LaMaison.fr

ZAC "Les Saulniers II" - 37800
Sainte Maure de Touraine



Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage

PLAN EXCLUSIVEMENT RESERVE AUX AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET NE POUVANT SERVIR DE PLAN D'EXECUTION

Cas par cas - Dossier AEC

25081
Référence dossier

Phase :	Type :	Niveau :	Etat :	Nom :	Echelle :
CC					

Planche
CC

Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO
Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris
50000 SAINT-LÔ

Projet : LaMaison.fr
ZAC "Les Saulniers II"
37800 Sainte Maure de Touraine

Format :
A4

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln

Ind	Date	Dessin	Chef Pr.	Modifications
A	03/02/2026	ML	QR	Première diffusion

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE
www.dns-architectes.fr

SAINT-LÔ
85 ter. Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44
CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN
PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44
Mail : dessin@dupontnicolay.fr

Ce document est notre propriété exclusive et ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite. Il est en aucun cas un plan d'éxecution

AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE



DEMANDE DE CRÉATION D'UN MAGASIN SOUS L'ENSEIGNE LAMAISON.FR, ENGENDRANT LA CRÉATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

ZAC LES SAULNIERS 2 - ROUTE DE NOUÂTRE SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37)

Décembre 2025

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA COOPÉRATIVE 4

MOTIVATION 8

AJUSTEMENTS ET ATOUTS DU PROJET 9

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET 15

- Informations relatives au demandeur 16
- Présentation du site d'implantation 17
- Nature du projet 21
- Inscription harmonieuse dans le paysage ou dans le projet urbain 33
- Zone de chalandise du projet 35

CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET 39

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 53

- Compatibilité avec les documents d'urbanisme 54
- Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement 56
- Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site 58
- Évaluation des flux journaliers des véhicules de livraison générés par le projet 62
- La desserte en transports collectifs du site projeté 63
- La desserte en modes doux (piétons et cycles) du site projeté 66
- Analyse prévisionnelle des flux de déplacements dans la zone de chalandise 68
- Aménagements de la desserte du projet 70
- Coûts indirectes supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports 72

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 73

- Présentation des mesures en faveur des préoccupations environnementales, sociétales, économiques et étiques 74
- Présentation des mesures destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments et les ressources 76
- Descriptions des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments 77
- Produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie 78
- Description des émissions directes et indirects de gaz à effet de serre 79
- Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols 80
- Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité 82
- Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à limiter l'ampleur 85
- Mesures de protection de la faune et de la flore 86

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS 89

- Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation 90
- Contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat 91
- Description des mesures propres à valoriser les filières de production locales 98
- Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers 99

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE 103

- Partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales 104
- Accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi 104

ANNEXES 105

PRÉSENTATION DE LA COOPÉRATIVE

Le concept LAMAISON.FR est né en 2019 dans le cadre d'un projet stratégique porté par DISTRICO, filiale distribution de la coopérative agricole AGRIAL.

Ces magasins, implantés en milieu rural et rurbain, proposent des gammes en bricolage, jardin et animalerie pour tous les besoins de la maison. Ils contribuent également à maintenir des services et une relation de proximité pour les agriculteurs adhérents de nos territoires pour leurs besoins professionnels.



La coopérative AGRIAL et sa filiale DISTRICO sous l'enseigne LAMAISON.FR











Source : Interne DISTRICO

Qui sommes-nous ?

Agrial est une entreprise coopérative agricole et agroalimentaire qui accompagne au quotidien ses agriculteurs adhérents, commercialise leurs productions et développe des activités de transformation agro-alimentaire dans le domaine du lait, des légumes et fruits frais, des boissons et des viandes.
Ensemble, ses 12 000 adhérents et 17 500 salariés incarnent un modèle solidaire et efficient, fidèle à son histoire et à sa culture

Le principe de gouvernance de la coopérative s'appuie sur des sections composées d'agriculteurs du territoire. Les membres de ces sections élisent, chaque année, des agriculteurs délégués qui participent à l'assemblée générale.

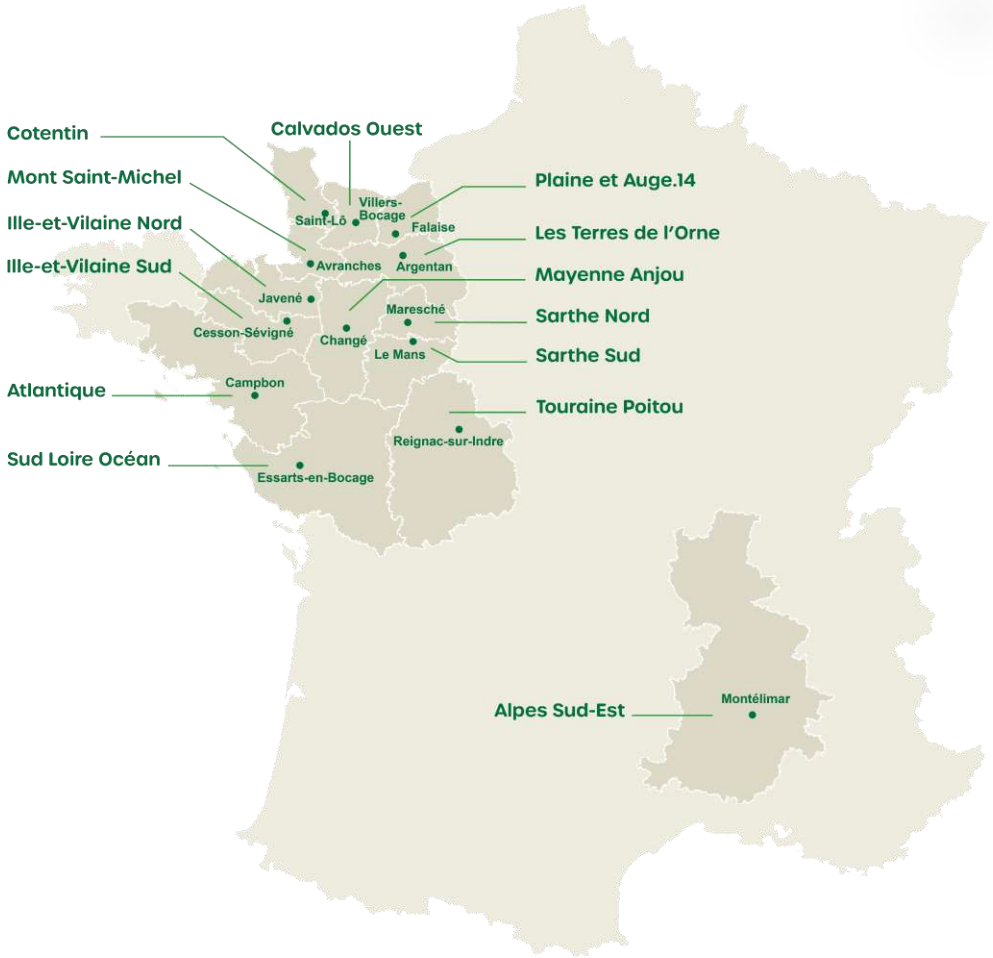
À cette occasion, les délégués élisent le conseil d'administration qui, en lien avec la Direction générale et les salariés, fixent les orientations stratégiques et valident les décisions d'investissement et de développement.

La coopérative est découpée en 14 régions composées d'un conseil de région qui décline la politique générale et prend les décisions de proximité pour chacun des territoires.

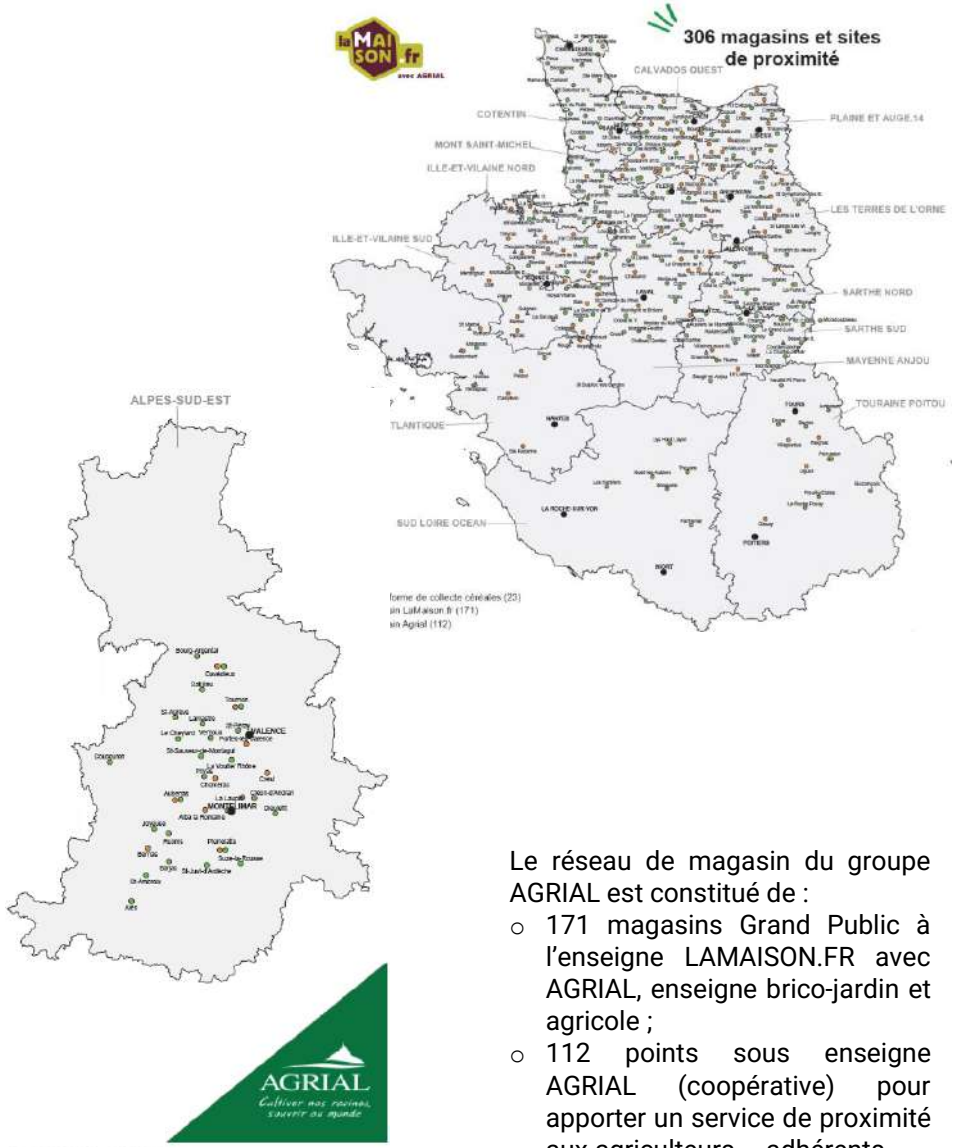
La stratégie du groupe, « vendre pour produire », s'appuie sur des branches agroalimentaires (boisson, lait, légume, viande). Cette stratégie s'articule autour de marques reconnues pour développer les ventes, la valeur ajoutée auprès des consommateurs et, ainsi, défendre et conforter les droits à produire des agriculteurs du territoire.

Nos marques





La filiale DISTRIBUTION DISTRICO s'intègre dans la branche agricole du groupe AGRIAL. Cette branche a pour mission d'accompagner les agriculteurs de la coopérative sur un plan technique et fournir l'ensemble des intrants nécessaires aux productions agricoles.



Le réseau de magasin du groupe AGRIAL est constitué de :

- 171 magasins Grand Public à l'enseigne LAMAISON.FR avec AGRIAL, enseigne brico-jardin et agricole ;
- 112 points sous enseigne AGRIAL (coopérative) pour apporter un service de proximité aux agriculteurs – adhérents.

Ce dispositif physique est complété par un dispositif digital avec AGRIALPRO.FR et LAMAISON.FR.

L'ensemble du réseau de magasins est piloté en région, le siège de DISTRICO et la structure centrale (direction, marketing, gestion, offre, services travaux) sont situés à Saint Lô (50).

Une plate-forme logistique est positionnée à ARGENTAN-SARCEAUX (61), elle représente 35 000 m² de surface couverte. Un deuxième site de 7 000 m² de surface couverte situé également à ARGENTAN-SARCEAUX, permet de compléter cette infrastructure.

L'ensemble du pôle Distribution compte environ 1 528 collaborateurs.

Le projet de Sainte-Maure-de-Touraine a pour objectif de densifier un réseau de proximité grand public – agricole sur le territoire de la région Touraine-Poitou (départements d'Indre-et-Loire, Vienne et Indre) actuellement constitué de 8 magasins LAMAISON.FR et 5 sites AGRIAL. Cette région regroupe plus de 900 agriculteurs adhérents principalement dans les productions laitières (marques SOIGNON, GRAND FERMAGE), céréalière et semencière. Ainsi, plus de 100 000 Kl de lait de vache et 34 000 Kl de lait de chèvre sont collectés par la coopérative sur la région. Cette production sera ensuite transformée dans nos usines pour être commercialisée, sous nos propres marques en grande distribution, auprès des professionnels de la restauration hors domicile et des industriels de l'agroalimentaire. Deux sites de production sont présents sur le territoire, Dangé-Saint-Romain et Tournon-Saint-Martin, spécialisé dans la production du fromage AOP Le Saint Maure de Touraine.



