

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

---

**Centre Commercial CARREFOUR**  
**BOURGES**  
**N° 38-2013**

## 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 23 mai 2013, prises sous la présidence de M. Francis BLONDIEAU, Sous-Préfet 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 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 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Vu la demande déposée le 26 mars 2013 et complétée le 5 avril 2013, par la SAS IMMOBILIERE CARREFOUR domiciliée route de Paris – Zone Industrielle – 14120 MONDEVILLE, en vue d'être autorisée à restructurer et étendre de 3 000 m<sup>2</sup> le centre commercial CARREFOUR à BOURGES (18000) – chaussée de Chappe, sur les parcelles cadastrées section BO N° 42, 43, 44, 167, 168, 198 et 201 et BX N° 176 et 255, ainsi qu'il suit :

	<b>Surface de vente existante</b>	<b>Surface de vente sollicitée</b>	<b>Surface de vente projetée</b>
Hypermarché avec rayon jardin déporté	13 000 m <sup>2</sup>	- 700 m <sup>2</sup>	12 300 m <sup>2</sup>
<b>Galerie marchande :</b>	<b>684 m<sup>2</sup></b>	<b>4 000 m<sup>2</sup></b>	<b>4 684 m<sup>2</sup></b>
dont boutiques < 300 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>	4 584 m <sup>2</sup>
dont kiosques < 300 m <sup>2</sup>	0	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Centre Auto	300 m <sup>2</sup>	- 300 m <sup>2</sup>	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 984 m<sup>2</sup></b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>	<b>16 984 m<sup>2</sup></b>

Vu l'arrêté préfectoral du 24 avril 2013, 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 Sylvie MARQUET, représentant le Directeur Départemental des Territoires,

CONSIDÉRANT que l'offre commerciale est déjà très riche dans l'agglomération, qu'elle continue de se développer avec 2 projets majeurs, récemment autorisés, dans le centre-ville de Bourges ainsi qu'à Saint Doulchard et qu'en l'absence de précision sur les enseignes qui viendront s'implanter dans les cellules de la galerie marchande il est difficile de prévoir l'impact du projet, qui constitue l'unique hypermarché implanté sur le territoire de la commune de Bourges, en matière d'équilibre général entre le commerce de centre-ville et le commerce de périphérie,

CONSIDÉRANT que la sensibilité du projet vis-à-vis du captage « Saint-Ursin » pour l'alimentation en eau potable de la ville de Bourges jouxtant le site nécessite une vigilance renforcée ; que l'infiltration des eaux de ruissellement des chaussées (circulation et parking) est proscrite ; que le pétitionnaire devra veiller au respect des engagements pris avec l'ARS pour la protection de ce captage et respecter les dispositions réglementaires en la matière ; que les services de la police de l'eau de la DDT, de l'ARS et de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus devront être associés à tous les stades du projet et particulièrement pendant la phase de travaux,

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 en cours d'approbation, est conforme aux préconisations émises par celui-ci pour les ensembles commerciaux majeurs,

CONSIDÉRANT également que le cahier des préconisations architecturales et paysagères annexé au document d'aménagement commercial du SCOT a été pris en compte sur ce projet et que le dossier identifie de façon satisfaisante un enjeu d'insertion paysagère du projet dans l'environnement, notamment de par sa situation en entrée de ville, à sa proximité immédiate avec le site protégé des marais de Bourges et la co-visibilité avec la cathédrale de Bourges,

CONSIDÉRANT que le projet répond globalement aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain qui vise à développer des modes de transports autonomes moins polluants comme le vélo et la marche à pied, bien qu'il soit regrettable que le projet ne prévoie qu'un seul accès en partie sud du site (chemin Saint-Ursin) pour les vélos,

CONSIDÉRANT néanmoins que le pétitionnaire a précisé en séance qu'une liaison douce supplémentaire serait créée au nord depuis la promenade Saint Fiacre en reprenant le chemin existant afin d'avoir une connexion au sud et au nord avec le centre commercial,

CONSIDÉRANT également qu'en matière de transport collectif, le centre commercial est desservi par 2 lignes de bus d'Agglobus avec 2 arrêts existants à proximité,

CONSIDÉRANT que le projet permettra de rénover et de moderniser un ensemble commercial vieillissant, construit en 1969, en l'adaptant aux nouvelles habitudes des consommateurs,

CONSIDÉRANT que le projet suivra les étapes du référentiel de certification environnemental internationale BREEAM ; que pour les phases de conception le pétitionnaire sera assisté d'une équipe en charge du suivi de cette certification dont le niveau visé est « GOOD » et que pour obtenir celle-ci, des critères adaptés aux projets de centres commerciaux sont à prendre en compte pour différentes thématiques liées à l'environnement,

A DÉCIDÉ :

**d'ACCORDER** l'autorisation sollicitée par la SAS IMMOBILIERE CARREFOUR par 7 avis favorables et 1 abstention :

*ont donné un avis favorable :* 7

- Mme Danielle SERRE, Adjointe au Maire de Bourges
- Mme Françoise CAMPAGNE, Adjointe au Maire de Saint-Doulchard
- M. Philippe JOLIVET, Adjoint au Maire de Saint-Germain-du-Puy
- M. Pascal GOUDY, représentant le Président du Conseil Général
- Mme Catherine MAGUIN, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire
- M. Guy LÉGER, personnalité qualifiée en matière de consommation
- M. Jean-Baptiste GAILLIEGUE, personnalité qualifiée en matière de développement durable

*abstention :* 1

- M. Alain MAZÉ, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus

En conséquence, est accordée à la SAS IMMOBILIERE CARREFOUR domiciliée route de Paris – Zone Industrielle – 14120 MONDEVILLE, l'autorisation de restructurer et d'étendre de 3 000 m<sup>2</sup> le centre commercial CARREFOUR à BOURGES (18000) – chaussée de Chappe, sur les parcelles cadastrées section BO N° 42, 43, 44, 167, 168, 198 et 201 et BX N° 176 et 255, ainsi qu'il suit :

	<b>Surface de vente existante</b>	<b>Surface de vente sollicitée</b>	<b>Surface de vente projetée</b>
Hypermarché avec rayon jardin déporté	13 000 m <sup>2</sup>	- 700 m <sup>2</sup>	12 300 m <sup>2</sup>
<b>Galerie marchande :</b>	<b>684 m<sup>2</sup></b>	<b>4 000 m<sup>2</sup></b>	<b>4 684 m<sup>2</sup></b>
dont boutiques < 300 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>	4 584 m <sup>2</sup>
dont kiosques < 300 m <sup>2</sup>	0	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Centre Auto	300 m <sup>2</sup>	- 300 m <sup>2</sup>	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 984 m<sup>2</sup></b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>	<b>16 984 m<sup>2</sup></b>

Le Sous-Préfet de Saint-Amand-Montrond,  
Président de la Commission,

Signé : Francis BLONDIEAU