



## PRÉFÈTE DU CHER

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

---  
**INTERMARCHÉ  
BOURGES  
N° 48-2014**

## 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 12 septembre 2014, prises sous la présidence de M. Henri ZELLER, secrétaire général de la préfecture, représentant la Préfète empêchée,

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 la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

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 25 juin 2014, complétée le 17 juillet 2014 par la SA L'IMMOBILIRE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES - 24 rue Chabrières à PARIS 15ème (75015) en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un ensemble commercial composé d'un magasin alimentaire, d'un drive, de trois boutiques et de cinq moyennes surfaces, d'une surface de vente totale de 6 516 m<sup>2</sup> à BOURGES (18000) – rue Louis Mallet, Zone des Danjons, sur les parcelles cadastrées section HK n°177, 208, 369, 385, 422, 423, 466, 467, 498 et 499 ainsi qu'il suit :

Activité	Surface de vente
Magasin alimentaire INTERMARCHÉ SUPER	3 000 m <sup>2</sup>
Drive de 2 pistes de ravitaillement et stationnement	166 m <sup>2</sup>
Cellule 1 : Magasin d'équipement à la personne	932 m <sup>2</sup>
Cellule 2 : Magasin d'équipement à la personne	573 m <sup>2</sup>
Cellule 3 : Magasin d'équipement de la maison	1 095 m <sup>2</sup>
Cellule 4 : Magasin non alimentaire	233 m <sup>2</sup>
Cellule 5 : Magasin d'équipement de la maison	311 m <sup>2</sup>
3 boutiques non alimentaire < 300 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6 516 m<sup>2</sup></b>

Vu l'arrêté préfectoral du 19 août 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 terrains concernés par le projet sont complètement enserrés dans le tissu urbain, ne font pas l'objet d'activité agricole, et contribue à renforcer l'attractivité de la zone,

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans une démarche positive en matière de développement durable, avec une prise en compte de la qualité énergétique des bâtiments et de l'insertion paysagère, CONSIDÉRANT que la localisation du projet est conforme aux préconisations du SCoT puisqu'il est situé dans une des quatre zones d'aménagement commercial identifiées dans le document, et que cette zone, pauvre en commerce alimentaire, peut constituer un pôle de proximité qui s'intègre à une des entrées de la ville,

CONSIDÉRANT que le projet répond aux prescriptions et recommandations du SCoT en matière d'accès aux transports en commun, liaisons douces et d'insertion urbaine,

CONSIDÉRANT qu'en matière de transports collectifs, la zone de chalandise du projet est desservie par le réseau de bus de l'agglomération berruyère "Agglo Bus", avec deux arrêts situés à 100 m et 300m du centre commercial, que le réseau de transports "Lignes 18" du Conseil général dessert également la zone de chalandise, et que la piste cyclable "Rocade verte" passe à moins de 100m du site,

CONSIDÉRANT qu'en matière de stationnement, le pétitionnaire a indiqué en séance que le projet a été modifié afin de prendre en compte les critères de la loi ALUR applicable au 1er janvier 2016, ramenant ainsi la superficie du stationnement de 93 à 75%,

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans une démarche volontariste de respect de l'environnement notamment par la mise en œuvre d'opération selon les cibles "haute qualité environnementale",

CONSIDÉRANT que le projet intègre le traitement et le recyclage de la totalité des déchets d'emballage,

CONSIDÉRANT que l'installation de la terrasse du restaurant en limite arrière de la parcelle du garage entraîne une dualité dans l'occupation de l'espace,

CONSIDÉRANT que le carrefour à sens giratoire permettant l'accès à l'ensemble commercial, indispensable au projet, est décalé par rapport à l'axe de la rue, que l'accès au garage AD est proche de la bretelle du rond point, et qu'il existe des risques de conflit,

CONSIDÉRANT toutefois que le dossier présente des interrogations en matière de flux, et que la continuité du cheminement des piétons n'est pas avéré,

CONSIDÉRANT enfin que bien que le projet se situe dans une zone pauvre en commerce alimentaire, il apparaît que la création d'une galerie marchande de 3 300 m<sup>2</sup> est surdimensionnée pour l'agglomération berruyère déjà très riche en offre commerciale, et que le projet risque de porter atteinte à l'équilibre commercial général entre le commerce du centre-ville et le commerce de périphérie,

A DÉCIDÉ :

**de REFUSER** l'autorisation sollicitée par SA L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, par 5 avis défavorables et 3 abstentions :

ont donné un avis défavorable : 5

- M. Philippe MERCIER, Adjoint au Maire de Bourges
- Mme Françoise CAMPAGNE, Adjointe au Maire de Saint Doulchard
- M.Gérard SANTOSUOSSO, Maire de Trouy, remplaçant du Président de la Communauté d'Agglomération Bourges Plus
- Mme Véronique FENOLL, présidente du SIRDAB
- M. Guy LÉGER, personnalité qualifiée en matière de consommation

abstentions : 3

- M. Pascal GOUDY, représentant le Président du Conseil Général
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire
- M. Bernard SOUDÉE personnalité qualifiée en matière de développement durable

En conséquence, est refusée l'autorisation sollicitée par SA L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, 24 rue Chabrières à Paris 15ème, de créer un ensemble commercial « Cœur Colombe » d'une surface de vente de 6 516 m<sup>2</sup>, à BOURGES (18000) – rue Louis Mallet – Zone d'Activités des Danjons, sur les parcelles cadastrées section HK n°177, 208, 369, 385, 422, 423, 466, 467, 498 et 499, ainsi qu'il suit :

Activité	Surface de vente
Magasin alimentaire INTERMARCHÉ SUPER	3 000 m <sup>2</sup>
Drive de 2 pistes de ravitaillement et stationnement	166 m <sup>2</sup>
Cellule 1 : Magasin d'équipement à la personne	932 m <sup>2</sup>
Cellule 2 : Magasin d'équipement à la personne	573 m <sup>2</sup>
Cellule 3 : Magasin d'équipement de la maison	1 095 m <sup>2</sup>
Cellule 4 : Magasin non alimentaire	233 m <sup>2</sup>
Cellule 5 : Magasin d'équipement de la maison	311 m <sup>2</sup>
3 boutiques non alimentaire < 300 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6 516 m<sup>2</sup></b>

Le Secrétaire Général,  
Président de la Commission,

Henri ZELLER