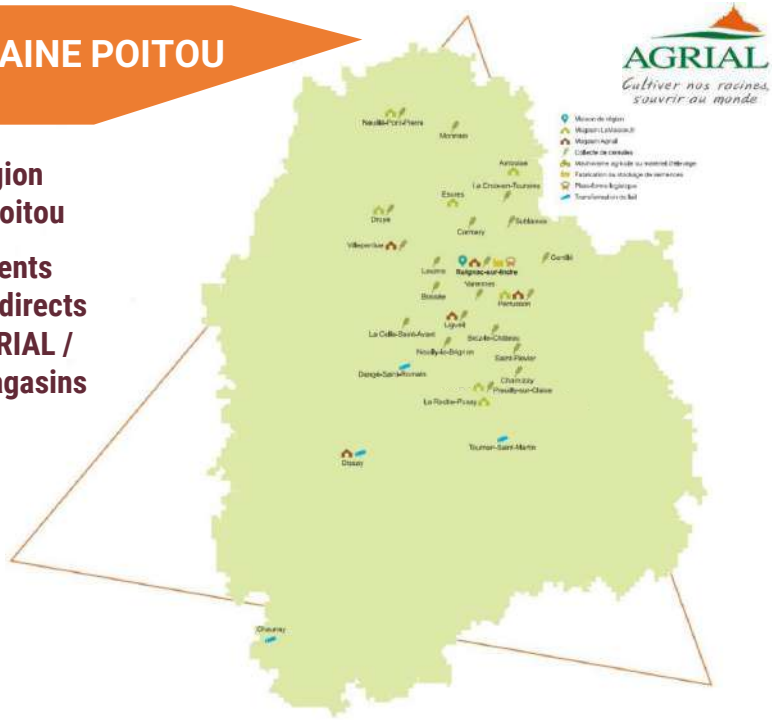
Sur la zone de chalandise du magasin de Sainte-Maure-de-Touraine, plus de 70 agriculteurs dont une dizaine de producteurs caprins, et une vingtaine d'éleveurs de vaches laitières et une quarantaine d'exploitants en productions végétales sont engagés dans la coopérative et sociétaires.

Source : Interne DISTRICO

TOURAINE POITOU

Votre Région Touraine-Poitou

904 adhérents
524 emplois directs
40 sites AGRIAL / Collecte / Magasins



La frise (ci-contre) illustre le positionnement du concept LAMAISON.FR avec AGRIAL. Au-delà de répondre aux besoins des habitants pour leur maison, AGRIAL revendique d'être un acteur pivot de la ruralité.

Les valeurs de la coopérative : PÉRENNITÉ, PROXIMITÉ, SOLIDARITÉ et AUDACE s'expriment dans les mots qui accompagnent ce positionnement.



Contribuer à bien vivre à la campagne à côté et avec les agriculteurs est la mission que se donne la coopérative et son réseau de magasin LAMAISON.FR.

Devenir leader d'opinion de la distribution en milieu rural en faisant reconnaître son modèle LAMAISON.FR avec AGRIAL comme un atout majeur d'une nouvelle ruralité inspirée, solidaire et entreprenante est un des objectifs de la coopérative.

Au centre des magasins, un espace unique est utilisé pour favoriser les échanges entre les équipes du magasin, les clients et les adhérents.

Cet espace illustre le caractère unique du concept.

Les agriculteurs adhérents, la coopérative, les marques du groupe sont mises en avant pour favoriser la compréhension du monde agricole par les ruraux, néo-ruraux.

Les écrans dynamiques, au-delà de faire de la publicité, contribuent à mettre en avant ces spécificités. Ils sont également mis à disposition des associations locales gratuitement pour valoriser auprès des habitants l'ensemble des activités qui font le dynamisme du territoire.



Source : Interne DISTRICO

MOTIVATION

En novembre 2022, une première demande d'autorisation d'exploitation commerciale a été réalisée par la SAS DISTRICO auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Indre-et-Loire qui a émis un avis favorable au projet de création d'une surface de vente de 3 990 m² pour l'enseigne LAMAISON.FR. Toutefois, à la suite d'un recours formé par la société ADVIN, la Commission Nationale d'Aménagement Commercial a délibéré en mars 2023 et émis un avis défavorable au projet.

C'est dans ce contexte qu'une nouvelle demande est soumise auprès de la commission départementale concernant **la création d'un magasin LAMAISON.FR**, d'une **surface de vente future à 3 900 m²** (1 678 m² en intérieur et 2 222 m² en extérieur).

L'enseigne a pu revoir son projet en collaboration avec la collectivité afin de proposer une insertion architecturale et paysagère davantage inscrite dans les orientations d'aménagement programmé de la ZAC Les Saulniers 2.

Le futur équipement répondra donc aux enjeux contemporains en combinant :

- **Une surface de vente destinée au grand public**, offrant une expérience client de qualité ;
- **Des espaces professionnels et de stockage** pour les matériaux, les produits et les équipements agricoles, dissociation de la cour de collecte et de stockage agricole,
- Baisse de plus de 30% du nombre de places de parking, possibilité de mutualisation du parking.

Dans le cadre du projet, **plusieurs services innovants seront proposés** : un espace dédié au retrait des commandes de matériaux dans la cour ainsi qu'une offre digitale incluant le Click & Collect, des tutoriels, et des informations sur les produits en ligne.

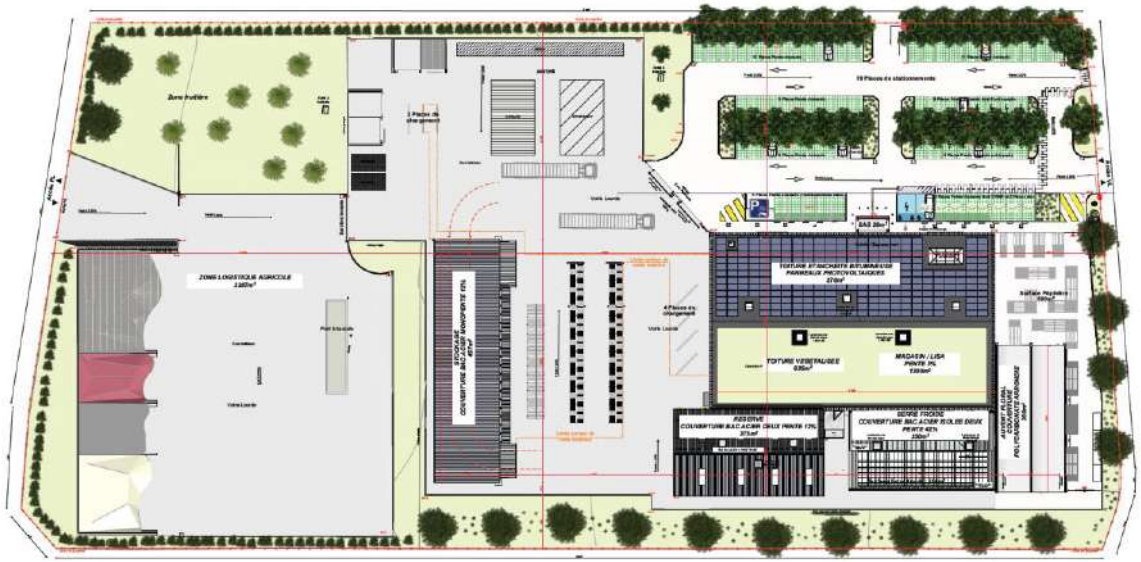




Sources : Interne DISTRICO et Architecte, LAMAISON.FR

AJUSTEMENTS ET ATOUTS DU PROJET

Projet LA MAISON.FR – 2025





Enjeu de création :

- Construire un réseau de proximité grand-public agricole sur le territoire de la région Touraine Poitou qui est un territoire agricole.
- Développement de la ZAC Les Saulniers II, répondant à la volonté des élus du territoire.
- Offre complémentaire avec le magasin BRICOMARCHÉ de Sainte-Maure-de-Touraine proposant une surface de vente bien supérieure (5 099 m²).
- Préservation du commerce de proximité avec une offre qui ne proposera pas de fleurs coupées.

Compatible avec le SCoT du Pays du Chinonais en vigueur et conforme au PLUi Touraine Val de Vienne. Site au sein d'une OAP à vocation économique (50% de la surface dédiée à des activités économiques).



Sources : Interne DISTRICO et Architecte, LAMAISON.FR

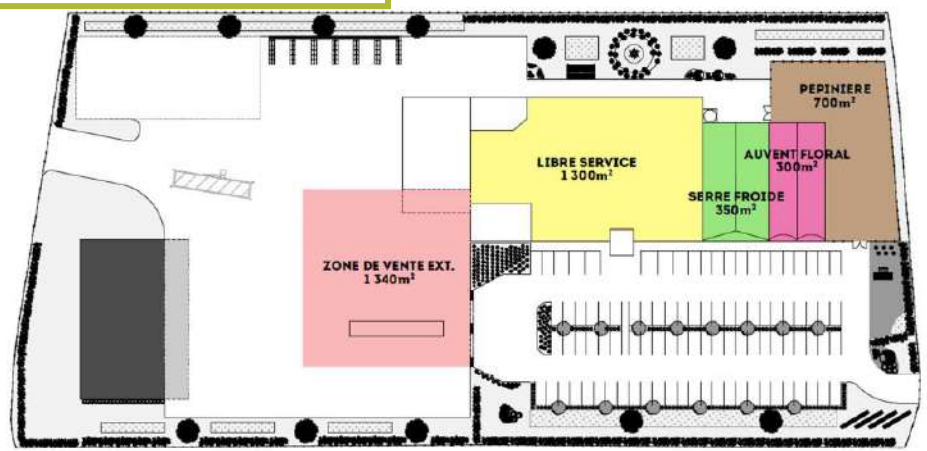
Espaces de vente qualitatifs répondant aux besoins du territoire, de 3 900 m² au total *(soit -90 m² par rapport au 3 990 m² anciennement demandés en 2022)* **:**

- LISA de 1 328 m²
- Serre froide de 350 m²
- Auvent floral de 300 m²
- Pépinière de 500 m² *(700 m² demandés en 2022)*
- Cour extérieure de 1 422 m² avec zone de chargement pour véhicules *(1 340 m² demandés en 2022)*

Associés à un espace de stockage des matériaux accessible exclusivement par les professionnels

Création de 10 emplois ETP *(9 emplois créés en 2022)*

Projet LA MAISON.FR – 2022



Espaces réorganisés :

3 287 m² du site seront consacrés à l'activité agricole et à la logistique. En effet, l'entreposage des céréales nécessite de l'espace, correspondant à 19,30% de l'unité foncière. Cet espace sera aussi utilisé pour le stockage de produits pondéreux et d'amendement en big bag. Dans le cadre de cette présente demande, **la partie agricole dédiée exclusivement aux professionnels sera dissociée de la partie vente pour les particuliers grâce à une signalétique, une voie dédiée et l'installation de barrières**.

Projet LA MAISON.FR – 2025



Sources : Interne DISTRICO et Architecte, LAMAISON.FR

Insertion architecturale et développement énergétique

- Architecture moderne avec des matériaux et teintes privilégiant des finitions métalliques dans les tons zinc et gris, associées à des éléments bois et verre pour les structures légères.
- Respect de la Réglementation Thermique
- Installation de **570 m² de panneaux photovoltaïques en toiture** *(contre 520 m² en 2022)*
- Différents dispositifs de gestion des eaux pluviales : **cuve de récupération de 30 m³**, **séparateur hydrocarbures by-pass**, aqua textile oléo-dépolluant actif sous les places perméables
- Tri-sélectif des déchets

Projet LA MAISON.FR – 2022



Implantation et orientation :

Pour cette présente demande, la disposition du bâtiment et de ses équipements a été entièrement repensée de façon à proposer une insertion plus cohérente avec son environnement actuel et les aménagements futurs de la ZAC Les Saulniers II. Le bâtiment a donc été tourné (orientation du SAS d'entrée à l'Ouest), par rapport au projet initial *(orientation du SAS d'entrée à l'Est)*, permettant de proposer un parc de stationnement orienté vers la zone d'extension de la ZAC et ainsi pouvoir mutualiser les infrastructures avec les futures activités.

Projet LA MAISON.FR – 2025



Parc de stationnement de 70 places *(contre 94 places en 2022, soit un parc de stationnement redimensionné et réadapté en 2025)***, dont :**

- **2 places PMR imperméables dont 1 équipée d'une borne** pour la recharge des véhicules électriques et/ou hybride **et une pré-équipée** *(en 2022, le projet proposait 2 places PMR dont 1 équipée d'une borne)*
- **7 autres places équipées de bornes** *(contre 1 place standard en 2022)*
- **13 places pré-équipées**
- 48 places standards

Sur 70 places, 68 seront perméables grâce à un revêtement en pavés drainants *(contre 92 sur 94 places en 2022)*.
1 abri deux roues pour **8 vélos et 2 motos** *(contre 3 places vélos en 2022)*.

