise à disposition d'une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit 10 % du stationnement, respectant la réglementation en vigueur qui impose 2 % de places du nombre total de places prévues. Une piste de retrait sur 7 est réservée aux personnes à mobilité réduite ;

- le lieu d'implantation du projet qui ne fait pas partie du plan de prévention des risques inondations (PPRI) par arrêté du 24 juillet 2007. Le bâtiment devra respecter les règles de construction définies dans l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Vu le résultat du vote des membres de la CDAC :

Ont donné un avis favorable :

- M. Franck MICHOUX, adjoint délégué à l'urbanisme, au logement, aux travaux neufs et à la politique de la ville, représentant la maire de Vierzon,
- M. Fabien BERNAGOUT, représentant le président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,
- M. Franck BRETEAU, 8^{ème} vice-président en charge du suivi des documents d'urbanisme et de planification, représentant le président du PETR Centre-Cher,
- M. Christian GATTEFIN, conseiller départemental délégué à l'habitat, représentant le président du Conseil Départemental,
- M. Philippe FOURNIE, vice-président délégué aux Mobilités, aux Transports et aux Intermodalités, représentant le président du Conseil Régional Centre-Val de Loire,
- M. Richard BOUDET, Maire de Saint-Doulchard, représentant des maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIELLE, 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. Sylvain GAUCHERY, 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 (9 votes favorables, 0 vote défavorable et 1 abstention).

En conséquence, est accordée à la SAS VIERZON DISTRIBUTION, sis rue du Mouton – ZAC de l'Aujonnière à Vierzon (18100), l'autorisation de procéder à la création d'un drive E.LECLERC d'une surface de 1 918m², sis 19, route de Bourges à Vierzon (18 100).

La présidente de la commission,

Signé : Camille de WITASSE THEZY

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 – TELEDOD 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°P051191823 DU 22/11/2023

(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) | | 2 700 | |
| Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6) | | Section BH 252 | |
| | | Section BH 254 | |
| 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 | |
| | | Nombre de S | |
| | Après projet | Nombre de A | 2 |
| | | Nombre de A | |
| | | Nombre de S | |
| | | Nombre de S | |
| 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) | 893 | |
| | Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m ²) | 0 | |
| | Autres surfaces non imperméabilisées : m ² et matériaux / procédés utilisés | 113 (places de stationnement perméables) | |
| | Panneaux photovoltaïques : m ² et localisation | 570m 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 AU3z du règlement du plan local d'urbanisme, | | |
| | - consommation économe de l'espace sans impact sur l'espace naturel, agricole ou forestier, | | |
| | - création de 15 emplois, | | |
| | - accessibilité du site desservi par la route départementale D2076, sur la périphérie Est de Vierzon, et à proximité de l'autoroute A71, | | |
| | - desserte par des transports en commun, | | |
| | - places de stationnement de 10 places dont une pour PMR et une place équipée de bornes de recharges électriques, 3 emplacements à vélo sous l'auvent du drive. | | |
| | Au regard du développement durable par : | | |
| | - traitement des déchets sera mutualisé avec celui de l'hypermarché avec une valorisation de 84% des déchets, | | |
| - perméabilité du site renforcée de 8 % grâce à la création d'espaces verts supplémentaires, | | | |
| - insertion paysagère sur le terrain, | | | |
| Au regard de la protection des consommateurs par : | | | |
| - amélioration de l'offre commerciale de proximité, | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|-----------------------|---|---|--|--|--|--|
| | - mise à disposition d'une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite, | | | | | | | | |
| | - situation géographique du projet, en dehors de la zone inondable. | | | | | | | | |
| 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) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6) | Avant projet | Surface de vente (SV) totale | | 0 | | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | 0 | | | | |
| | | | SV/magasin | | 0 | | | | |
| | Après projet | Surface de vente (SV) totale | | 0 | | | | | |
| | | Magasins de SV ≥ 300 m ² | Nombre | | 0 | | | | |
| | | | SV/magasin | | 0 | | | | |
| | | Secteur (1 ou 2) | | 0 | | | | | |
| Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6) | Avant projet | Nombre de places | Total | 0 | | | | | |
| | | | Electricques/hybrides | 0 | | | | | |
| | | | Co-voiturage | 0 | | | | | |
| | | | Auto-partage | 0 | | | | | |
| | | | Perméables | 0 | | | | | |
| | Après projet | Nombre de places | Total | 0 | | | | | |
| | | | Electricques/hybrides | 0 | | | | | |
| | | | Co-voiturage | 0 | | | | | |
| | | | Auto-partage | 0 | | | | | |
| | | | Perméables | 0 | | | | | |
| 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 | 7 | | | | | | | |
| Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m ²) | Avant projet | 0 | | | | | | | |
| | Après projet | 318 | | | | | | | |

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⁾