



PRÉFÈTE DU CHER

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

EXTENSION D'UN ENSEMBLE
COMMERCIAL
BOURGES
N° PC 18 033 15M0029

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 3 septembre 2015, 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 les arrêtés préfectoraux n°2015-1-183 du 24 février 2015 et n°2015-1-432 du 30 avril 2015 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 portant composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Vu la demande transmise par le maire de Bourges le 23 mars 2015, complétée le 6 juillet 2015, 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 m² d'un ensemble commercial de 5 410 m², portant sa surface de vente totale à 11 850 m², 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 ainsi qu'il suit :

Dénomination	Activité	Surface de vente
C&A (local n°6)	Équipement de la personne	1 200 m ²
ORCHESTRA (local n°7)	Équipement de personne	1 350 m ²
DEVRED (local n°8)	Équipement de la personne	220 m ²
PROMOD (local n°9)	Équipement de la personne	300 m ²
LYNX OPTIQUE (local n°10)	Santé-Service	200 m ²

V&B (local n°11)	Alimentaire (type caviste)	250 m ² et 80 m ² de terrasse
MIM (local n°12)	Équipement de la personne	250 m ²
local n°14	Équipement de la maison et/ou de la personne	280 m ²
local n°15	Équipement de la maison et/ou de la personne	700 m ²
local n°16	Équipement de la maison et/ou de la personne	900 m ²
local n°17	Équipement de la maison et/ou de la personne -services	790 m ²
	Total surface de vente	6 440 m²

Vu l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2015 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 : Mme MARQUET, représentant le Directeur Départemental des Territoires,

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 respectivement à 150 et 200 mètres de l'ensemble commercial,

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 que le projet ne répond pas aux préconisations du document d'aménagement commercial du SCoT notamment en ce qu'il prévoit un nombre trop élevé de place de parking pour la totalité de l'ensemble commercial (918 au lieu de 593 recommandées) malgré une mutualisation des parkings, et qu'il n'anticipe pas les critères de la loi ALUR relatifs à l'emprise du stationnement applicables au 1er janvier 2016,

Considérant que l'emprise foncière du bâti est inférieure aux 40% de la surface du projet préconisés dans le document d'aménagement commercial du SCoT,

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 qu'en termes de développement durable, le projet n'est pas ambitieux car s'il respecte la réglementation thermique "RT2012", il ne prévoit aucune mise en place de système intégrant les énergies renouvelables, notamment aucun panneaux thermiques ou photovoltaïques sur les façades sud,

Considérant qu'en termes d'insertion paysagère, le projet ne répond pas aux exigences de qualité du SCoT au niveau de la densité, avec notamment un nombre insuffisant d'arbres sur la zone de stationnement, et au niveau de la taille des végétaux prévus qui ne tente pas de limiter l'impact visuel des parkings depuis la route,

Considérant qu'au niveau architectural, le projet s'inscrit dans la continuité des bâtiments existants qui après plusieurs années montrent les limites de cette construction, et présente par ailleurs un manque de fluidité entre les bâtiments en terme de déplacements piétons,

Considérant que cette extension pourrait fragiliser les futures implantations des projets dans l'agglomération de Bourges accordées par la CDAC et/ou la CNAC au cours des deux dernières années,

Considérant qu'en termes de protection des consommateurs, le projet propose principalement l'implantation d'équipements destinés à la maison et à la personne, qui sont déjà très présents au niveau de l'agglomération de Bourges,

Considérant que le dossier affirme que la création de ce nouveau pôle commercial sera bénéfique pour les usagers locaux sans qu'aucun argument ne soit présenté,

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,

A DÉCIDÉ :

de REFUSER l'autorisation sollicitée par la SAS 3J, par 4 avis défavorables, 2 abstentions et 3 avis favorables :

ont donné un avis défavorable : 4

- Mme Véronique FENOLL, Présidente du SIRDAB
- M. Guy LEGER, 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,
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,

ont donné un avis favorable : 3

- M. Philippe MERCIER, représentant le maire de Bourges
- M. Daniel FOURRÉ, représentant le Président du Conseil Départemental,
- M. Daniel BEZARD, représentant les maires au niveau départemental,

se sont abstenus : 2

- M. Philippe FOURNIÉ, représentant le Président du Conseil Régional,
- Mme Monique GUEGUEN, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

En conséquence, est refusée à la SAS 3J, 13 rue de Sarliève à Cournon d'Auvergne (63800) l'autorisation de procéder à l'extension de 6 440 m² d'un ensemble commercial de 5 410 m², portant sa surface de vente totale à 11 850 m², 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 3 septembre 2015

Le Président de la Commission,

signé Fabrice ROSAY