



PRÉFÈTE DU CHER

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

Les Terrasses de Saint-Germain
SAINT-GERMAIN DU PUY
N° 50-2014

D É C I S I O N

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 16 octobre 2014, prises sous la présidence de M. Henri ZELLER, Secrétaire Général de la Préfecture, représentant le Préfet empêché,

Vu le Code de Commerce et notamment ses articles L. 750-1 à L. 752-26, R. 751-1 à D. 752-55, et A.752-1 à A. 752-3 et leurs annexes,

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, notamment ses articles 102 et 105,

Vu le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial,

Vu l'arrêté conjoint du ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, de la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et du secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation, en date du 21 août 2009, fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail,

Vu l'arrêté préfectoral N° 2012-1-001 du 3 janvier 2012 portant renouvellement de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher, modifié par l'arrêté N° 2013-1-1108 du 2 août 2013,

Vu la demande déposée le 1er août 2014, complétée le 2 septembre 2014 par la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DES GALERIES DUTHOO BOURGES - 73 rue Marceau à Tours (37000) en vue d'être autorisée procéder à la création d'un ensemble commercial de 12 cellules "Les Terrasses de Saint-Germain" d'une surface de vente totale de 4 752 m² à SAINT-GERMAIN DU PUY (18390) – 588 route de La Charité, sur les parcelles cadastrées section BD N°10 et 11 ainsi qu'il suit :

Cellules	Activité	Surface de vente
Cellule n°1	Non alimentaire	415,07 m ²
Cellule n°2	Non alimentaire	397,95 m ²
Cellule n°3	Non alimentaire	394,38 m ²
Cellule n°4	Non alimentaire	377,69
Cellule n°5	Non alimentaire	394,70
Cellule n°6	Non alimentaire	377,41
Cellule n°7	Non alimentaire	394,69
Cellule n°8	Non alimentaire	377,41
Cellule n°9	Non alimentaire	432,47
Cellule n°10	Non alimentaire	379
Cellule n°11	Non alimentaire	432,66 m ²
Cellule n°12	Non alimentaire	378,57 m ²
Surface de vente totale		4 752 m²

Vu l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2014, annexé au procès-verbal et 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,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission assistés de Mme MARQUET, représentant le Directeur Départemental des Territoires.

CONSIDÉRANT que les conditions de l'accès du projet à partir de la RN 151 devront prendre en compte les recommandations de la DIRCO pour s'assurer que le carrefour giratoire est en mesure de supporter l'augmentation du trafic,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire a informé les membres de la commission que des négociations sérieuses sont en cours avec l'entreprise Carrelages ROGER située sur la Sente à Rabot pour créer une percée complémentaire via la Sente à Rabot pour fluidifier la circulation de la clientèle et des marchandises et ainsi mutualiser la zone commerciale entre Jardiland et le projet,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire devra intégrer ces éléments à la demande de permis de construire,

CONSIDÉRANT que l'offre commerciale est déjà très riche dans l'agglomération de Bourges et continue de se développer,

CONSIDÉRANT toutefois que le pétitionnaire s'est engagé à ne pas commercialiser avec des enseignes situées à Saint-Doulchard et en centre ville de Bourges, et ainsi ne pas déséquilibrer l'équilibre commercial,

CONSIDÉRANT que ce projet est lié à un autre projet de création d'un bâtiment commercial à l'enseigne Intermarché sur les mêmes parcelles cadastrales, conçu par le même architecte et que la signature architecturale, les démarches environnementales montrent une unité de traitement tant au niveau de la construction, de l'architecture, le traitement des eaux pluviales, le traitement des surfaces de parking,

CONSIDÉRANT que ces deux projets font disparaître une surface de 23 000 m² constituée d'une friche naturelle insérée dans le tissu urbain, qu'ils contribuent à l'imperméabilisation des sols, qu'ils sont associés en partie à la requalification d'une friche commerciale,

CONSIDÉRANT que le projet, situé dans la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) d'entrée de territoire Est de l'agglomération, identifiée dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT du SIRDAB, prend en compte les prescriptions et les recommandations émises par celui-ci, avec notamment un stationnement mutualisé et modéré, plus de 20% d'espaces verts, la mise en place de dispositifs en faveur de la récupération et de l'infiltration des eaux pluviales, et la réduction des consommations énergétiques,

