



## PRÉFET DU CHER

**PRÉFECTURE**  
**DIRECTION de la RÉGLEMENTATION**  
**et des LIBERTÉS PUBLIQUES**  
Bureau de la Réglementation Générale  
et des Élections

---

**Extension ensemble commercial**  
**à Bourges**  
**N° PC 18 033 15B0160**

### AVIS

**La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 24 février 2016, prises sous la présidence de M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher, 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° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,

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 l'arrêté préfectoral n°2016-1-0002 du 1er janvier 2016 accordant délégation de signature à M. Fabrice ROSAY, secrétaire général de la préfecture du Cher,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-1-0601 du 19 juin 2015 modifié par l'arrêté 2015-1-1262 du 27 novembre 2016 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Vu la demande de permis de construire déposée le 17 décembre 2015 et enregistrée sous le N° PC 18 033 15B0160 par la communauté d'agglomération Bourges Plus,

Vu la demande transmise par le président de la communauté d'agglomération Bourges Plus le 17 décembre 2015, complétée le 4 janvier 2016, de la SAS 3J, 13 rue de Sarliève à Cournon d'Auvergne (63800) en vue d'être autorisée à procéder à l'extension de 6 440 m<sup>2</sup> d'un ensemble commercial de 5 410 m<sup>2</sup>, portant sa surface de vente totale à 11 850 m<sup>2</sup>, par la création de 11 cellules commerciales à Bourges (18000) – zone industrielle La Charité-Les Basses Chappes, chemin des Vignes de Chappe, sur les parcelles cadastrées section BX n°355, 356,357,358,360,361,

Vu l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2016 précisant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée,

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 Mmes BOURILLON et MARQUET, représentant le Directeur Départemental 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 que la localisation du projet est conforme aux préconisations du SCoT pour les ensembles commerciaux majeurs puisqu'il est situé dans une zone d'aménagement commercial identifiée dans le document, plus précisément sur une friche "dent creuse" de la zone commerciale existante,

Considérant que le site est desservi par les transports en commun avec deux arrêts de bus situés entre 200 et 300 mètres de l'ensemble commercial et seront accessibles par des voies piétonnes, ,

Considérant que les déplacements doux sont possibles mais qu'ils sont rendus difficiles dans cette zone d'entrée de ville où la circulation routière est dense,

Considérant qu'en termes de développement durable, le projet est peu ambitieux et ne propose rien de concret au-delà de l'obligation de la mise en œuvre de la RT2012,

Considérant toutefois que le projet intègre la pose de panneaux solaires, sans précisions des surfaces, sur les toitures des cellules commerciales afin de produire l'eau chaude des sanitaires, ,

Considérant que le projet est conforme aux préconisations du SCOT' en termes d'insertion paysagère, concernant la limitation de l'impact visuel des parkings depuis la route, la densité et la taille des végétaux,

Considérant également qu'il existe déjà à proximité, dans la zone de La Charité, des friches commerciales qui risquent de se développer lors des transferts de magasins dans les nouvelles zones commerciales,

Considérant que l'offre commerciale est déjà très riche dans l'agglomération et qu'à l'échelle du territoire, le projet est susceptible d'influer sur l'équilibre commercial actuel, notamment sur le commerce du centre ville de Bourges,

Considérant toutefois que le représentant de la ville de Bourges a précisé en séance que la clientèle des zones périphériques n'étant pas la même que celle du centre ville, les commerces du centre ville ne sont pas en opposition avec ceux de la périphérie, que l'offre commerciale du centre ville propose des produits de haute et moyenne gamme, tandis que ceux situés en périphérie propose des produits de basse et moyenne gamme,

Considérant que le projet est une seconde tranche d'aménagement d'un ensemble commercial existant et présentant des parkings mutualisés,

Considérant que le projet prévoit un doublement de la surface de vente de l'ensemble commercial, alors que la population de la zone de chalandise a baissé de 1,23% entre 2006 et 2012,

Considérant que le projet ne répond pas aux prescriptions et recommandations du SCOT notamment en ce qu'il prévoit un nombre trop élevé de place de parking pour la totalité de l'ensemble commercial (847 au lieu de 593 recommandées),

Considérant que l'emprise foncière du bâti (22%) est inférieure aux 40% recommandés par le SCOT de la surface du projet commercial,

Considérant que les critères de la loi ALUR ne sont pas respectés ni au niveau de l'emprise du stationnement qui représente 169 % des surfaces bâties alors qu'elle doit être limitée à 75% de la surface plancher des bâtiments, ni au niveau de l'emprise du stationnement qui doit être limitée à 30% de l'emprise du projet, or elle atteint 34%, ce qui rend le projet peu vertueux en matière de consommation d'espace,

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable de Saint-Ursin qui prévoit que les eaux pluviales ne soient pas infiltrées dans ce périmètre et que les parkings soient bien imperméabilisés,

Considérant que le projet prévoit la mise en place de revêtements perméables qui sont justement proscrits dans ce secteur du périmètre de protection du captage de Saint-Ursin,

Considérant que le pétitionnaire a annoncé en séance une modification du plan de masse du permis de construire liée à la suppression des surfaces de stationnement en "Evergreen" et que cette information importante n'a pas été portée à la connaissance des membres de la commission avant la réunion,

Considérant que les modifications annoncées ne figurent pas au dossier sur lequel les membres doivent se prononcer,

Considérant que les membres souhaitent examiner ce point important avant de se prononcer définitivement,

La commission a rendu un avis défavorable sur le projet susvisé par 6 abstentions, 2 votes défavorables et 2 votes favorables :

se sont abstenus :

- M. Daniel FOURRÉ, représentant le Président du Conseil Départemental,
- Mme Laurence RENIER, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Jean-Louis SALAK, représentant les intercommunalités au niveau départemental
- Mme Véronique FENOLL, Présidente du SIRDAB,
- Mme Ingrid MEERSCHOUT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Bernard SOUDÉE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

ont donné un avis favorable :

- M. Philippe MERCIER, représentant le maire de Bourges
- M. Rodolphe CHEMIERE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

ont donné un avis défavorable :

- M. Denis POYET, représentant le président de la communauté d'agglomération Bourges Plus
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,

Était absente : Mme Agnès SINSOULIER-BIGOT, représentant le président du Conseil Régional Centre-Val de Loire.

En conséquence, est refusé à la SAS 3J, 13 rue de Sarliève à Cournon d'Auvergne (63800) l'autorisation de procéder à l'extension de 6 440 m<sup>2</sup> d'un ensemble commercial de 5 410 m<sup>2</sup>, portant sa surface de vente totale à 11 850 m<sup>2</sup>, par la création de 11 cellules commerciales à Bourges (18000) – zone industrielle La Charité-Les Basses Chappes, chemin des Vignes de Chappe, sur les parcelles cadastrées section BX n°355, 356,357,358,360,361 susvisée.

Bourges, le 24 février 2016

Le Président de la Commission,

signé Fabrice ROSAY