Projet LA MAISON.FR – 2022

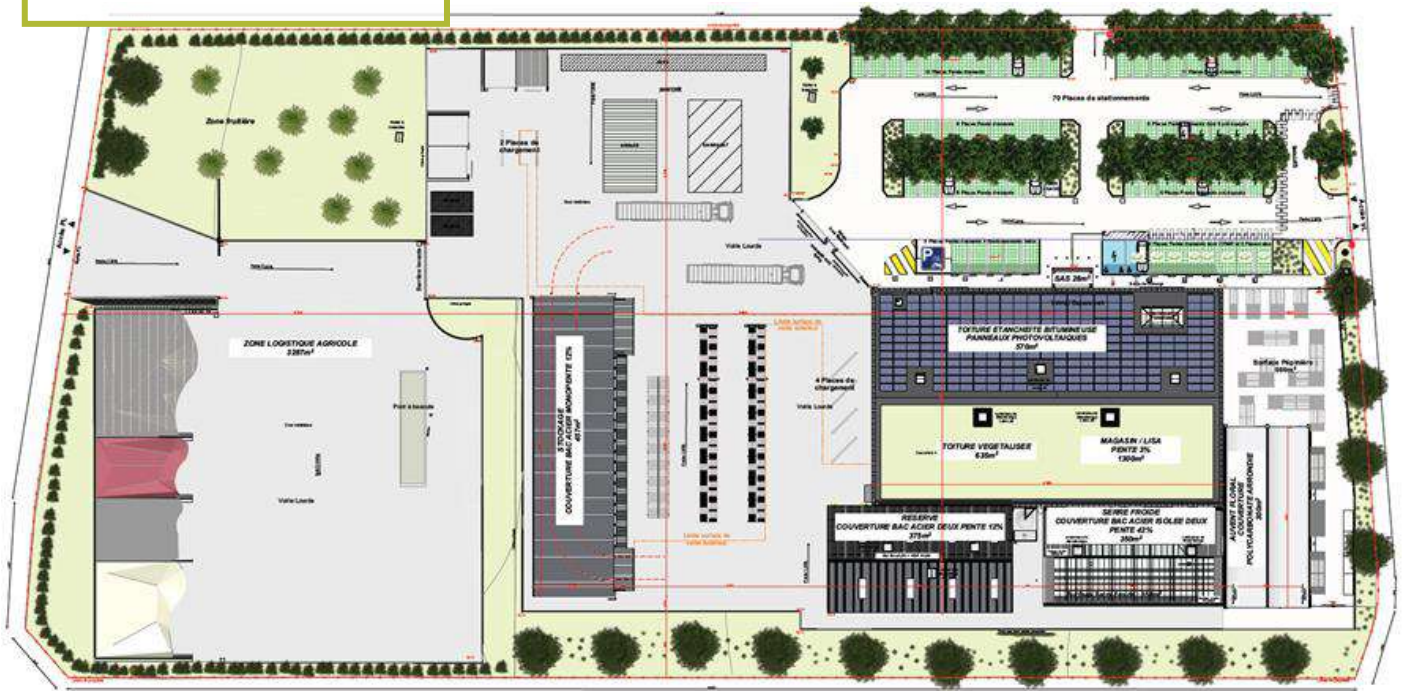


Accessibilité :

La présente demande prévoit au total 4 accès au site *(contre 2 accès en 2022)* :

- Un accès principal au Nord depuis la voirie interne existante, pour les véhicules légers *(déplacé par rapport à 2022)*.
- Un accès au Nord-Ouest depuis le parking du magasin LAMAISON.FR pour mutualiser le stationnement avec les activités futures de la ZAC *(inexistante au projet 2022)*.
- Un accès pour les poids lourds au Sud, via une voirie interne qui sera finalisée avant l'ouverture du magasin.
- Un accès distinct pour piétons et cycles au Nord *(inexistante au projet 2022)*. Des aménagements piétons internes sécurisés seront créés. Aussi, une connexion douce reliera la ZAC Les Saulniers au centre-bourg de Sainte-Maure-de-Touraine. La Communauté de Communes et la mairie financeront une partie de cette liaison, au Sud du passage piéton sur la RD 760.

Projet LA MAISON.FR – 2025



Sources : Interne DISTRICO et Architecte, LAMAISON.FR

Insertion paysagère :

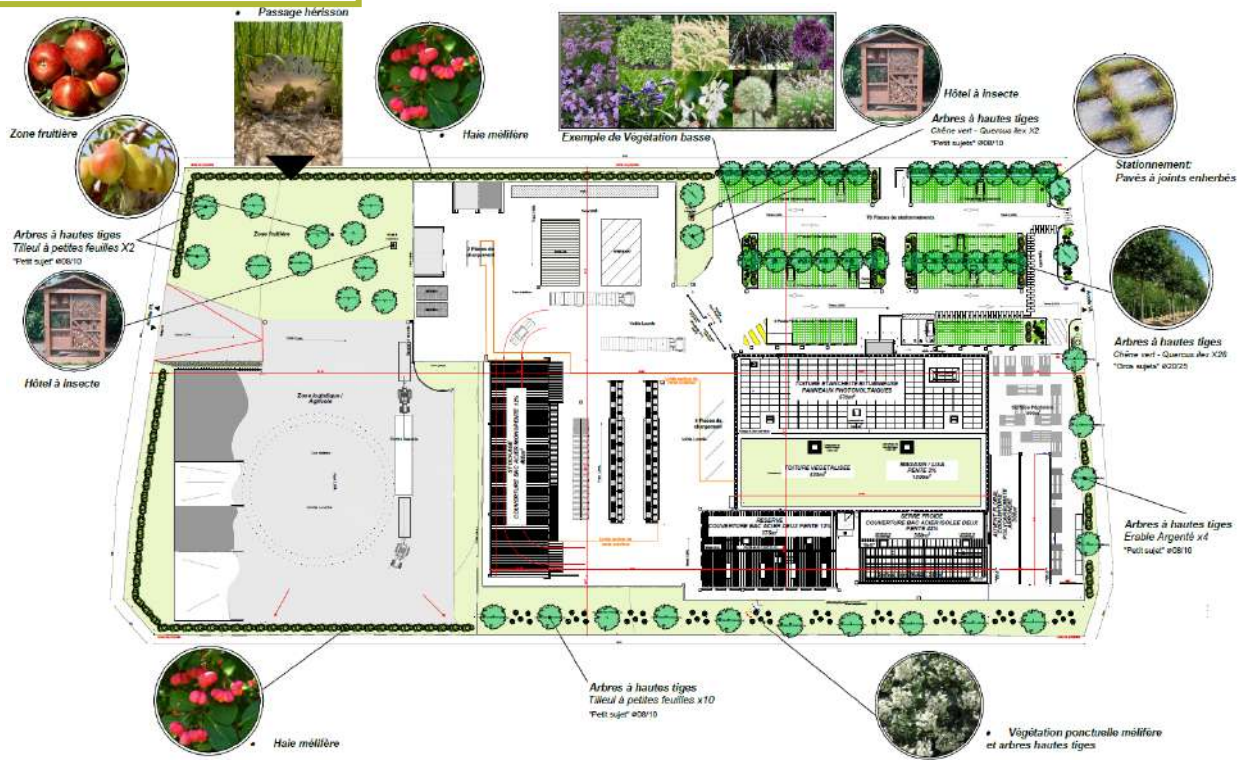
- Aménagement de **635 m² de toiture végétalisée** *(contre 501 m² en 2022)* permettant le développement de la biodiversité par l'élaboration d'écosystème, tout en diminuant l'effet « îlots de chaleur ».
- Dispositifs pour le développement de la faune et de la flore : hôtels à insectes, prairie fleurie, arbres fruitiers, passage pour la petite faune
- **4 917 m² de surfaces perméables**, dont **4 053 m² dédiés aux espaces verts de pleine terre**
- Plus de 500 végétaux plantés, dont 53 arbres plantés sur site *(contre 25 arbres en 2022)*. Parmi la totalité des arbres, 25 unités matures de large canopée seront plantées le long des places de stationnement afin d'ombrager 50% du parc et ainsi répondre favorablement à la réglementation.



Projet LA MAISON.FR – 2022



Projet LA MAISON.FR – 2025



Sources : Interne DISTRICO et Architecte, LAMAISON.FR

PARTIE 1

Informations relatives au projet

Identité du demandeur

❑ Personne morale

La demande est présentée par :

SAS DISTRICO

1 283 Avenue de Paris – Centre d'Affaires
Le Phénix
50000 – Saint-Lô

Représentée par : Pierre FORTIN

@ Le pétitionnaire accepte de communiquer avec l'administration par voie électronique via les coordonnées suivantes :

Monsieur Pierre FORTIN - Directeur Général
p.fortin@agrial.com

Madame Alexandra PAUGAM - Responsable Développement
Tél : 06.30.80.12.83 – a.paugam@agrial.com

Monsieur Julien LEBRUN - Responsable Patrimoine Magasins
Tél : 07.84.46.79.11 – j.lebrun@agrial.com

Monsieur Raphaël PLASSE - Dessinateur, Concepteur, Technicien paysagiste
r.plasse@agrial.com

❑ Qualité en laquelle les demandeurs agissent

La présente demande est réalisée par la SAS DISTRICO qui agit en tant que future propriétaire des parcelles ZY n°332, 339 et 344 avec l'autorisation de dépôt des actuels propriétaires.

Il est a noter qu'un remembrement de parcelles a eu lieu depuis le premier dépôt à la suite de plusieurs divisions cadastrales comme le notifie et précise l'attestation notariale de promesse de vente.

❑ Présentation des cabinets mandatés

EMPRIXIA agit en qualité de rédacteur de la demande d'AEC.

EMPRIXIA

61 Boulevard Robert Jarry
72000 Le Mans

Responsable dossier : Alexandra AUDUC

Téléphone : 02 53 49 10 40
Mail : cdac@emprixia.com

TR OPTIMA CONSEIL agit en qualité de rédacteur de l'Analyse d'Impact.

TR OPTIMA CONSEIL

4 Place du Beau Verger
44120 – Vertou / Nantes

Responsable dossier : Manon GODIOT

Téléphone : 06 41 54 55 28
Mail : manongodiot@cabinetcdac.fr

SONT JOINTS AUX ANNEXES :

- *Extrait K-BIS de la SAS DISTRICO*
- *Attestation notariale de promesse de vente des parcelles ZY n°332, 339 et 344*

PRÉSENTATION DU SITE D'IMPLANTATION

❑ Commune d'implantation

Le projet, objet de la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale, s'inscrit sur le territoire communal de **Sainte-Maure-de-Touraine**, au sein du département I**ndre-et-Loire** et de la Région **Centre-Val de Loire**. Elle fait partie de l'arrondissement de Chinon et de la Communauté de Communes **Touraine Val de Vienne**, composée de 40 communes, dont le siège est à Panzoult.

La commune est située dans la vallée verte de la Manse à égale distance (34 km) de la préfecture Tours et des sous-préfectures Chinon, Loches et Châtellerault.

En 2022, elle recense 4 118 habitants, soit une densité de 102 habitants par km².

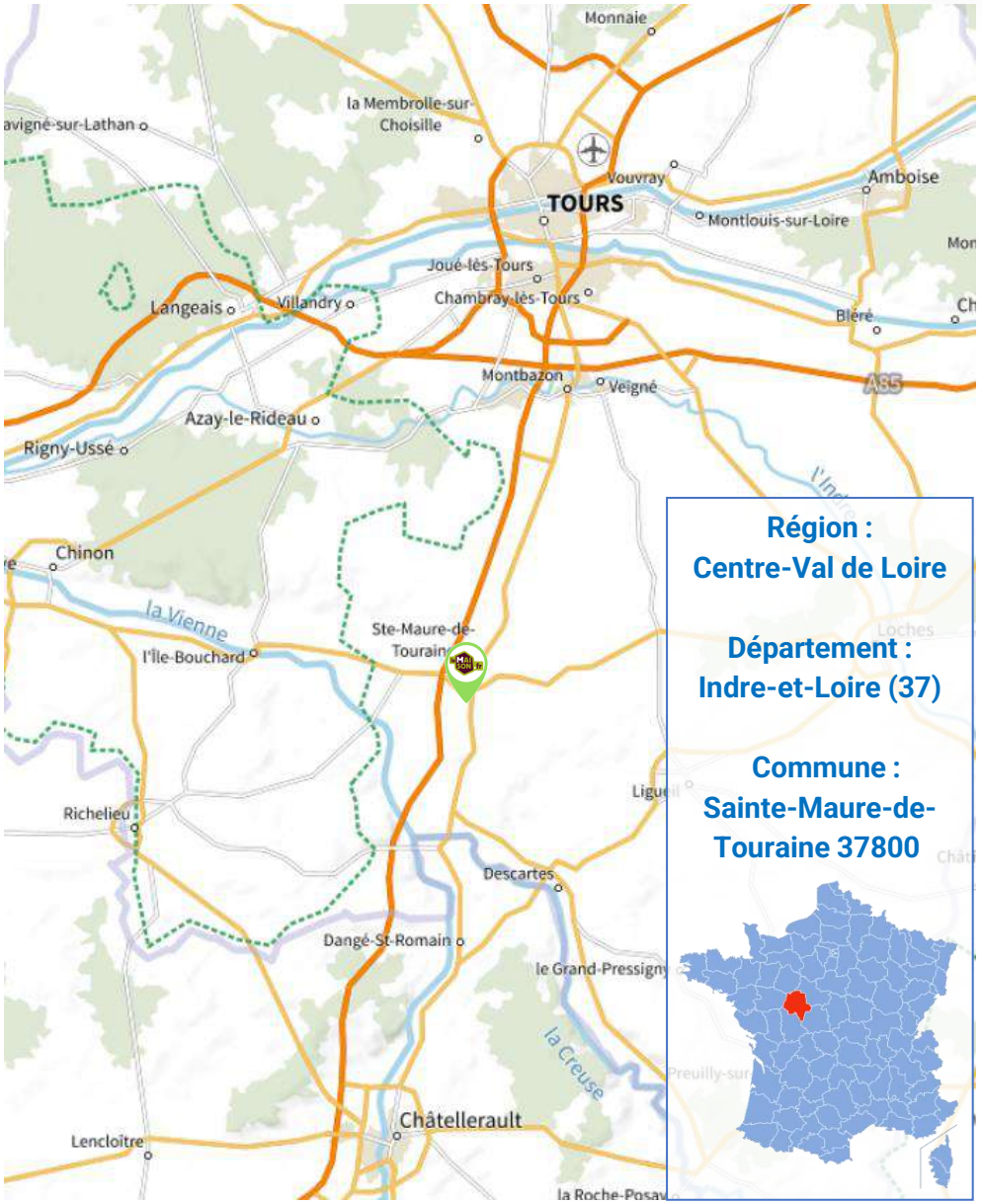
L'économie de Sainte-Maure-de-Touraine repose principalement sur **l'agriculture** et **l'élevage**, notamment la **production de fromages**, mais également sur la **viticulture**, car la région fait partie de l'aire d'appellation de vin de Touraine. L'industrie fromagère est un secteur clé, avec plusieurs producteurs locaux qui exportent leur fromage à l'international.

La ville est particulièrement connue pour son **fromage**, le célèbre **Sainte-Maure de Touraine**, **un fromage de chèvre au lait cru qui bénéficie d'une AOP** (Appellation d'Origine Protégée). Ce produit emblématique fait partie de l'identité locale et est un atout touristique et économique majeur.





