

# R É P U B L I Q U E   F R A N C A I S E

## COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

### AVIS

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire n° PC 0372262240008 déposée le 15 juin 2022 en mairie de Sainte-Maure-de-Touraine ;
- VU** le recours formé par :
  - la société « ADVIN » enregistré le 16 décembre 2022 sous le n° P 04401 37 22RT01 ;dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire en date du 17 novembre 2022 relatif au projet de la société « DISTRICO », concernant la création d'un magasin à l enseigne « LA MAISON.FR » d'une surface de vente de 3 990 m<sup>2</sup>, au sein de la zone d'activités « Les Saulniers II », à Sainte-Maure-de-Touraine ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 22 mars 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 13 mars 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Isabelle ROBERT-VEDIE, avocate ;

M. Michel CHAMPIGNY, maire de Sainte-Maure-de-Touraine, Mme Claire VACHEDOR, adjointe au maire de Sainte-Maure-de-Touraine ;

M. Pascal BEUVE, directeur distribution-directeur général de la société « DISTRICO », M. Julien LEBRUN, responsable du patrimoine de la société « DISTRICO » et Me Victor SIENACK avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 23 mars 2023 ;

- CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la création d'un magasin à l enseigne « LA MAISON.FR » d'une surface de vente de 3.990 m<sup>2</sup>, au sein de la zone d'activités « Les Saulniers II » ; que ce magasin sera situé à 1,6 kilomètre du centre-ville de Sainte-Maure-de-Touraine ; que ce projet participera au renforcement de l'offre commerciale de périphérie mais ne contribuera pas à la préservation et à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Sainte-Maure-de-Touraine ;
- CONSIDÉRANT** que le site d'implantation du projet est mitoyen d'un supermarché à l enseigne « ALDI » et d'un restaurant à l enseigne « McDonalds » ; qu'au cours de la séance, les élus de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine ont fait état d'au moins deux projets d'installation de magasins de type 2 au sein de la même zone d'activités ; que ces opérations entraîneront la création progressive d'un pôle commercial de périphérie ; qu'en procédant ainsi à la création de cellules commerciales de façon morcelée, ni la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire ni la commission nationale d'aménagement commerciale ne sont en mesure d'apprécier les effets du projet global ;
- CONSIDÉRANT** que la population de la zone de chalandise et de Sainte-Maure-de-Touraine est stagnante avec une croissance entre 2010 et 2020 respectivement de 1,7 % et de 1,2 % ; que les activités annexes de coopérative agricole envisagées n'entrent pas dans le champ réglementaire de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale demandée ; que si 150 agriculteurs-adhérents à la coopérative ont été recensés dans la zone de chalandise, cet élément ne suffit pas à lui seul à pallier aux insuffisances de la dynamique démographique susmentionnée au regard de la destination grand public du volet principal du projet ;
- CONSIDÉRANT** qu'en matière de transport en commun, un arrêt de bus à 1 km du projet en centre-ville de Sainte-Maure-de-Touraine et est peu opérant pour le projet avec une faible fréquence horaire soit 6 allers-retours quotidiens ce qui tend à limiter sa desserte par les modes de transport en commun et doux, que l'usage de la voiture sera prépondérant y compris pour les salariés ; que le dossier de demande présenté par le pétitionnaire ne comporte pas d'étude de trafic, notamment concernant les flux automobiles résultant de l'ouverture récente du supermarché « ALDI » ; que le pétitionnaire estime que le projet devrait générer un flux supplémentaire de 300 véhicules par jour sans toutefois être en mesure de justifier et de documenter ses hypothèses de trafic routier ; qu'ainsi il n'est pas permis d'apprécier l'impact de ces prévisions sur les flux de trafic routier et les réserves capacitaires actuels à proximité du projet ;
- CONSIDÉRANT** que le projet artificialisera 17 030 m<sup>2</sup> de terres agricoles et imperméabilisera plus de 66 % de l'assiette foncière en n'offrant que 26 % d'espaces verts résiduels sans proposer de mesure de compensation ; que le projet fait l'économie d'une démonstration dûment documentée de l'infaisabilité technique, réglementaire et fonctionnelle d'un bâtiment en configuration R+1 intégrale ou partielle, en lieu et place de l'option de plain-pied ; qu'aucune mesure de mutualisation du parc de stationnement n'a été formalisée au cours de la procédure ;
- CONSIDÉRANT** qu'aucune démarche susceptible d'améliorer la compacité du projet n'a été présentée ; qu'ainsi le projet n'est pas compatible avec la prescription « P8 » dite *d'incitation à la densité des équipements commerciaux* mentionnée par le document d'aménagement artisanal et commercial du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Chinonais ; et qu'in fine il participera à l'étalement urbain sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine ; qu'ainsi le projet compromet l'objectif de consommation économe de l'espace ;
- CONSIDÉRANT** que le projet propose une architecture stéréotypée peu qualitative de type « boîte à chaussure » alors qu'il se trouve en extrémité de l'urbanisation existante et en entrée de ville ; qu'il ne contribuera pas à valoriser le site ;

**CONSIDÉRANT** qu'ainsi le 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 de la société « DISTRICO ».

**Votes favorables : 0**  
**Votes défavorables : 8**  
**Abstentions : 0**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC