



**PRÉFET  
DU CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Secrétariat général  
Direction de la citoyenneté**

**Bureau de la réglementation générale  
et des élections**

**Secrétariat de la CDAC**

**Affaire suivie par : Marie-Line Massonnat**

02 48 67 35 66

marie-line.massonnat@cher.gouv.fr

**Avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)  
Réunion du jeudi 9 février 2023**

**Transfert - Extension du magasin à l'enseigne BRICOMARCHE  
commune de SAINT-FLORENT-SUR-CHER  
n°P046961822 (permis de construire n°01820722D0034)**

**La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Cher,**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 9 février 2023, prises sous la présidence de M. Carl ACCETTONE, secrétaire général de la préfecture du Cher, représentant le préfet empêché ;

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, et notamment ses articles 42 à 62 ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment ses articles 157 à 173 ;

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 le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

Vu le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

Vu le décret du 29 juillet 2022 portant nomination de M. Maurice BARATE, préfet du Cher ;

Vu le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, pris en application de l'article 215 de la loi climat et résilience ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-0009 du 10 janvier 2022 relatif à la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-01031 du 23 août 2022 accordant délégation de signature à M. Carl ACCETONE, secrétaire général de la préfecture du Cher, sous-préfet chargé de l'arrondissement de Bourges ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-0033 du 19 janvier 2023 relatif à la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du Cher appelée à examiner la demande susvisée ;

Vu la demande de permis de construire n° 01820722D0034 reçue le 15 décembre 2022 à la mairie de Saint-Florent-sur-Cher ;

Vu la demande transmise par la SAS Floreboy, représentée M. Patrick SAMSON, dont le siège social est situé 112 avenue Gabriel Dordain à Saint-Florent-sur-Cher (18400), et enregistrée le 4 janvier 2023, en vue d'être autorisée à procéder au transfert-agrandissement du magasin de bricolage à l'enseigne BRICOMARCHE situé au 110 avenue Gabriel Dordain à Saint-Florent-sur-Cher dont la surface actuelle de vente est de 2 450 m<sup>2</sup> (dont 500 m<sup>2</sup> d'auvent). Le transfert prévu sur la ZAC Terre des Brosses à Saint-Florent-sur-Cher est accompagné d'une extension de la surface de vente. La surface de vente future est de 3 098 m<sup>2</sup> (dont 2 200 m<sup>2</sup> de couvert chauffé) sur les parcelles cadastrées sections AC 464, AC 487, AC500, AD34, AD41 ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher en date du 30 janvier 2023 ;

Vu l'avis conforme du préfet du 1<sup>er</sup> février 2023, rendu en application de l'article L. 752-6-V du code de commerce ;

Après avoir régulièrement entendu M. Patrick SAMSON, pétitionnaire représentant la SAS FLOREBOY ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission ;

Considérant que le projet répond aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce :

#### **Au regard de l'aménagement du territoire, par :**

- son implantation en zone à vocation commerciale, industrielle, artisanale et de services du PLUi de la commune de Saint-Florent-sur-Cher et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (ScoT) Avord-Bourges-Vierzon ;

- sa consommation économe de l'espace qui n'aura pas d'impact sur l'espace agricole ou forestier. Le site qui s'implantera sur des espaces viabilisés, s'inscrit en continuité du tissu urbain dans la nouvelle zone d'activités économiques de Saint-Florent-sur-Cher, dans le prolongement du parc de la Vigonnière.

- la création d'emplois nouveaux ;

- la bonne accessibilité du site desservi par la route nationale 151 reliant Bourges à Issoudun. Les abords du projet sont aménagés de larges trottoirs qui permettent une desserte sécurisée. Toutefois, il n'existe pas de cheminements cyclables qui favoriseraient les déplacements à vélo alors que le parking disposera de vingt places dédiés. Le transfert du magasin permettra de réduire le risque routier que connaît le magasin actuel situé à proximité d'un passage à niveau et d'établissements scolaires ;

- la desserte par deux lignes de transport en commun du réseau Agglobus de la commune de Bourges ;

- la présence de places de stationnement réservées au PMR et de bornes de recharge pour les véhicules électriques ;

