

**PRÉFÈTE DU CHER**

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

---  
**ENSEMBLE COMMERCIAL**  
**VIERZON**  
**N° 47-2014**

**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 23 juin 2014, complétée le 17 juillet 2014 par la SARL LA FERMETTE D'AINSET- 46 route d'Ainset à VIERZON (18100) en vue d'être autorisée à procéder à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 4 655 m<sup>2</sup> à VIERZON (18000) – rue Mouton, sur les parcelles cadastrées section BV n°320, 322, 246, 324, 248, 325, 250, 331, 329, et BT n°257 ainsi qu'il suit :

Dénomination	Activité	Surface de vente
cellule 1	Équipement de la maison, personne, culture/loisirs	955 m <sup>2</sup>
cellule 2	Équipement de la personne	1 300 m <sup>2</sup>
cellule 3	Culture/ Loisirs	900 m <sup>2</sup>
cellule 4	Équipement de la maison et loisirs	1 500 m <sup>2</sup>
	<b>Total surface de vente</b>	<b>4 655 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 qu'en matière de traitement des eaux pluviales, le projet ne présente pas les garanties nécessaires, que l'exploitation et l'entretien des ouvrages ne sont pas définis,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire a remis avant la séance une autorisation de la SAS VIERZON DISTRIBUTION LECLERC lui permettant de redimensionner le bassin de rétention afin d'être en conformité pour le traitement des eaux pluviales,

CONSIDÉRANT qu'en matière de flux, le dossier présente des risques de conflit de circulation, et que le circuit des deux roues n'est pas maîtrisé, qu'il n'existe pas de pistes cyclables ou de bandes cyclables sécurisées autour du site, et qu'une large préférence est accordée au transport routier pour les personnes et les marchandises,

CONSIDÉRANT que la ville de Vierzon a identifié un enjeu de reconquête du centre-ville avec pour objectifs de faire revivre le centre, de dynamiser le commerce local, que le projet ne répond pas à ces objectifs, et est de nature à influencer sur l'équilibre territorial en matière de commerce,

CONSIDÉRANT que le projet s'insère dans le tissu urbain, qu'il participe à l'animation urbaine du secteur et qu'il n'est pas de nature à modifier les grands équilibres territoriaux notamment en terme d'influence sur le territoire du SCoT du SIRDAB,

CONSIDÉRANT que le projet est desservi par le réseau de transport urbain de Vierzon par la ligne A qui possède un arrêt face au projet, que la fréquence est en moyenne d'un bus toutes les 45 minutes,

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire a indiqué que l'espace culturel Leclerc installé en centre-ville de Vierzon n'a pas vocation à être déplacé en périphérie, qu'il continue à voir sa clientèle augmentée,

CONSIDÉRANT que le projet de construction de "coques froides" destinées à être louées s'inscrit dans une démarche volontariste de respect de l'environnement, que le maître d'ouvrage imposera à ses locataires un bail comprenant une annexe verte,

CONSIDÉRANT que le projet affiche le respect de la norme RT 2012 en vigueur avec trois exigences de performances énergétiques concernant l'efficacité énergétique, la consommation maximale d'énergie et le confort en été,

CONSIDÉRANT que le projet ne se distingue pas particulièrement par sa qualité environnementale, qu'il ne prévoit pas de mail arboré devant les magasins,

CONSIDÉRANT toutefois qu'en matière d'insertion paysagère, un choix d'essence variées dans le respect des végétations et écosystèmes préexistants a été retenu,

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de Vierzon,

CONSIDÉRANT qu'en matière de stationnement, le projet anticipe les critères de la loi ALUR applicable au 1er janvier 2016, limitant l'emprise du stationnement à 75% de la surface plancher des bâtiments,

CONSIDÉRANT enfin que le pétitionnaire a indiqué en séance que le projet d'installation de quatre cellules sur le site du Mouton Bleu a pour but de dynamiser la zone, de trouver un équilibre par rapport à l'Orée de Sologne, et de donner un second souffle à la cafétéria du Mouton Bleu qui après avoir été ouverte 7j/7j (midi et soir) a du réduire ses horaires d'ouverture du lundi au samedi et seulement les midis,

CONSIDÉRANT que la commune d'implantation estime que le projet est complémentaire et ne concurrence pas les commerces du centre-ville,

A DÉCIDÉ :

**d'ACCORDER** l'autorisation sollicitée par la SARL LA FERMETTE D'AINSET- par 7 avis favorables et 3 abstentions :

*ont donné un avis favorable : 7*

- M. Francis DUMON, conseiller municipal de la commune de Vierzon
- M. Paul PIETU, représentant le Président de CDC Vierzon-Sologne-Berry compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement
- M. Christian GARREFIN, représentant le Maire de MEHUN-sur-YEVRE
- M. Alain MORNAY, Maire de Méreau en remplacement du président de la CDC Vierzon-Sologne-Berry
- M. Pascal GOUDY, représentant le Président du Conseil Général
- M. Jean-Yves THEMIOT, représentant le maire de SALBRIS (41)
- M. Christian GUESNARD, personnalité qualifiée en matière de consommation du département 41

*abstentions : 3*

- M. Guy LEGER, personnalité qualifiée en matière de consommation
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire
- M. Bernard SOUDÉE personnalité qualifiée en matière de développement durable

En conséquence, est accordée l'autorisation sollicitée par la SARL LA FERMETTE D'AINSET- 46 route d'Ainset à VIERZON (18100) en vue de procéder à la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 4 655 m<sup>2</sup> à VIERZON (18000) – rue Mouton, sur les parcelles cadastrées section BV n°320, 322, 246, 324, 248, 325, 250, 331, 329, et BT n°257 ainsi qu'il suit :

Dénomination	Activité	Surface de vente
cellule 1	Équipement de la maison, personne, culture/loisirs	955 m <sup>2</sup>
cellule 2	Équipement de la personne	1 300 m <sup>2</sup>
cellule 3	Culture/ Loisirs	900 m <sup>2</sup>
cellule 4	Équipement de la maison et loisirs	1 500 m <sup>2</sup>
	<b>Total surface de vente</b>	<b>4 655 m<sup>2</sup></b>

Le Secrétaire Général,  
Président de la Commission,

Henri ZELLER