

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial

- VU** le code de commerce ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 01827923U0038 déposée en mairie de Vierzon le 29 juin 2023 ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** le recours exercé par la société « SOFRAFORG », déposé le 26 décembre 2023 sous le numéro N° P 05119 18 23R01 ;

dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial du Cher du 22 novembre 2023, relatif au projet porté par la société « SAS VIERZON DISTRIBUTION » de création d'un point permanent de retrait d'achats au détail, commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à l'enseigne « E. Leclerc » comprenant 7 pistes de ravitaillement et 318 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, à l'enseigne « E. LECLERC », à Vierzon (Cher).

- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 08 avril 2024 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 03 avril 2024 ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteure ;

Me Philippe JOURDAN, avocat ;

M. Fabien BERNAGOUT, président de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, M. Pierrick FRABOULET, représentant la société « SAS VIERZON DISTRIBUTION » et Me Jean COURRECH, avocat ;

M. Renaud RICHÉ, commissaire du gouvernement.

Après en avoir délibéré dans sa séance du 11 avril 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implantera à 4,3 km du centre-ville de Vierzon, en bordure de la route de Bourges (RD 2076 reliant Bourges à Tours), à proximité immédiate de l'autoroute A71 et à environ 39,9 kilomètres de Bourges ;

**CONSIDÉRANT** que le projet contribuera à renforcer l'attractivité commerciale en périphérie du centre-ville et à accentuer le processus de dévitalisation urbaine et commerciale du centre de Vierzon, ville par ailleurs retenue dès 2018 dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » ; selon l'analyse d'impact, la mise en œuvre de ce programme se traduit par la conduite de multiples actions visant à réduire la vacance en centre-ville ; que néanmoins, en 2017, Vierzon connaissait un taux de vacance commerciale de 25,3 % et qu'en avril

2023, celui-ci est porté à 29 % (soit 70 commerces vacants sur les 240 recensés) ; qu'en outre, le taux de vacance commerciale au sein de la zone de chalandise est de 27,4 % ; que, dans ces conditions, ce projet risque de porter une atteinte supplémentaire à l'animation de la vie urbaine de la commune d'implantation, de déséquilibrer l'offre à l'échelle du bassin de vie et de priver les programmes de soutien public de toute une partie de leurs effets ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de drive isolé de 7 pistes viendra en complément du drive « pick up » de 5 pistes de l'hypermarché localisé rue du Mouton à Vierzon, à environ 3,1 kilomètres et 8 minutes de temps de trajet en voiture ; qu'entre 2011 et 2021, la population de Vierzon a diminué de 5,2 % et celle de la zone de chalandise de 4,6 % ; qu'il n'est pas démontré que le projet répond à un besoin des consommateurs au sein d'une zone de chalandise connaissant des difficultés en raison de la saturation de l'offre ;

**CONSIDÉRANT** que malgré la démolition du bâtiment existant, la perméabilisation de 9 des 10 places de stationnement créés pour le personnel, et l'augmentation de la surface consacrée aux espaces verts (+ 95 m<sup>2</sup>), le taux de perméabilisation du site sera réduit de 48,37% à 37,26 % ; que malgré les préconisations de la direction départementale des territoires visant à apporter un soin particulier aux abords du site, la seule plantation de 21 arbres de haute tige et de 38 arbustes ne suffit pas à rendre moins visible depuis la route départementale le bâtiment projeté ; que par ailleurs les façades seront principalement habillées de bardage métallique et aucune n'est végétalisée ; qu'ainsi l'insertion paysagère et architecturale du bâtiment est insuffisante ;

**CONSIDÉRANT** qu'au regard de ce qui précède, ce projet ne répond pas aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet susvisé.

**Votes défavorables : 7**

**Vote favorable : 0**

**Abstention : 0**

La Présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial



Anne BLANC