CONSIDÉRANT cependant qu'en matière de densification des constructions, le projet est en dessous des recommandations du SCoT avec une emprise de bâtiment d'environ 20% de la surface du terrain,

CONSIDÉRANT que les préconisations architecturales et paysagères du SCoT sont globalement prises en compte dans le projet,

CONSIDÉRANT que le projet respecte les préconisations du plan de déplacement urbain,

CONSIDÉRANT qu'en matière de transports collectifs, le projet s'insère bien dans les réseaux de transports, la zone est desservie par le réseau de bus de l'agglomération berruyère "Agglo Bus", ligne n°4 avec deux arrêts existants à proximité, que le réseau de transports "Lignes 18" du Conseil général dessert également la zone de chalandise,

CONSIDÉRANT que la fréquentation du magasin par les piétons et les cyclistes est possible et que la desserte s'insère dans un maillage à l'échelle de la ville, que la zone commerciale est équipée de bandes cyclables, parfois de pistes cyclables longeant la RN 151,

CONSIDÉRANT que le rejet des eaux pluviales du projet est soumis au régime de déclaration "loi sur l'eau"; qu'au vu de la forte vulnérabilité de la nappe du secteur, un arrêté préfectoral imposant des

prescriptions spécifiques a été pris pour la mise en place d'un bassin étanche d'un volume minimum de 30 m3 muni d'une vanne d'obturation et d'une couche de sable de 30 cm minimum dans le fond du bassin d'infiltration,

CONSIDÉRANT que le dossier indique que l'étude du système d'assainissement a fait l'objet d'un accord de la communauté d'agglomération Bourges Plus,

CONSIDÉRANT qu'en matière environnementale la Réglementation Thermique 2012 s'applique au projet, que celui-ci s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement

CONSIDÉRANT que le projet tend vers une démarche a priori volontariste en matière de développement durable, il n'est en revanche pas très précis quant aux moyens qui seront mis en œuvre pour y parvenir,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire a indiqué en séance que ce projet pourrait créer entre cinquante à soixante emplois,

A DÉCIDÉ :

d'ACCORDER l'autorisation sollicitée par la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DES GALERIES DUTHOO BOURGES, par 7 avis favorables :

ont donné un avis favorable : 7

- M. Maxime CAMUZAT, maire de Saint-Germain du Puy
- M. Philippe MERCIER, adjoint au maire de Bourges
- Mme Françoise CAMPAGNE, Adjointe au maire de Saint-Doulchard
- M. Pascal GOUDY, représentant le Président du Conseil Général
- Mme Véronique FENOLL, présidente du SIRDAB
- Mme Catherine MAGUIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire
- Mme Monique GUEGUEN, personnalité qualifiée en matière de consommation

En conséquence, est accordée à la SAS SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DES GALERIES DUTHOO BOURGES, l'autorisation de procéder à la création d'un ensemble commercial de 12 cellules "Les Terrasses de Saint-Germain" d'une surface de vente totale de 4 752 m² à SAINT-GERMAIN DU PUY (18390) – 588 route de La Charité, sur les parcelles cadastrées section BD N°10 et 11 ainsi qu'il suit :

Cellules	Activité	Surface de vente
Cellule n°1	Non alimentaire	415,07 m ²
Cellule n°2	Non alimentaire	397,95 m ²
Cellule n°3	Non alimentaire	394,38 m ²
Cellule n°4	Non alimentaire	377,69
Cellule n°5	Non alimentaire	394,70
Cellule n°6	Non alimentaire	377,41
Cellule n°7	Non alimentaire	394,69
Cellule n°8	Non alimentaire	377,41
Cellule n°9	Non alimentaire	432,47
Cellule n°10	Non alimentaire	379
Cellule n°11	Non alimentaire	432,66 m ²
Cellule n°12	Non alimentaire	378,57 m ²
Surface de vente totale		4 752 m²

Le Secrétaire Général,
Président de la Commission,

Henri ZELLER