- le renforcement de l'offre de la zone d'activités de Saint-Florent-sur-Cher et la diminution des phénomènes d'évasion vers les communes de Bourges, de Saint-Doulchard et d'Issoudun. Cependant le projet ne contribuera pas à la revitalisation du territoire ;

#### **Au regard du développement durable, par :**

- la réflexion en cours par la municipalité pour la requalification en espace culturel de la friche créée par le transfert du magasin ;

- le recyclage de la totalité des déchets d'emballage collectés et la mise en place d'une filière de collecte et de traitement des déchets d'équipement électriques et électroniques ;

- la perméabilité des places de stationnement par l'utilisation d'un système de dalles alvéolaires ;

- l'insertion paysagère du bâtiment et d'une partie du parc de stationnement (aménagement de haies bocagères et plantation d'arbres caduques à haute tige) ;

- l'absence de nuisance ou d'impact importants, notamment sur les zones d'habitat qui sont éloignées du site ;

- l'installation d'un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales ;

- la mise en place de systèmes alternatifs pour la partie eau, chauffage, et éclairage (pompe à chaleur, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, luminaires à led avec détecteur de présence) ;

- l'emploi de matériaux ou de procédés éco-responsables (utilisation de laine de roche pour l'isolation des façades) ;

Au regard des dispositions du décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'AEC pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, le projet du magasin BRICOMARCHE de Saint-Florent-sur-Cher remplit les conditions requises pour bénéficier d'une dérogation (insertion en continuité d'un espace déjà urbanisé, réponse à un besoin du territoire, insertion dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le schéma de cohérence territoriale ou au sein d'une zone d'activité commerciale définie dans le PLUi).

**Au regard de la protection des consommateurs par :**

- l'amélioration de l'offre commerciale de proximité et une offre de services complémentaires (livraison à domicile, Click & Collect, site internet) ;
- la mise à disposition de quatre places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, au plus proche de l'entrée du magasin ;
- la situation géographique du projet, en dehors de la zone inondable.

Vu le résultat du vote des membres de la CDAC :

Ont donné un avis favorable :

- M. Joël VOISINE, représentant la maire de la commune de Saint-Florent-sur-Cher,
- M. Fabrice CHABANCE, président de la communauté de communes FerCher Pays Florentais,
- M. Richard BOUDET, maire de Saint-Doulchard, représentant les maires au niveau départemental,
- M. Olivier HURABIELLE, président de la communauté de communes Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Alain MAZÉ, président du pôle d'équilibre territorial et rural (EPTR) Centre-Cher,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- Mme Béatrice RENON, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire,
- M. Bernard SOUDEE, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

A donné un avis défavorable :

- M. Franck MUSSIO, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

S'est abstenu :

- M. Gilles BEDU, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial du Cher a rendu un avis favorable sur le projet par 8 votes favorables, 1 vote défavorable et 1 abstention.

Est accordée à la SAS FLOREBOY représentée par M. Patrick SAMSON, sise 112 avenue Gabriel Dordain à Saint-Florent-sur-Cher (18400), l'autorisation de procéder au transfert-agrandissement du magasin de bricolage à l enseigne BRICOMARCHE situé au 110 avenue Gabriel Dordain à Saint-Florent-sur-Cher dont la surface actuelle de vente est de 2 450 m<sup>2</sup> (dont 500 m<sup>2</sup> d'auvent). Le transfert prévu sur la ZAC Terre des Brosses à Saint-Florent-sur-Cher est accompagné d'une extension de la surface de vente. La surface de vente future est de 3 098 m<sup>2</sup> (dont 2 200 m<sup>2</sup> de couvert chauffé) sur les parcelles cadastrées sections AC 464, AC 487, AC500, AD34, AD41.

Bourges, le 14/02/2023  
Le président de la commission,

Signé : Carl ACCETTONE

#### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

\*

L'avis ou la décision de la CDAC est susceptible de recours. Celui-ci doit être exercé, préalablement à tout recours contentieux, devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) à l'adresse suivante :

M. le président de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial – DGE – secrétariat – TELEDOC 315 – 6 rue Louis Weiss – 75703 PARIS CEDEX 13.