VUE IGN LOCALISANT LA COMMUNE D'IMPLANTATION DU PROJET



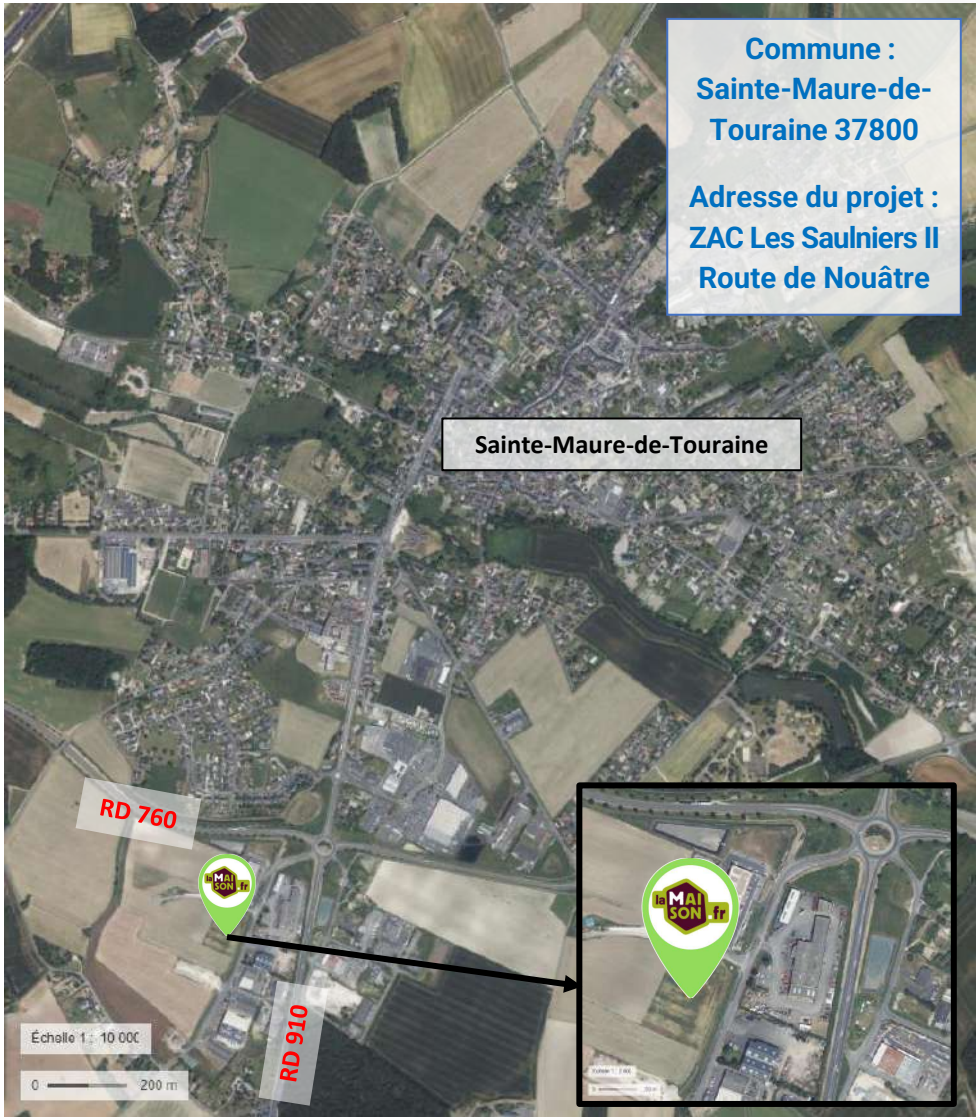
Sources : Géoportail, Mairie Sainte-Maure-de-Touraine

❑ Localisation du projet

L'enseigne LAMAISON.FR projette la construction d'un établissement situé sur les parcelles ZY 332, 339 et 344 dans la ZAC les Saulniers 2, Route de Nouâtre, à Sainte-Maure-de-Touraine (37800). Le site visé par le projet se positionne au Sud du centre-ville de la commune.

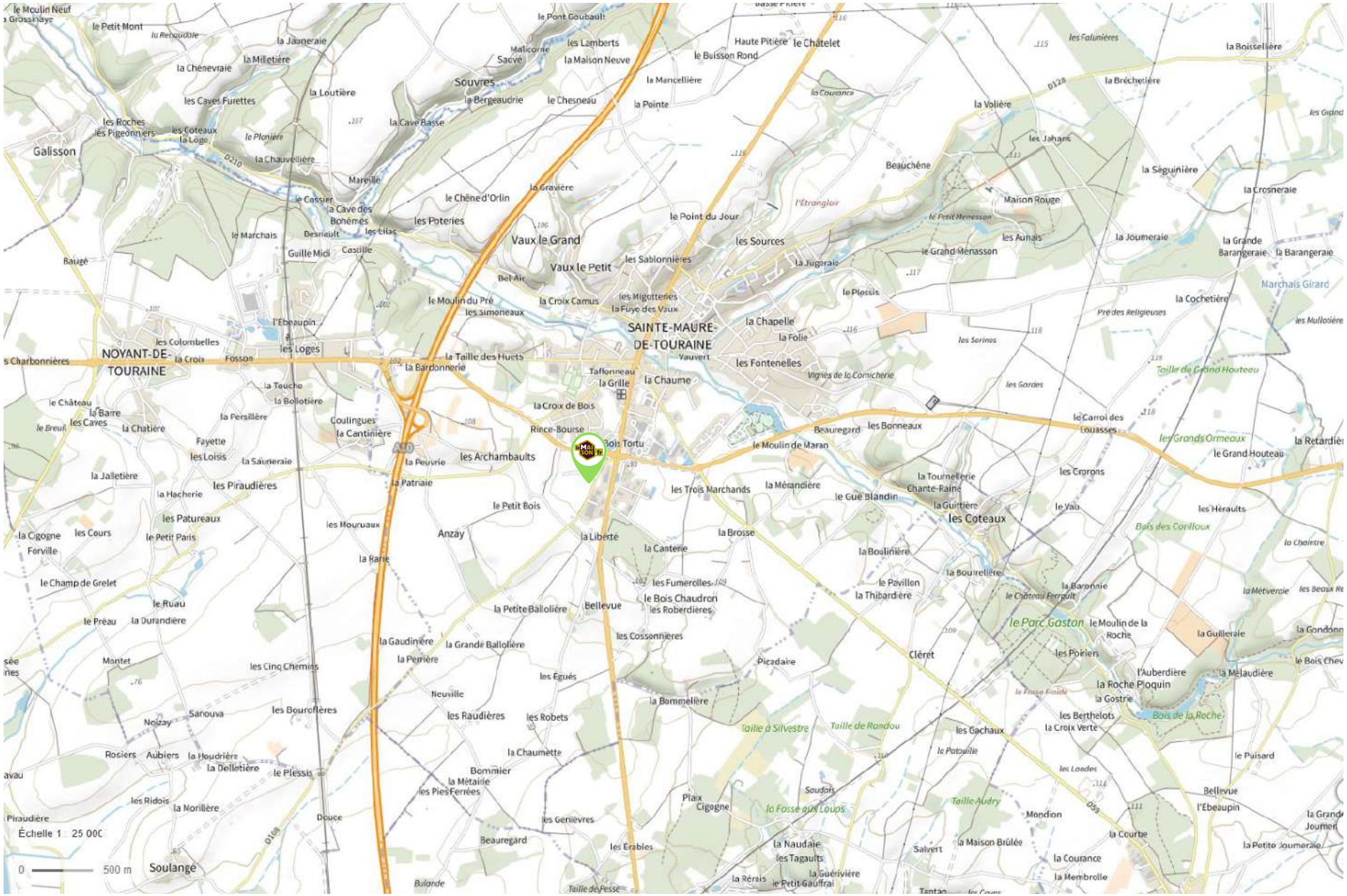


VUE AÉRIENNE DU SITE D'IMPLANTATION DU PROJET



Source : Géoportail et Repérage EMPRIXIA août 2025

LA CARTE AU 1/25 000ÈME INDIQUANT LA LOCALISATION DU PROJET



❑ Maîtrise du foncier

La société demandeuse, la SAS DISTRICO, agit en tant que future exploitante et future propriétaire des parcelles ZY n°332, 339 et 344. Une promesse de vente a été signée avec l'actuel propriétaire. Ce dernier autorise la SAS DISTRICO à déposer une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Commune	Section cadastrale	Numéro de la parcelle	Adresse	Total emprise foncière	Propriétaire
Sainte-Maure-de-Touraine	ZY	332	Lieu dit « Rince Bourse »	4 575 m²	SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE
		339		1 318 m²	
		344		11 137 m²	
Maîtrise foncière				**17 030 m²**	

EST JOINT AUX ANNEXES :

- *Extrait du plan cadastral relatif au projet*

Il est à noter, que 3 287 m² de l'unité foncière seront dédiés à l'agricole et la logistique, comme la collecte des céréales et le stockage de produits pondéreux, big bag engrais et semences destinés aux professionnels, représentant 19,30% de l'unité foncière.

❑ Historique du projet

En novembre 2022, une première demande d'autorisation d'exploitation commerciale a été réalisée par la SAS DISTRICO auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale de l'Indre-et-Loire qui a émis un avis favorable au projet de création d'une surface de vente de 3 990 m² pour l'enseigne LAMAISON.FR.

A la suite d'un recours formé par la société ADVIN, la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale a délibéré en mars 2023 et émis un avis défavorable au projet.

Depuis, aucune nouvelle demande n'a été réalisée sur le site par la SAS DISTRICO.

PHOTO DU SITE DANS SON ÉTAT ACTUEL



Sources : Cadastre.gouv.fr, Google Maps, interne DISTRICO

Nature du projet

La présente demande concerne la création d'un magasin LAMAISON.FR d'une surface de vente totale future de 3 900 m² sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine. Ce projet a pour objectif de construire un réseau de proximité grand public – agricole sur le territoire de la région Touraine Poitou (des départements 37, 86 et 36). Cette région regroupe plus de 900 agriculteurs adhérents principalement dans les productions laitières, céréalière et semencière.

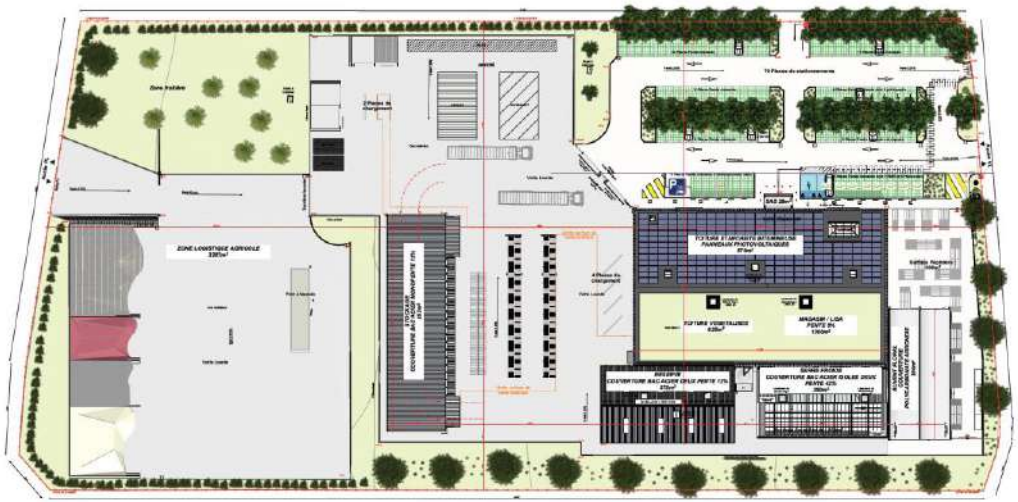
La spécificité du projet et de l'enseigne LAMAISON.FR est d'apporter une offre différenciante sur le territoire, avec d'une part un assortiment grand public mais aussi une offre spécifique adaptée au monde agricole et aux territoires ruraux (produits de bassecour, équipement et nutrition équin…).

Pour se faire, le site se composera de plusieurs espaces formant la surface de vente à savoir le libre service agricole (1 328 m²) la serre froide nommée « Le Marché Aux Fleurs » (350 m²), l'auvent floral (300 m²) et la pépinière (500 m²), ainsi qu'une cour extérieure (1 422 m²) dans laquelle les véhicules pourront accéder à une zone de chargement.

En complément, une partie du site sera dédiée à l'activité agricole, permettant notamment la collecte des céréales des agriculteurs alentours et le stockage de produits pondéreux, big bag engrais et semences destinés aux professionnels.

