



**INDRE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°37-2022-10012

PUBLIÉ LE 4 OCTOBRE 2022

# Sommaire

**Préfecture d'Indre et Loire /**

37-2022-10-04-00001 - AVIS CDAC leclerc saint cyr-1 (3 pages)

Page 3

Préfecture d'Indre et Loire

37-2022-10-04-00001

AVIS CDAC leclerc saint cyr-1

## Avis

La commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire, aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 26 septembre 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 29 mars 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 25 août 2022 portant composition de la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire appelée à siéger sur la demande ci-dessous ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2022 organisant la suppléance de Madame la Préfète d'Indre-et-Loire à la présidence de la Commission départementale d'aménagement commercial N° P044093722 du 26 septembre 2022 ;

Vu la demande de permis de construire N° 0372142200030 valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial sous enseigne LECLERC situé rue de la Pinaudière ZAC MENARDERIE LANDE PINAUDERIE à 37 540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE et représentée par M.Benjamin MARCHAND, pour une surface de vente totale de 7 336 m<sup>2</sup> ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 14 septembre 2022, complété par le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires du 26 septembre 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 La Membrolle-sur-Choisille , Monnaie , Saint-Antoine-du-Rocher , Rouziers-de-Touraine , Semblançay, Neuillé-Pont-Pierre, Beaumont-Louestault et Tours 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:

Saint-Cyr-sur-Loire, Mettray, Notre-Dame d'Oé, Parçay-Meslay, Chanceaux-sur-Choisille, Charentilly, Cerelles, Nouzilly.

Considérant que les 11 membres de la commission départementale ont été régulièrement convoqués ;

Considérant que la commission départementale d'aménagement commercial s'est réunie le 26 septembre 2022 à 14h30, sous la présidence de M.Guillaume SAINT-CRICQ, Sous-Préfet à la relance représentant Madame la Préfète d'Indre-et-Loire et que le quorum, au regard des 8 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 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un ensemble commercial comprenant 6 magasins d'une surface de vente totale de 7 336 m<sup>2</sup> implanté sur un terrain nu dans la ZAC de La Ménardièrre-Lande-Pinauderie à 37 540 Saint-Cyr-sur-Loire ;

Considérant que l'ensemble commercial sera composé d'un magasin alimentaire spécialisé (caviste) d'une surface de vente de 1203 m<sup>2</sup> ; d'un espace culturel et technologique Leclerc de 2 457 m<sup>2</sup> ; d'une parfumerie-

SPA-onglerie de 675 m<sup>2</sup>, d'une parapharmacie Leclerc de 853 m<sup>2</sup>, d'un magasin spécialisé dans l'équipement de la maison de 1 998 m<sup>2</sup>, d'un salon de coiffure de 150 m<sup>2</sup> ainsi que de 2 restaurants et d'1 salle de sport, non-créditeur d'espace commercial ;

Considérant que la demande est présentée par la SAS DIS TOURS NORD sise 205, rue des Bordiers 37 100 TOURS et représentée par Monsieur Benjamin MARCHAND ;

Considérant que le projet est compatible avec le SCoT de l'Agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 et qui est mis en révision et avec le PLU de Saint-Cyr-sur-Loire approuvé le 1er mars 2018 ;

Considérant que le projet se situe en zone d'urbanisation future à court terme dite « 1AUXa » du PLU destinée à accueillir les activités artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles ;

Considérant que l'unité foncière du projet (parcelles AH 223) représente une superficie totale de 22 938 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet contribue à une consommation plus économe de l'espace, notamment en termes de stationnement. L'emprise au sol des aires de stationnement représente en effet 413 places dont 107 places perméables à l'extérieur et 306 en sous-sol ;

Considérant que la commission estime que le projet répond aux critères posés à l'article L. 752-6 du Code de commerce, en garantissant une offre commerciale diversifiée par le développement de la restauration, d'un espace culturel et de magasins spécialisés, et contribue ainsi à une valorisation du tissu commercial justifiée par une extension démographique liée à un projet d'urbanisation à proximité ;

Considérant que les aires de circulation imperméables représentent 3 838,25 m<sup>2</sup> soit globalement un ratio de 0,28 pour 0,75 autorisés par 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 ZA Equatop identifiée au SCoT de l'Agglomération Tourangelle, 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, parois verticales en bardage et toiture bac acier isolées, plancher bas sur terre-plein isolé, menuiseries en aluminium à double vitrage, chauffage et climatisation assurés par des pompes à chaleur réversibles (rooftop), éclairage naturel privilégié, éclairage artificiel assuré par des lampes à LED asservies à un dispositif de mouvement, éclairage extérieur à LED, plantation de 108 arbres, toiture végétalisée du restaurant sur 275 m<sup>2</sup>, 3 bassins de rétention d'eau et installation de 2 centrales photovoltaïques destinées à l'autoconsommation puis à la revente sur 3 140 m<sup>2</sup> dont la production annuelle est estimée à 654 Mwh ;

Considérant qu'il n'est pas prévu d'ombrières pour recouvrir les 107 places de parking extérieures;

Considérant que le site est principalement desservi par la RD 801 (boulevard André-Georges Voisin) qui constitue actuellement la prolongation du boulevard périphérique (D 37) sous forme de boulevard urbain ;

Considérant que l'étude EMETIS de mai 2022 qui a effectué des comptages routiers en heure de pointe du soir d'un jour moyen de la semaine (mardi de 17h00 à 18h00) sur les 4 giratoires confirme un faible impact sur les flux routiers ;

Considérant que le projet est desservi par le réseau Fil Bleu (lignes 52,14 et 17) et que les fréquences de desserte sont régulières ;

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 rue des Bordiers, le boulevard André-Georges Voisin ainsi que la future connexion avec Central Parc ;

Considérant qu'un maillage sera réalisé à l'intérieur du site, avec notamment un parc vélo de 268 places ;

Considérant les résultats du vote nominatif des 8 membres présents de la commission départementale, soit 5 avis favorables; 1 avis défavorable ; 2 abstentions ;

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial décide d'émettre un avis favorable à la demande de permis de construire N° PC 0372142200030 valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial sous enseigne LECLERC situé rue de la Pinaudière ZAC MENARDERIE LANDE PINAUDERIE à 37 540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE et représentée par M.Benjamin MARCHAND, pour une surface de vente totale de 7 336 m².

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

- M.Michel GILLOT, adjoint en charge de l'urbanisme représentant le maire de Saint-Cyr-sur-Loire ;
- Mme Catherine GAULTIER, déléguée métropolitaine à la promotion du commerce et de l'artisanat représentant Tours Métropole Val de Loire ;
- M.Alain ESNAULT, maire de Sorigny et vice-président représentant le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle ;
- Mme Maryvonne LE FERRAND, personne qualifiée représentant le collège Consommation;
- M.Philippe BOUFFLERD, personne qualifiée représentant le collège Consommation ;

**A voté contre pour l'autorisation du projet :**

- M.Alain DROUET, vice-président de la communauté de communes du Castelrenaudais représentant des Présidents d'Intercommunalité ;

**Se sont abstenus :**

- M.Olivier LEBRETON, vice-président représentant le Conseil Départemental 37 ;
- Mme Nicole LEROUSSÉAU, personne qualifiée représentant le collège Développement durable et aménagement du territoire.

A Tours, le 04 octobre 2022,

Le président de la commission départementale  
d'aménagement commercial,  
Le Sous-Préfet à la relance,

**Signé**

Guillaume SAINT-CRICQ