\*\*

Le délai de recours d'un mois court :

pour le demandeur, à compter de la notification du présent avis,  
pour le préfet et les membres de la CDAC, à compter de la réunion de la commission,  
pour tout autre personne mentionnée à l'article L.752-17 du code de commerce, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéa de l'article R.752-19.

\*\*\*

La Commission Nationale se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine. La saisine de la Commission Nationale est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Sous peine d'irrecevabilité également, le recours doit être accompagné des motivations et de la justification de l'intérêt à agir du requérant.

\*\*\*\*

Les Cours administratives d'appel (CAA) sont compétentes (article R.311-3 du code de justice administrative) pour juger en premier et dernier ressort les recours exercés contre les décisions prises par la CNAC. La CAA de Versailles est territorialement compétente pour connaître des recours exercés contre les décisions de la CDAC du Cher.

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET**  
**JOINT À L'AVIS DE LA CDAC N°D045701822 DU 02/12/2022**

(articles R.752-16 / R. 752-38 et R.752-44 du code de commerce)

**POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL**  
(a à e du 3° de l'article R.752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m <sup>2</sup> )		27071	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		Section AD - 34	
		Section AD - 41	
		Section AC - 464	
		Section AC - 487	
		Section AC - 500	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	4
	Après projet	Nombre de A	
		Nombre de S	
		Nombre de A/S	7
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R.752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m <sup>2</sup> )	13535	
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )	0	
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés	116 places de stationnement perméables (système de dalles alvéolaires assurant la perméabilité du parking)	
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R.752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation	En toiture (14% - 21 % sans les auvents) (environ 500 m <sup>2</sup> )	
	Eoliennes (nombre et localisation)	0	
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :	Panneaux solaires thermiques (production eau chaude) ; luminaires LED avec détecteur de présence pour les espaces communs (parkings, circulations douces)	
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	<b>AVIS FAVORABLE</b>		
	<b>Au regard de l'aménagement du territoire, par :</b>		
	- implantation en zone à vocation commerciale/industrielle/artisanales du PLUi		
	- consommation économe de l'espace sans impact sur l'espace agricole ou forestier		
	- création d'emplois		
	- accessibilité du site desservi par la route nationale 151 reliant Bourges à Issoudun		
	- desserte par des transports en commun		
	- places de stationnement réservées au PMR et des bornes de recharges électriques		
	- renforcement de l'offre de la zone d'activités de Saint-Florent-sur-Cher ; diminution de l'évasion commerciale		
	<b>Au regard du développement durable, par :</b>		
	- projet de requalification en espace culturel de la friche créée par le transfert du magasin		
	- recyclage des déchets d'emballage et mise en place d'une filière de collecte et de traitement des déchets des équipements électriques/électroniques		
	- insertion paysagère du bâtiment et du parc de stationnement		
- absence de nuisance sur les zones d'habitat			
- installation d'un dispositif de récupération et de traitement des eaux pluviales			

	- mise en place de systèmes alternatifs pour l'eau, le chauffage, l'éclairage							
	- emploi de matériaux ou de procédés éco – responsables (laine de roche pour l'isolation)							
	<b>Au regard de la protection des consommateurs, par :</b>							
	- amélioration de l'offre commerciale de proximité							
	- mise à disposition de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite							
	- situation géographique du projet, en dehors de la zone inondable							
<b>POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX</b> (a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)								
Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R.752-6) Et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		0				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		0			
			SV/magasin <sup>1</sup>		0			
			Secteur (1 ou 2)		0			
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		3098				
		Magasins de SV ≥300 m <sup>2</sup>	Nombre		1			
			SV/magasin <sup>2</sup>		3098			
Secteur (1 ou 2)			1					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	0				
			Electriques/hybrides	2				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	0				
	Après projet	Nombre de places	Total	116				
			Electriques/hybrides	2				
			Co-voiturage	0				
			Auto-partage	0				
			Perméables	116				
<b>POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT («DRIVE»)</b> (2° de l'article R.752-44 du code de commerce)								
Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0						
	Après projet	0						

<sup>1</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;  
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>2</sup> Cf. <sup>(2)</sup>

Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m²)	Avant projet	0	
	Après projet	0	