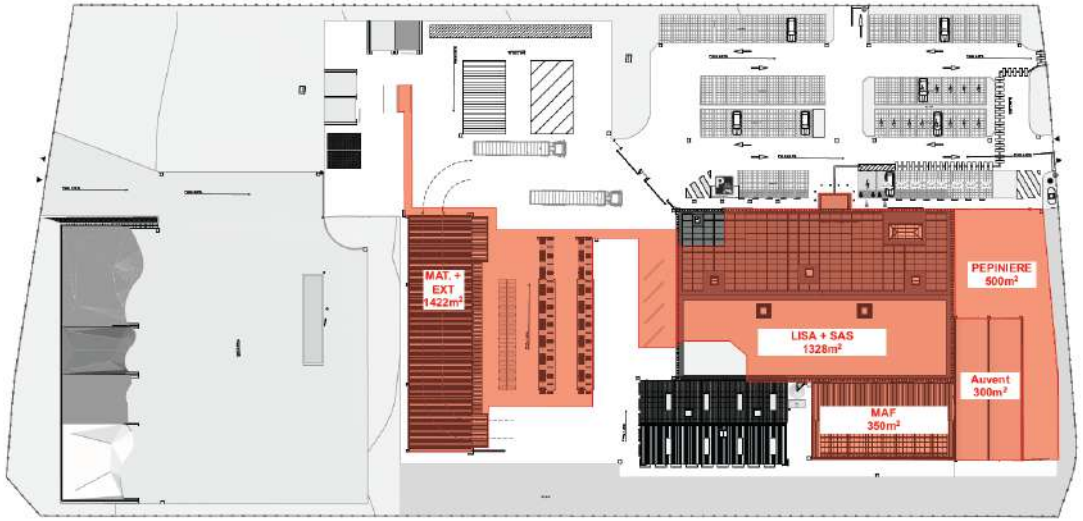


PLAN DE MASSE PROJETÉ



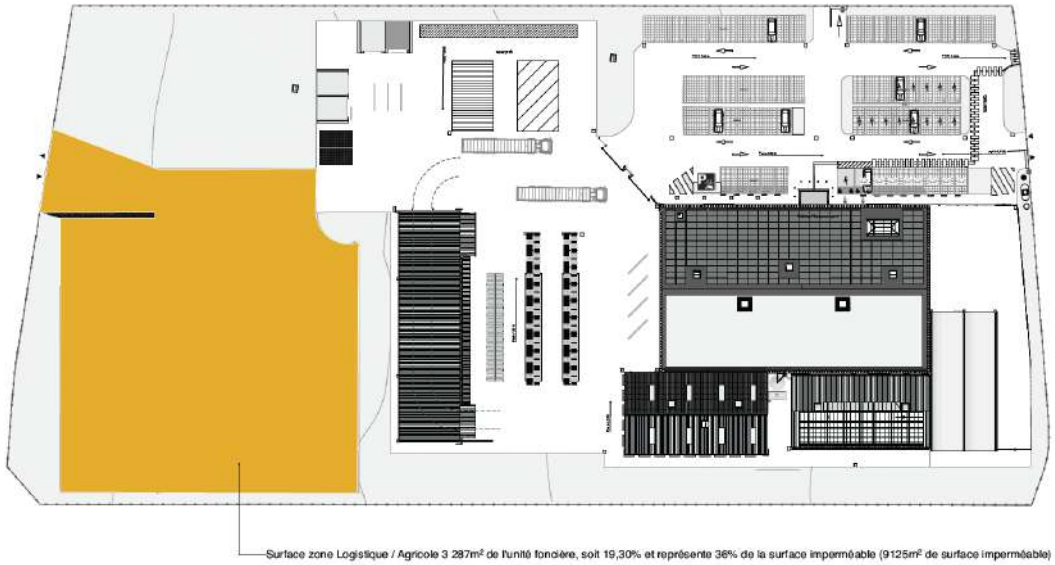
Source : Architecte, LAMAISON.FR

RÉPARTITION DES ESPACES DE VENTE PROJETÉS



SURFACE DE VENTE TOTALE : 3 900m²

Zone agricole / logistique



❑ Secteurs d'activités et surface de vente du projet

Pour rappel, le projet consiste en la création d'un magasin LAMAISON.FR d'une surface de vente future de 3 900 m².

Le futur magasin LAMAISON.FR, de **secteur 2 non-alimentaire**, sera classifié sous le **code NAF 4776Z « Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé »**.

TABLEAU DES SURFACES DE VENTE

Enseigne	Surfaces de vente futures demandées (m²)
Dont Libre Service Agricole (LISA), y compris sas d'entrée	1 328
Dont Serre froide	350
Dont Auvent floral	300
Dont Pépinière	500
Dont cour extérieure, avec zone de chargement des véhicules	1 422
LAMAISON.FR	**3 900**

❑ Activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

Le projet ne prévoit pas la création d'activité non soumise à autorisation d'exploitation commerciale.

❑ Autres renseignements

❖ ***Intégration dans un ensemble commercial***

Le projet engendre l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin LAMAISON.FR au sens de l'article L 752-3 du Code du Commerce :

*« I. - Sont regardés comme faisant partie d'un **même ensemble commercial**, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis **sur un même site** et qui :*

*1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une **même opération d'aménagement foncier**, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;*

*2° Soit bénéficient **d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements** ;*

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun. »

En effet, l'enseigne s'implantera aux côtés des enseignes ALDI et McDONALD'S. Sont listées en page suivante les activités présentent au sein de l'ensemble commercial.

Par ailleurs, il est à noter que le site est intégré au sein de la ZAC Les Saulniers 2. Il s'agit d'une extension de la Zone Artisanale Les Saulniers. Ces deux entités composent une partie du pôle économique Sud de Sainte-Maure-de-Touraine, au côté de la Zone Artisanale La Canterie.

La ZAC Les Saulniers 2 est en cours de commercialisation. Toutefois, les négociations sont actuellement confidentielles et la programmation n'est donc pas connue. La zone est dédiée à recevoir des activités commerciales et artisanales.

Enseigne		Secteur d'activité	Surface de vente actuelle	Surface de vente future
	ALDI	1	1 225 m²	1 225 m²
	McDonald's	*Restauration de 420 m² – Non soumis à CDAC*		
	LA MAISON.FR	2	-	3 900 m²
Total de l'ensemble commercial			**1 225 m²**	**5 125 m²**

1 : Alimentaire
2 : Non Alimentaire

Aujourd'hui, 1 225 m² de surfaces de vente sont recensés au sein de l'ensemble commercial, ZAC Les Saulniers 2 en cours de développement. À la suite de la réalisation du projet LAMAISON.FR, **l'ensemble commercial comptabilisera environ 5 125 m²**.

Comme indiqué précédemment, le site est localisé au sein de la ZA Les Saulniers composée des activités suivantes :

1. OUVRARD Touraine (Matériel Agricole – Motoculteur) ;
2. OZIWAY (Imprimerie commerciale) ;
3. SECTRONIC (Fabricant de matériel électronique) ;
4. JOUANEL INDUSTRIE (Fabricant de machines) ;
5. Centre Technique Municipal ;
6. 2F AUTO 37 (Garage automobile).



❖ ***Traitement de friches commerciales ou industrielles***

Le présent projet consiste en la création d'un magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine, sans création de friche commerciale ou industrielle. En effet, il vise un terrain aujourd'hui disponible et destiné à l'implantation d'une activité commerciale ou artisanale.

Sources : Architecte, LAMAISON.FR, PANORAMA 2025 et LSA EXPERT

❖ ***Parc de stationnement***

L'équipement commercial comprendra un parc de stationnement d'un total de 70 places. Il ne sera pas fermé et restera accessible à la clientèle des activités en place. Il pourra également être utilisé par les clients des futurs opérateurs de la ZAC sur des périodes creuses de l'activité « jardinerie/bricolage ».

	PROJET
Total du nombre de places	**70**
Dont places perméables	**68**
Dont places équipées de bornes pour l'alimentation des véhicules électriques et/ou hybrides	7
Dont places pré-équipées dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides	13
Dont places standards	48
Dont places dédiées au covoiturage	0
Dont places imperméables	**2**
Dont places dédiées aux Personnes à Mobilités Réduite (PMR) pré-équipées dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides	1
Dont places dédiées aux Personnes à Mobilités Réduite (PMR) et équipées de bornes pour l'alimentation des véhicules électriques et/ou hybrides	1

La société DISTRICO prévoit un parc de stationnement adéquate aux besoins de l'activité. Aussi, le parc proposera **8 places équipées de 4 bornes doubles** permettant la recharge des véhicules électriques et/ou hybrides, dont 1 place aux dimensions PMR. **14 places seront également pré-équipées**, dont 1 aux dimensions PMR.

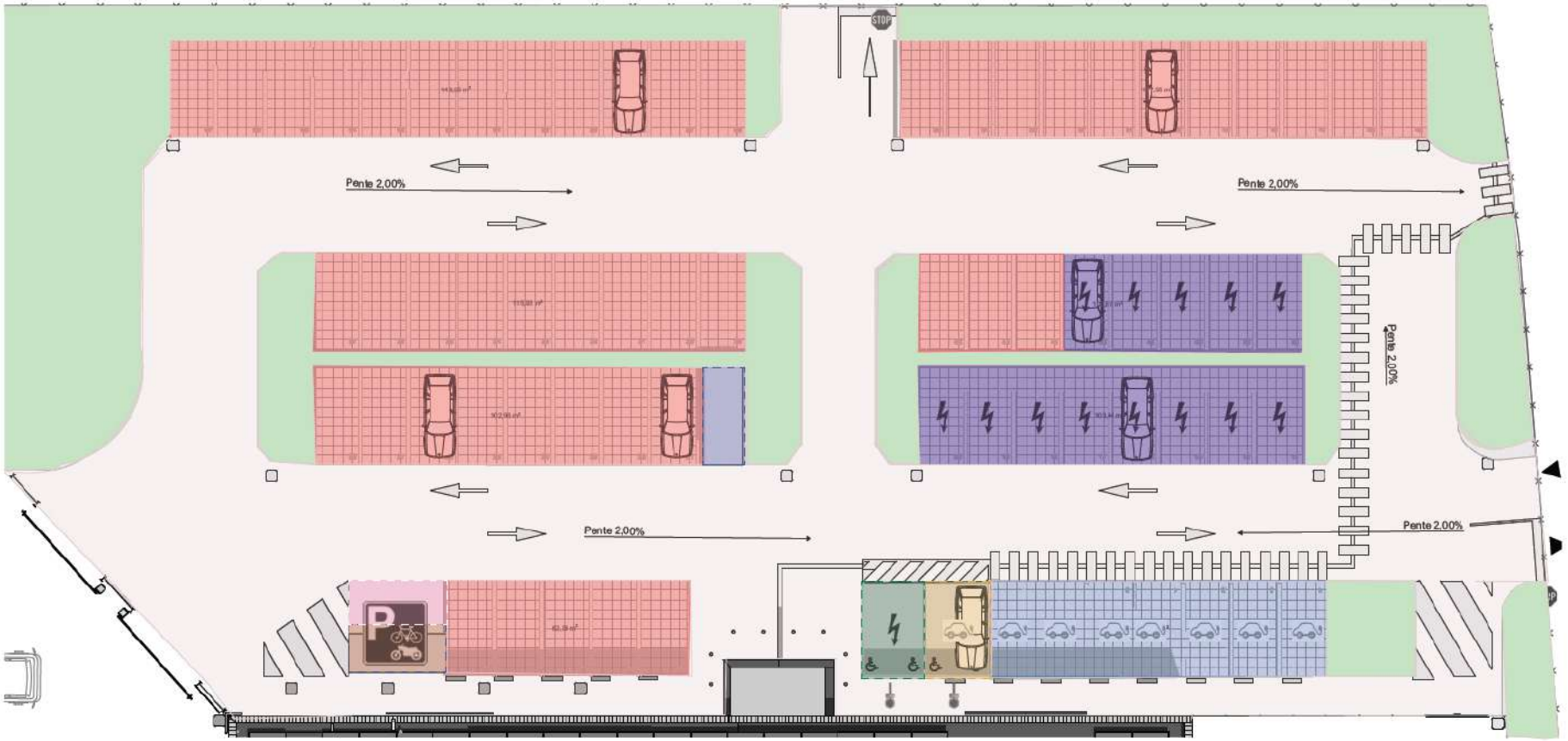
Il est à noter que le projet respecte la réglementation loi ALUR qui impose une emprise maximale de l'aire de stationnement représentant 75% de la surface plancher du bâti.

En complément, l'enseigne installera **un abri pour les deux-roues** permettant le stationnement de **8 vélos** et **2 motos**.

Par ailleurs, l'aire de stationnement comptabilisera 68 places en revêtement perméable, conformément à l'article L111-19-1 du code de l'Urbanisme. Ce dernier impose que les parcs de stationnement de plus de 500 m², doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements perméables.

Calcul : 2 802,00 m² d'emprise au sol de l'aire de stationnement / 2 = 1 401,00 m² minimum de surface perméable à prévoir, contre 1 408,00 m² prévus, soit 50,25 %.

PLAN DE STATIONNEMENT



SURFACE PARKING = 2802 m²

- Place voiture électrique standard 2,5m x 5m => 7 places
- Place voiture pré équipé électrique standard 2,5m x 5m => 13 places
- Place voiture standard 2,5m x 5m => 48 places
- Place voiture électrique PMR 3,30m x 5m => 1 place
- Place voiture PMR pré équipé 3,30m x 5m => 1 place
- Espace chariots 2,50m x5m => 1
- Espace Vélos 2,50m x 5,0m => 1
- Espace Motos 2,50m x 5,0m => 1

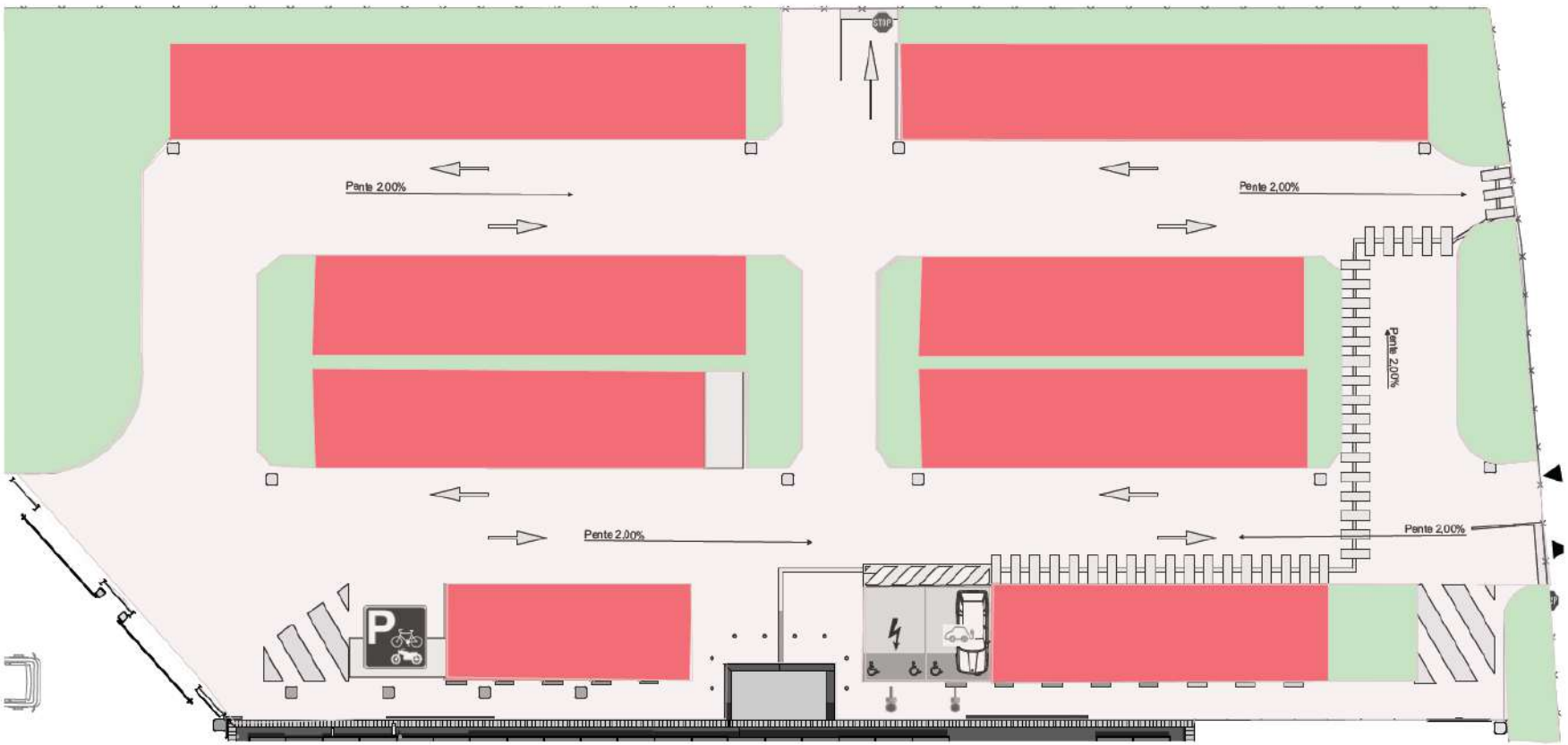
DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	25081 Référence dossier	ind.	Date	Dessin	Chef Pr.
CDAC Planche	**PLANS DE STATIONNEMENT**		A	24/10/2025	ML	QR
	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		Echelle :			

Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO
Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris
50000 SAINT-LÔ

Projet : LaMaison.fr
ZAC "Les Sauniers II"
37800 Sainte Maure de Touraine

DNS ARCHITECTES INGENIERIE
www.dns-architectes.fr

PLAN PERMÉABILITÉ DU STATIONNEMENT



Voirie / Espace vert

SURFACE PARKING = 2802 m²

Voirie légère en enrobé (imperméable) voirie + abris vélos et abris chariots + enrobé devant magasin 1394 m² soit ***49,75%***

Espace vert en pleine terre 544m² (perméable) soit ***19,42%***

Stationnement sur pavés à joint enherbés (perméable) 864m² soit ***30,83%***

Surface perméable du parking 1 408m² soit ***50,25%***

Total surface parking : 1394m² + 864m² + 544m² = 2802 m² -
Total % : 40,75% + 19,42% + 30,83% = 100%

DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	25081 Référence dossier	Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1263 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC	**PLANS PARKING - PERMEABLE**		A	24/10/2025	ML	QR	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		Echelle :				

❖ ***Les aménagements paysagers en pleine terre***

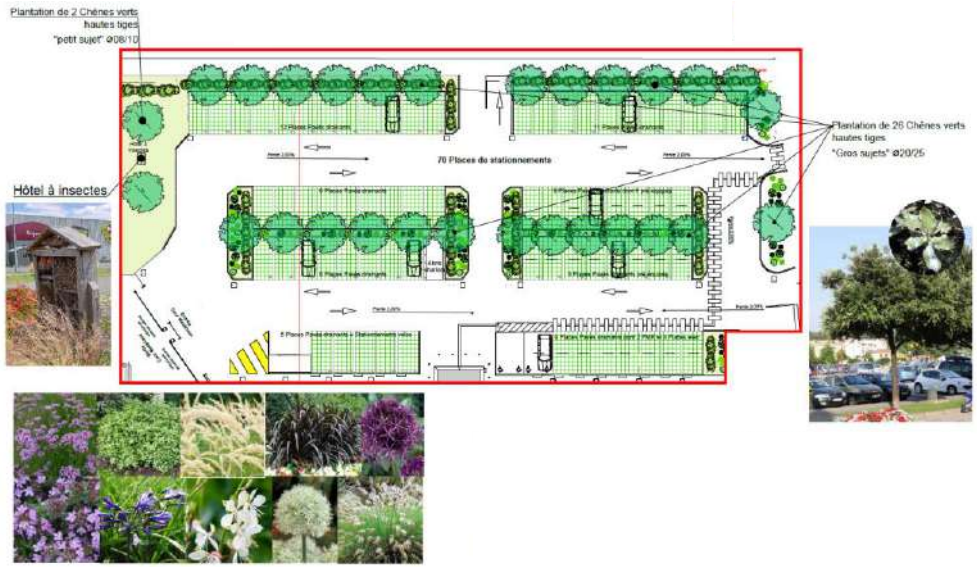
Actuellement, le site ne dispose pas d'un aménagement paysager qualitatif. Dans le cadre du projet, l'enseigne met l'accent sur l'insertion paysagère du site au travers de nombreux aménagements.

En effet, la répartition des espaces a été pensée de façon à limiter les espaces bâtis ou traités en enrobé. Ainsi, le site proposera en situation projetée un total de **4 053 m² d'espaces verts de pleine-terre** répartis sur les espaces libres (soit **23,8 % de la surface foncière**). Ces m² s'ajoutent aux 864 m² d'autres espaces rendus perméables, notamment le stationnement en pavés drainants, ce qui offrent un total de **4 917 m² d'espaces perméables** sur l'ensemble du site, soit **28,8 % de l'assiette foncière**.

Le bâtiment dédié au magasin possèdera une **toiture végétalisée à hauteur de 635 m²**.

Un traitement paysager sera notamment accordé sur le site par la plantation de 53 arbres de hautes tiges (*chênes verts, érables argenté, tilleuls à petites feuilles, …*), ainsi que la plantation de 500 végétaux d'ornement bas et de haies composées d'arbustes et de plantes grimpantes.

Zone 1



	PROJET (en m²)
Surface du foncier	17 030,00
Surfaces perméables	**4 917,00**
% des surfaces perméables	28,8 %
Dont places de stationnement, voiries et emplacements perméables	864,00
Dont espaces végétalisés de pleine-terre	**4 053,00**
% des espaces verts	23,8 %
Nombre d'arbres	**53**

Il est à noter que **l'Article 40 de la loi APER** précise que sont exonérés de l'installation d'ombrière ENR les parcs ombragés par des arbres sur la moitié de leur superficie. Le projet de décret précise que cette proportion est atteinte par la présence d'un arbre par tranche de 3 emplacements de stationnements, et qu'ils peuvent être plantés sur l'ensemble du parc.

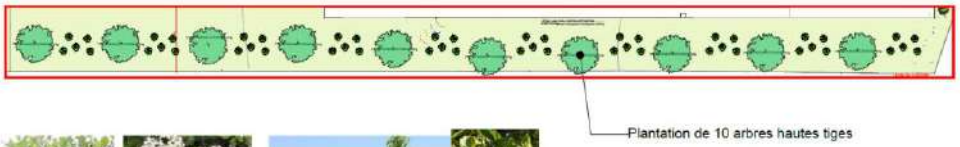
Dans le cadre du projet, le parc de stationnement comptera un total de **26 arbres à large canopée (20 à 25 cm de diamètre) pour 70 places de stationnement, soit un ombrage à plus de 50% du stationnement**.

Par ailleurs, des aménagements seront réalisés favorisant le maintien de la biodiversité, notamment au travers de haies mellifères, de passages pour la petite faune et l'installation d'hôtels à insectes. Des arbres fruitiers, des viornes et autres arbres à fruits contribueront également au maintien de la faune.

Zone 2



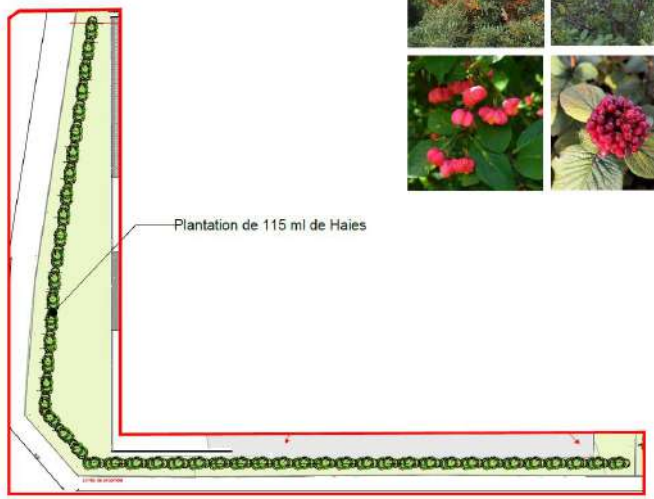
Zone 3



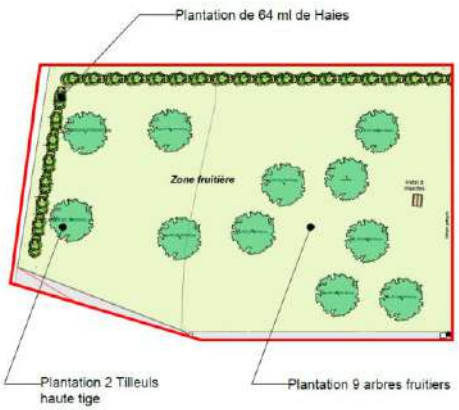


Zone 4





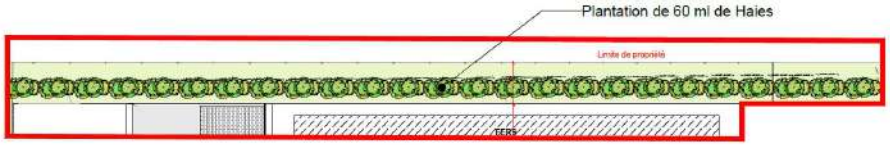
Zone 5







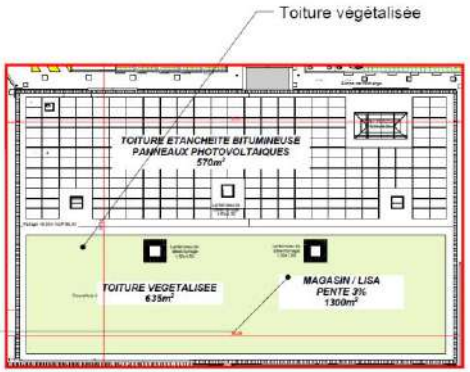
Zone 6





Zone 7





Végétaux mis en place sur la toiture





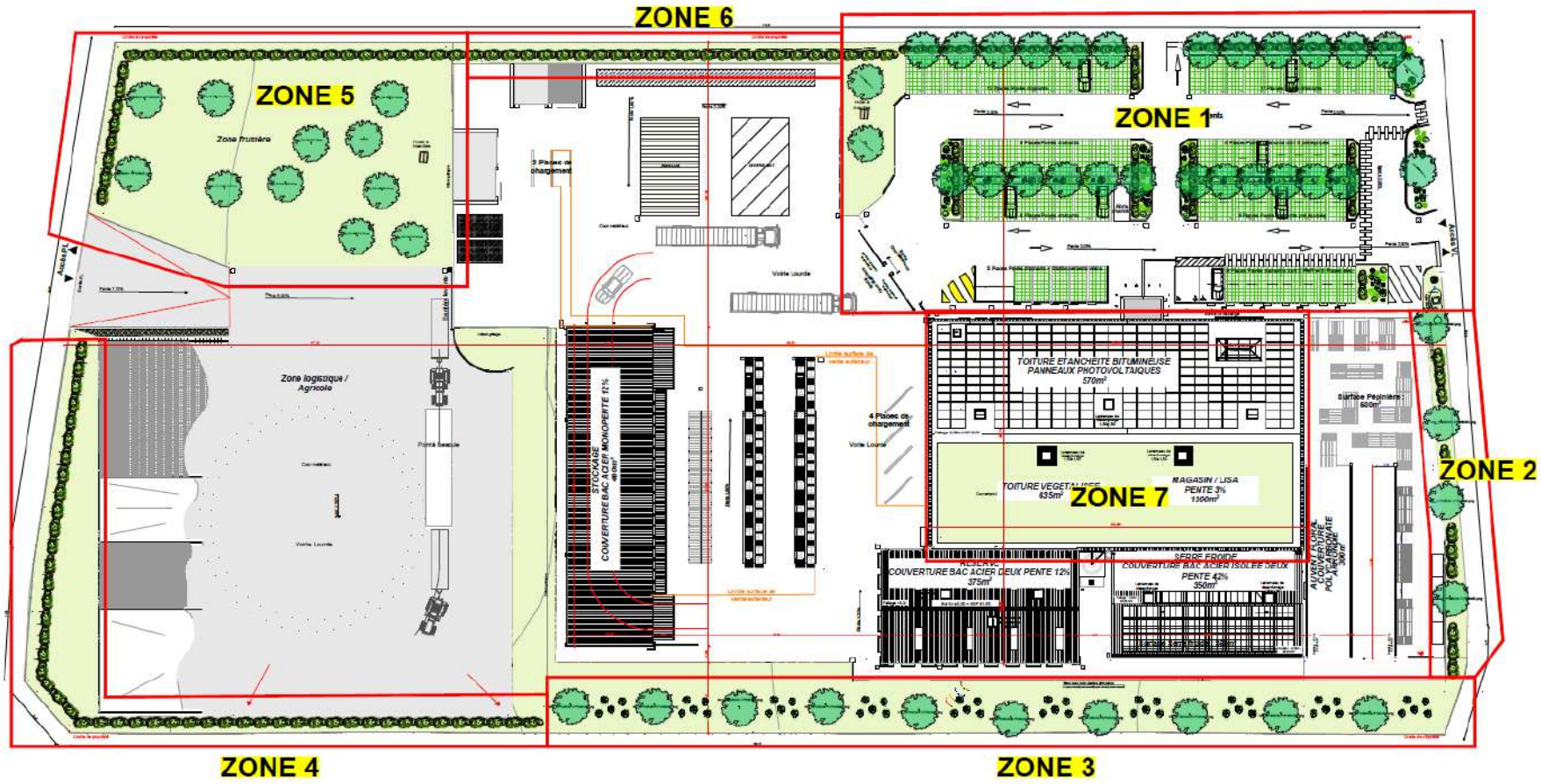
SONT JOINTS EN PAGES SUIVANTES :

