



**INDRE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°37-2022-11030

PUBLIÉ LE 24 NOVEMBRE 2022

# Sommaire

**Préfecture d'Indre et Loire /**

37-2022-11-24-00001 - AVIS CDAC LAMAISON.FR Sainte Maure (3 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2022-11-24-00001

AVIS CDAC LAMAISON.FR Sainte Maure

Tours, le 24 novembre 2022

### Avis

La commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 17 novembre 2022 ;

Vu le code de commerce, notamment ses articles L. 751 à L. 752-22 et R. 751-1 à R. 752-48 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2022 portant désignation des membres nominativement appelés à siéger à la commission départementale d'aménagement commercial et publié au recueil des actes administratifs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2022 portant composition de la commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire appelée à siéger sur la demande ci-dessous ;

Vu la demande de permis de construire N° 0372262240008 valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un magasin LAMAISON.FR ZAC Les Saulniers II 37 800 Sainte-Maure-de-Touraine ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires 25 octobre 2022 ;

Considérant qu'en application de l'article L 751-2 du code de l'Urbanisme, les associations de commerçants de la zone de chalandise de Sainte-Maure-de-Touraine, Le Louroux, Louans ont été conviées ;

Considérant que les communes suivantes incluses dans la zone de chalandise ont été régulièrement informées de la réunion de la CDAC mais ne disposent pas d'association de commerçants:

Bossée , Bournan, Civray-sur-Esvres, Crissay-sur-Manse, Crouzilles, Draché, La Celle Saint-Avant, La Chapelle Blanche Saint Martin, Maillé, Manthelan, Marcé-sur-Esvres, Marcilly-sur-Vienne, Neuil, Nouâtre, Noyant-de Touraine, Parçay-sur-Vienne, Port-de-Piles, Ports sur Vienne, Pouzay, Rilly- sur- vienne, Sainte-Catherine-De-Fierbois, Saint- Epain, Sepmes, Trogues.

Considérant que les 13 membres de la commission interdépartementale ont été régulièrement convoqués ;

Considérant que la commission interdépartementale d'aménagement commercial s'est réunie le 17 novembre 2022 à 9h30, sous la présidence de M.Philippe FRANÇOIS, sous-préfet de Loches représentant Madame la préfète d'Indre-et-Loire et que le quorum, au regard des 9 membres présents permettant à la commission de délibérer, est atteint ;

Après avoir entendu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires ;

Après avoir entendu le pétitionnaire et les compléments d'informations apportées suite aux préconisations du rapport d'instruction ;

Après qu'en aient délibéré ses membres, assistés de Dominique BERTHONNEAU représentant le directeur départemental des territoires, rapporteur du dossier ;

15, rue Bernard Palissy  
37925 Tours Cedex 9  
Tél. : 02 47 64 37 37  
Mél : [prefecture@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:prefecture@indre-et-loire.gouv.fr)  
[www.indre-et-loire.gouv.fr](http://www.indre-et-loire.gouv.fr)

1/3

Considérant que le projet porte sur la création d'un magasin de l'enseigne LAMAISON.FR d'une surface de vente de 3 990 m<sup>2</sup> implanté dans la zone d'activités « Les Saulniers II » 37 800 Sainte-Maure-de-Touraine ;

Considérant que la demande est présentée par la SAS DISTRICO sise 123 Avenue de Paris Centre d'Affaires Le Phénix 50 000 SAINT-LÔ, représentée par Monsieur Pascal BEUVE, directeur général ;

Considérant le SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 20 juin 2019 qui comporte un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial dans lequel figure les localisations préférentielles pour l'accueil et le développement du commerce dont le site des Saulniers II de Sainte-Maure-de-Touraine est dédié à l'accueil de surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> qui nécessitent des emprises foncières importantes ;

Considérant que le projet est compatible avec le SCoT du Pays du Chinonais approuvé le 20 juin 2019 ;

Considérant que le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), il appartient au service instructeur de vérifier la compatibilité du projet avec l'OAP du PLUi Touraine Val de Vienne approuvé le 27 janvier 2020 ;

Considérant que le projet se situe en zone d'urbanisation future à court terme dite « 1AUz » du PLUI correspondant à l'extension de la zone d'activités « Les Saulniers II » où les activités commerciales sont autorisées ;

Considérant que l'unité foncière du projet (parcelle ZY 124p) représente une superficie totale de 17 054,48 m<sup>2</sup> (1,7 ha) ;

Considérant que le projet prévoit la construction des bâtiments suivants : un magasin libre service intérieur (1 300 m<sup>2</sup>) ; une zone de vente extérieure (1 340 m<sup>2</sup>) ; une serre froide (350 m<sup>2</sup>), un auvent floral (300 m<sup>2</sup>), un pépinière (700 m<sup>2</sup>) , un bâtiment de stockage (612 m<sup>2</sup>) et une réserve (280 m<sup>2</sup>) pour 892 m<sup>2</sup> (non créateur de surface de vente) ; la réalisation de 94 places de stationnement dont 2 PMR, 3 emplacements pour familles, 2 pour véhicules rechargeables, 2 pour les 2 roues, 3 pour l'autopartage et 19 pré-équipées pour borne électrique ;

Considérant que l'ensemble de l'emprise au sol des aires de stationnement (94 places), de circulation et d'espaces verts représente 1 595,12 m<sup>2</sup> soit très légèrement inférieur à 75 % fixés par les dispositions de la loi ALUR ;

Considérant que le projet est conforme avec la loi ALUR ;

Considérant que la loi Climat et Résilience d'août 2021 a introduit de nouveaux critères d'analyse qui n'autorisent plus la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols (extrait article L101-2-1 du code de l'urbanisme : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol) sauf à démontrer que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat et qu'il répond aux besoins du territoire ;

Considérant que le projet se situe dans la ZAC Les Saulnaies II, la continuité avec les espaces urbanisés est démontrée ;

Considérant que l'impact du projet en matière de développement durable apparaît conforme aux mesures exigées: bâtiment réalisé selon la norme RT 2012 encore en vigueur pour les constructions à usage d'activités économiques, chauffage et climatisation assurés par des pompes à chaleur réversibles, éclairage artificiel assuré par des lampes à LED asservies à un dispositif de mouvement, éclairage extérieur à LED, toiture végétalisée pour couvrir l'ensemble de la surface commerciale sur 1 450 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup> de surfaces couvertes en photovoltaïque dans la cour des matériaux , 1 centrale photovoltaïque destinée à l'autoconsommation sur 520 m<sup>2</sup>, récupération des eaux pluviales de toitures dans une cuve d'une capacité de 25 m<sup>3</sup> afin d'entretenir les espaces végétalisés ;

Considérant qu'il n'est pas prévu d'ombrières pour recouvrir les 94 places de parking extérieures;

Considérant que le site est principalement desservi par la RD 910 et 760 et que l'accès au magasin se fera à partir de la RD 108 ;

Considérant l'avis émis par la Direction départementale des routes en lien avec le Service Territorial d'Aménagement de l'Île-Bouchard qui confirme un impact limité sur l'ensemble des axes ;

Considérant que le rond-point RD 760 / RD 910 étant de grand calibre est prévu pour absorber les flux liés aux évolutions de la ZAC des Saulnaies II ;

Considérant que le projet est desservi par le réseau régional Rémi (lignes H, H1, H2 et LMC du 7) à partir de l'arrêt « Les 4 routes » à 1 kilomètre du projet ;

Considérant que le projet peut être desservi par le transport municipal depuis le centre ville de la commune d'implantation ;

Considérant que des aménagements de voirie pour favoriser l'usage des modes doux (piétons et 2 roues) ont déjà été réalisés le long de la RD 108 ;

Considérant les résultats du vote nominatif des 9 membres présents de la commission interdépartementale, soit 8 avis favorables et 1 abstention ;

En conséquence, la commission interdépartementale d'aménagement commercial décide d'émettre un avis favorable à la demande de permis de construire N° 0372262240008 valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un magasin LAMAISON.FR situé ZAC Les Saulniers II 37 800 Sainte-Maure-de-Touraine pour une surface de 3 990 m<sup>2</sup>.

**Ont voté pour l'autorisation du projet :**

- M.Michel CHAMPIGNY, maire de Sainte-Maure-de-Touraine ;
- M.Christian PIMBERT, président de la communauté de communes de Touraine Val de Vienne ;
- M.Thierry BRUNET, vice-président représentant le Syndicat Mixte du Chinonais ;
- Mme Pascale DEBALLÉE, vice-présidente représentant le Conseil Départemental 37 ;
- M.Philippe CLEMOT, représentant des maires ;
- Mme Maryvonne LE FERRAND, personne qualifiée représentant le collège Consommation ;
- M.Philippe BOUFFLERD, personne qualifiée représentant le collège Consommation ;
- Mme Nicole LEROUSSÉAU, personne qualifiée représentant le collège Développement durable et aménagement du territoire .

**S'est abstenu :**

- M.Daniel SAUVETRE, personne qualifiée représentant le collège Consommation du département de la Vienne.

Le président de la commission interdépartementale  
d'aménagement commercial,

*Signé*

Le sous-préfet de Loches

Philippe FRANÇOIS