- *Récapitulatif des zones*
- *Plan paysager projeté*

EST JOINT AUX ANNEXES :

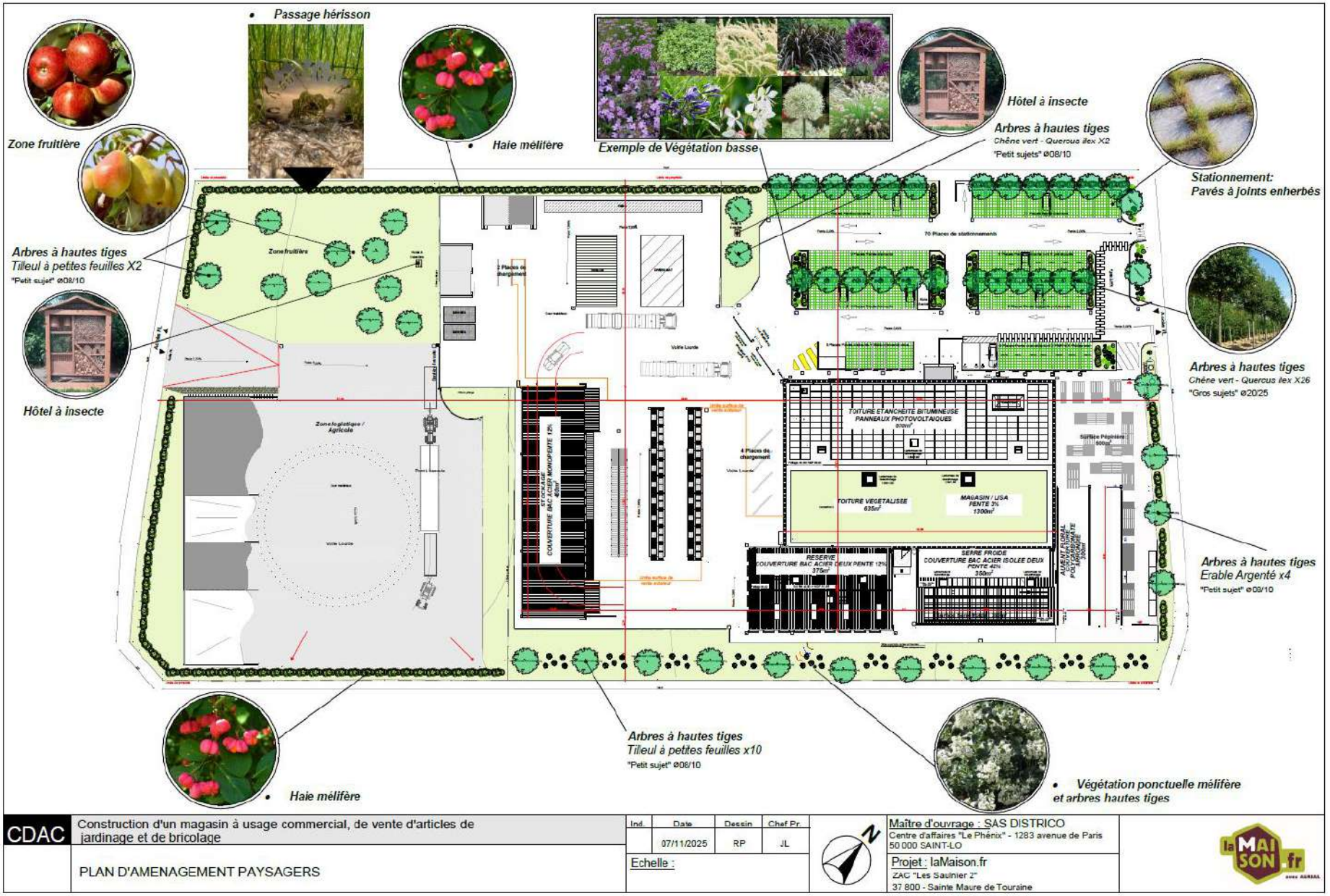
- *Volet paysager*

ZONES DES ESPACES PAYSAGERS



CDAC	Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage	Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.	Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO Centre d'affaires "Le Phénix" - 1283 avenue de Paris 50 000 SAINT-LO
	PLAN DE ZONES		07/11/2025	RP	JL	Projet : laMaison.fr ZAC "Les Saulnier 2" 37 800 - Sainte Maure de Touraine
		Echelle :				

PLAN D'AMENAGEMENT PAYSAGER



CDAC	Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage	Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.	Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO Centre d'affaires "Le Phénix" - 1283 avenue de Paris 50 000 SAINT-LO
	PLAN D'AMENAGEMENT PAYSAGERS		07/11/2025	RP	JL	Projet : laMaison.fr ZAC "Les Saulnier 2" 37 800 - Sainte Maure de Touraine
		Echelle :				

INSCRIPTION HARMONIEUSE DANS LE PAYSAGE OU DANS LE PROJET URBAIN

❑ Présentation du terrain et ses abords en l'état actuel

Le projet visé par le projet se situe au Sud de la ville de Sainte-Maure-de-Touraine dans la ZAC "Les Saulniers II« à vocation principale d'économie.

La parcelle actuelle est un champ, sans végétation notable, et aucune construction n'y est implantée. Il est entouré principalement de parcelles à usage commercial ou artisanal. Le terrain d'assise s'étend sur 3 parcelles, ZY 0344, ZY 0332 et ZY 0339 pour une surface totale de 17 030 m².

Le terrain est desservi par des voiries internes à la ZAC Les Saulniers 2, connectées à la Route de Nouâtre pour l'accès au magasin LAMAISON.FR. Une voie d'accès à la zone logistique AGRIAL est présente au Sud du terrain.

❑ Présentation du projet en état projeté

Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau magasin LAMAISON.FR dédié au bricolage, jardinage et aménagement. Il s'organise autour des composantes suivantes : un bâtiment principal (magasin, sas d'entrée, réserve, serre et auvent floral, espaces extérieurs attenants), une cour matériaux (cases vrac, cantilever, bâtiment de stockage couvert), un bâtiment de réserve non accessible au public, un parc de stationnement, ainsi que de larges espaces verts aménagés.

Le magasin sera implanté au Nord-ouest du terrain, avec un accès principal par un SAS en façade Nord-ouest. Une partie de la toiture du volume principal sera végétalisée.

En continuité du volume principal, une serre froide et un auvent floral viendront s'accoler au bâtiment ; ils seront traités dans des volumétries et matériaux différenciés. En prolongement, une zone pépinière à ciel ouvert accueillera l'exposition d'arbustes, de fleurs d'ornement et d'autres végétaux. Au Sud-est, une réserve sera ajoutée, avec une volumétrie distincte.

Un second bâtiment, implanté au Sud de la parcelle et indépendant des autres volumes pour des raisons d'exploitation, sera destiné au stockage. De plan rectangulaire et d'architecture simple, il sera bardé et couvert en bac acier, avec une toiture monopente.

Le projet intègre 570 m² de panneaux photovoltaïques et 635 m² de toiture végétalisée. Une arche « Matériaux » (entrée/sortie) desservira une cour matériaux ainsi que 5 cases vrac dédiées au stockage de différents matériaux.

Le parc de stationnement comptera 70 places pour véhicules légers, dont 68 réalisées en pavés drainants : 2 places PMR, 8 places pour véhicules électriques (dont 1 place PMR), ainsi que des emplacements deux-roues. Le traitement paysager prévoit la plantation de divers arbustes et d'arbres de haute tige qui orneront le terrain (essences : chêne vert, arbres fruitiers, érable argenté et tilleuls).



❑ Aménagements du terrain

Une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans l'environnement de Sainte-Maure-de-Touraine. L'esprit à la fois végétal et minéral sera décliné sur l'ensemble du terrain. Les aires de stationnements et les circulations extérieures seront mises en valeur par des plantations de part et d'autre, offrant différentes perspectives.

Les eaux de pluie de l'ensemble des bâtiments et voiries seront collectées vers un séparateur hydrocarbures, puis évacuées vers le bassin d'orage commun à l'ensemble des activités au Nord de la ZAC Les Saulniers. Une cuve de récupération des eaux de pluies de 30 m^3 sera implantée et destinée à l'arrosage des végétaux vendus en magasin.

Sources : Architecte, LAMAISON.FR

❑ Matériaux et couleurs

La palette matériaux & couleurs privilégie une écriture sobre et pérenne. Le magasin reçoit un bardage en bac acier teinte Zinc (réf. ARVAL 4750). Les châssis vitrés, châssis coulissants, fenêtres et la coiffe d'acrotère sont traités en Gris vert RAL 7040, teinte également retenue pour les portes de secours en aluminium. La couverture associe une étanchéité sur bac acier et une toiture végétalisée.

Le SAS d'entrée se distingue par un bardage en tôle d'acier plane teinte Brun RAL 3004, apportant une note chaleureuse en façade. La serre froide adopte une structure en aluminium anodisée avec vitrage ; la couverture alterne vitrage et bac sec pour optimiser l'éclairement. L'auvent floral est réalisé en structure bois (teinte naturelle) et couvert en polycarbonate de teinte naturelle, garantissant légèreté et transmission lumineuse.

L'arche d'entrée de la cour matériaux est habillée de panneaux aluminium type Dibon teinte Brun RAL 3004, assurant une cohérence avec le traitement du sas. Enfin, le bâtiment de stockage reprend le bardage en bac acier teinte Zinc (réf. ARVAL 4750) et une couverture en bac acier de même teinte, intégrant des panneaux photovoltaïques pour contribuer aux performances énergétiques de l'ensemble.

❑ Accès, stationnement et traitement des espaces libres

Les accès seront organisés comme suit : au nord-ouest pour les véhicules légers, au sud-ouest pour les livraisons et la collecte. Le terrain présente une pente générale du nord-est vers le sud-ouest.

Les places de stationnement seront en pavés drainants.

Les espaces verts seront plantés par des arbres de hautes tiges.

❑ Clôtures

Des clôtures en panneaux soudés vert sur poteaux métalliques de 2,00 mètres de hauteur seront mise en place au pourtour de la zone de vente extérieure, pépinière, ainsi qu'au pourtour de la cour matériaux et collecte.

Des portails coulissants seront mis en place pour le magasin ainsi que la cour matériaux.

Des barrières levantes seront mises en place au niveau de l'arche matériaux pour accéder à la cour collecte.



ZONE DE CHALANDISE DU PROJET

❑ Délimitation de la zone de chalandise

La zone de chalandise est définie par l'article R 752-3 du Code de Commerce comme l'aire géographique au sein de laquelle l'équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation commerciale exerce une attraction sur la clientèle.

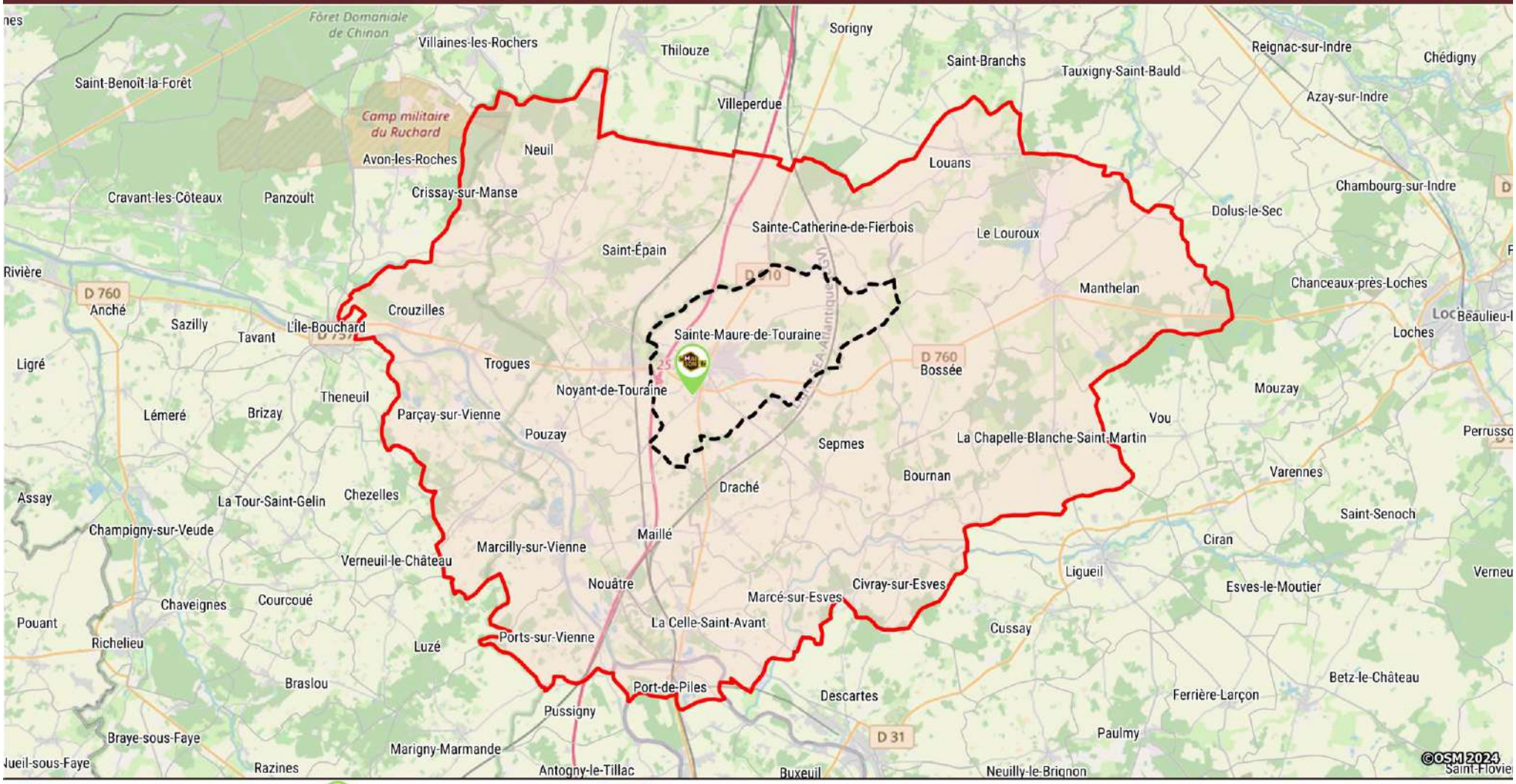
Elle doit être délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

❑ Justification de la zone de chalandise du projet

Critères de délimitation de la zone de chalandise	Éléments retenus pour le projet
Nature et taille de l'équipement envisagé	Création de 3 900 m² d'un magasin sous l'enseigne LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine.
Temps de déplacement nécessaire pour y accéder	La zone de chalandise correspond à un temps d'accès voiture maximal de 18 minutes, jusqu'au centre de la commune la plus éloignée.
Axes routiers principaux	Les axes de desserte principaux sont les RD 760, RD 910 et la A10.
Barrières géographiques ou psychologiques	- Au Nord-ouest : Camp militaire du Ruchard ; - Au Sud : Département de la Vienne.
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants au sein du périmètre proche du projet	Sainte-Maure-de-Touraine comprend une polarité commerciale principale composée notamment des locomotives suivantes : - INTERMARCHÉ SUPER (3 499 m²) ; - BRICOMARCHÉ (5 099 m²)
Localisation et pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants hors de la zone de chalandise	- Au Nord : Tours et son agglomération ; - À l'Ouest : L'Île-Bouchard ; - À l'Est : Loches - Au Sud : Descartes et Dangé-Saint-Romain.
Prise en compte des points de vente exploités sous la même enseigne	Magasins LAMAISON.FR de Druye, Esvres et Amboise au Nord, Perrusson à l'Est et Preuilly-sur-Claise au Sud.

Sources : Google Maps, LSA Expert, Panorama 2025

Délimitation de la zone de chalandise du projet LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine (37)



❑ Population de la zone de chalandise du projet

La zone de chalandise se compose de 27 communes, dont 26 faisant parties du département d'Indre-et-Loire et 1 du département de la Vienne. En 2012, elle comprenait 20 519 habitants contre **20 415 habitants en 2022, soit une évolution de -0,5%**.

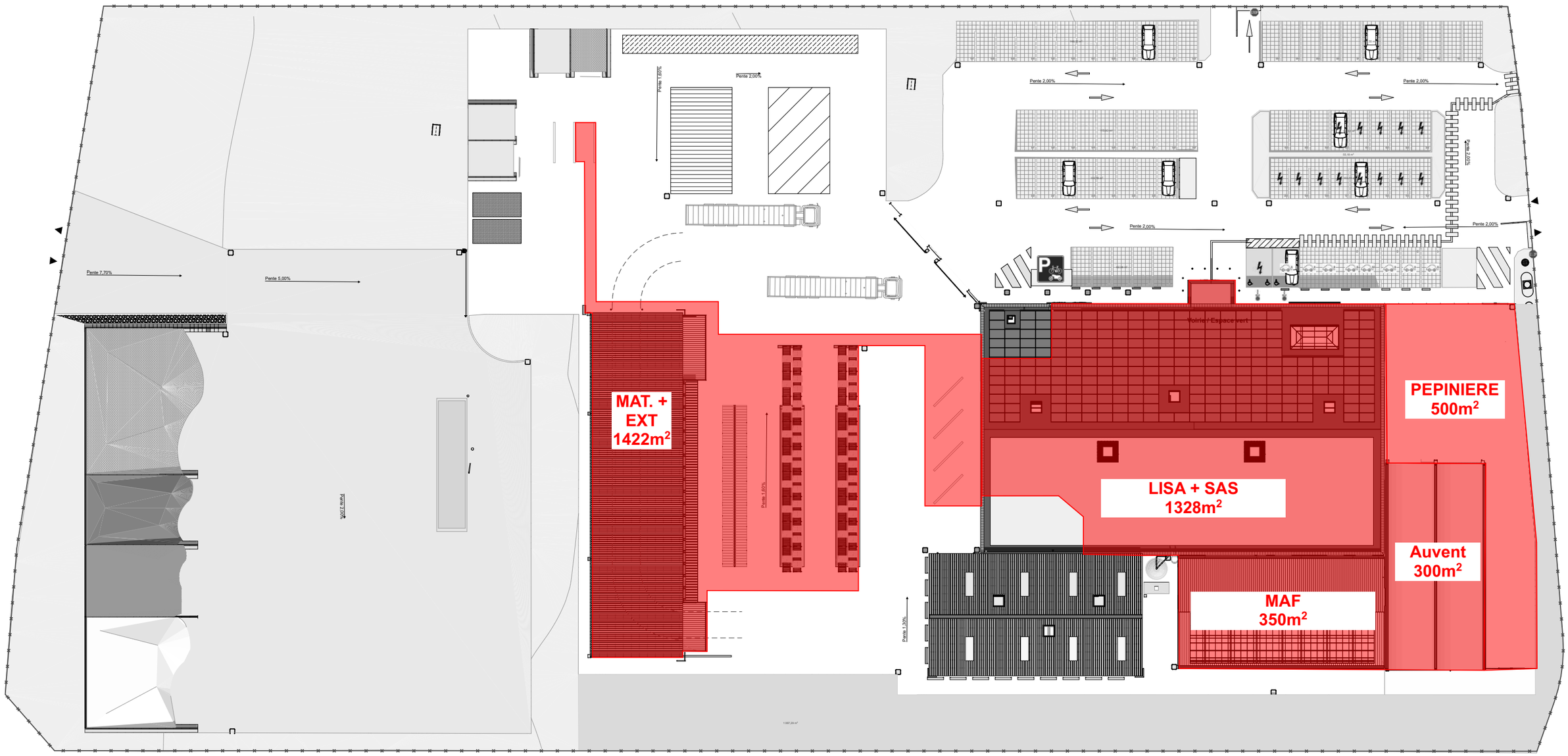
DEP	Commune	Superficie	Densité 2022	Population 2012	Population 2022	Evolution 2012-2022	Ménages RP 2022	Ménages RS 2022
37	Sainte-Maure-de-Touraine	40,7	101,3	4 222	4 118	-2,5%	1 890	55
37	Bossée	19,1	17,1	336	325	-3,3%	156	12
37	Bournan	14,7	19,2	270	282	4,4%	117	18
37	La Celle-Saint-Avant	17,8	59,5	1 029	1 059	2,9%	492	23
37	La Chapelle-Blanche-Saint-Martin	28,6	24,2	683	691	1,2%	297	40
37	Civray-sur-Esves	13,3	16,0	217	213	-1,8%	97	18
37	Crissay-sur-Manse	7,5	15,1	114	113	-0,9%	57	25
37	Crouzilles	14,5	36,5	564	530	-6,0%	262	34
37	Draché	18,6	37,7	719	700	-2,6%	304	14
37	Louans	18,2	39,3	614	713	16,1%	287	7
37	Le Louroux	28,8	18,5	487	531	9,0%	220	12
37	Maillé	15,6	35,9	594	559	-5,9%	269	12
37	Manthelan	39,4	35,0	1 399	1 377	-1,6%	614	40
37	Marcé-sur-Esves	10,9	23,0	239	251	5,0%	104	17
37	Marcilly-sur-Vienne	11,1	50,3	548	556	1,5%	251	28
37	Neuil	18,9	22,5	441	424	-3,9%	188	13
37	Nouâtre	9,7	82,6	869	798	-8,2%	394	27
37	Noyant-de-Touraine	13,9	84,5	1 079	1 170	8,4%	479	10
37	Parçay-sur-Vienne	18,8	33,1	647	621	-4,0%	290	44
37	Ports-sur-Vienne	11,1	31,9	358	353	-1,4%	164	28
37	Pouzay	14,0	62,8	833	881	5,8%	386	32
37	Rilly-sur-Vienne	13,2	35,1	452	462	2,2%	220	39
37	Sainte-Catherine-de-Fierbois	15,6	48,7	700	760	8,6%	309	15
37	Saint-Épain	63,2	23,5	1 552	1 486	-4,3%	663	73
37	Sepmes	28,7	21,1	670	605	-9,7%	304	42
37	Trogues	9,4	30,6	331	289	-12,7%	137	21
86	Port-de-Piles	5,8	95,0	552	548	-0,7%	258	16
Zone de chalandise		**520,5**	**39,2**	**20 519**	**20 415**	**-0,5%**	**9 209**	**715**

PARTIE 2

CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET

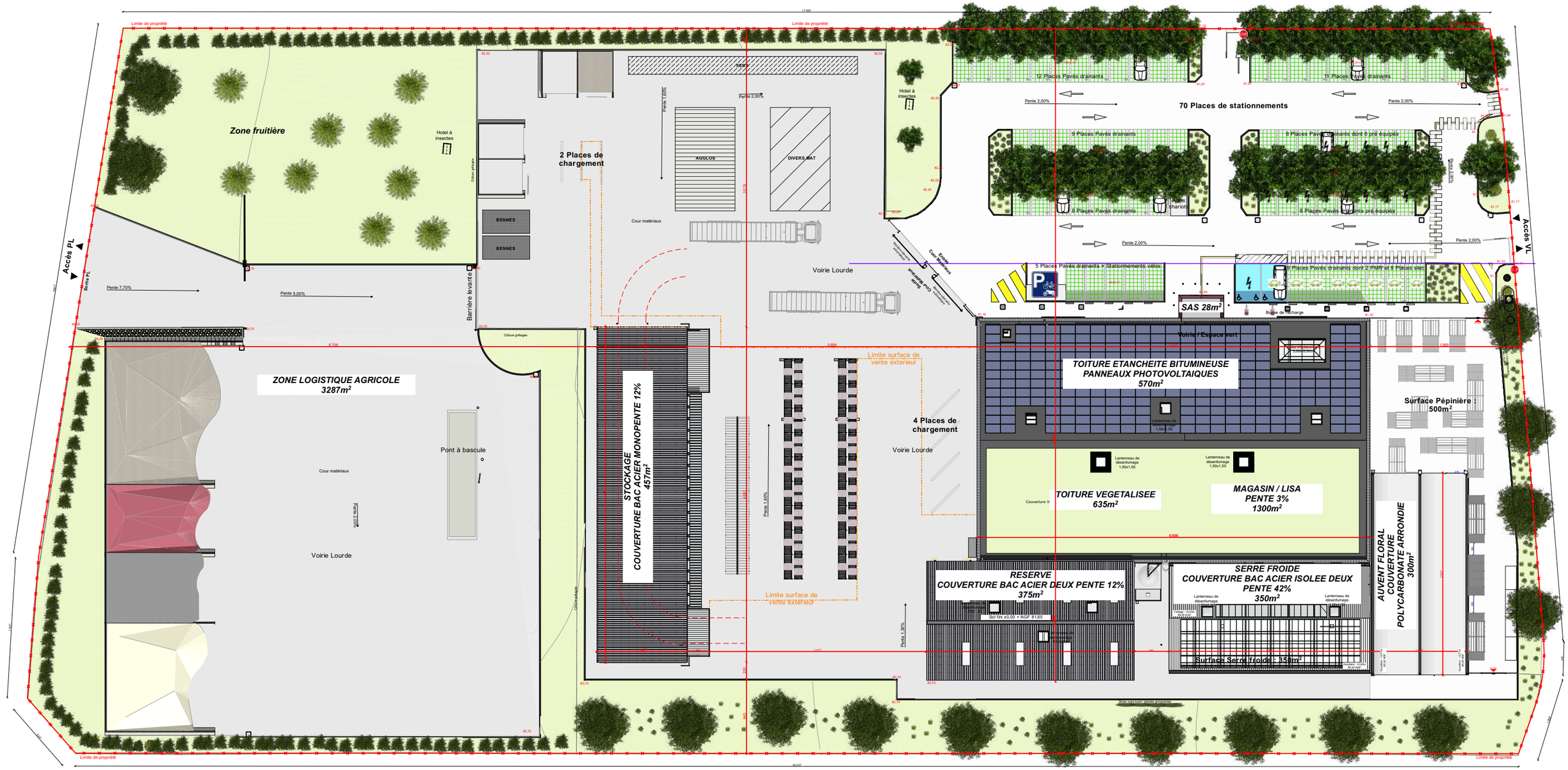
SONT JOINTS EN PAGES SUIVANTES :

- PLAN DE MASSE FUTUR DES SURFACES DE VENTE
- PLAN DE MASSE GÉNÉRAL FUTUR DU PROJET
- CARTE DE LA DESSERTE DU SITE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS, VOIES PIÉTONNES ET PISTES CYCLABLES
- PLANS DES FLUX VÉLOS ET PIÉTONS
- CARTE DES PRINCIPALES VOIES ET AMÉNAGEMENTS ROUTIERS DESSERVANT LE PROJET
- PLANS DES FLUX LÉGERS, MOTOS, LIVRAISONS ET COLLECTE
- INSERTIONS 3D
- CARTE DE SITUATION DU PROJET INTÉGRÉ DANS UNE ZONE D'ACTIVITÉS



SURFACE DE VENTE TOTALE : 3 900m²

DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ	SAINT-LÔ 85 ter. Route de Coutances 50180 AGNEAUX Tél : +33 (0)2 33 57 38 44 CAEN Le Norway-1, rue Dumont d'Urville 14000 CAEN PARIS 26-28 rue de Londres 75009 PARIS Mail : dessin@dupontnicolay.fr
CDAC	**PLANS DES SURFACES DE VENTE**	laMAISON.fr avec AGRIAL	A	24/10/2025	ML	QR	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*	DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES + INGENIERIE www.dns-architectes.fr
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**					



DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	**Ind.**	**Date**	**Dessin**	**Chef Pr.**	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC	**PLAN DE MASSE**	laMAISON.fr avec AGRIAL	A	24/10/2025	**ML**	**QR**	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**				

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES + INGENIERIE
www.dns-architectes.fr

SAINT-LÔ
85 ter, Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44

CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN

PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS

Mail : dessin@dupontnicolay.fr

PLAN DE LA DESSERTE DU SITE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS, VOIES PIÉTONNES ET PISTES CYCLABLES



Aménagements piétons

Projet



Pistes cyclables et voies dédiées

Voies cyclables partagées

Projet

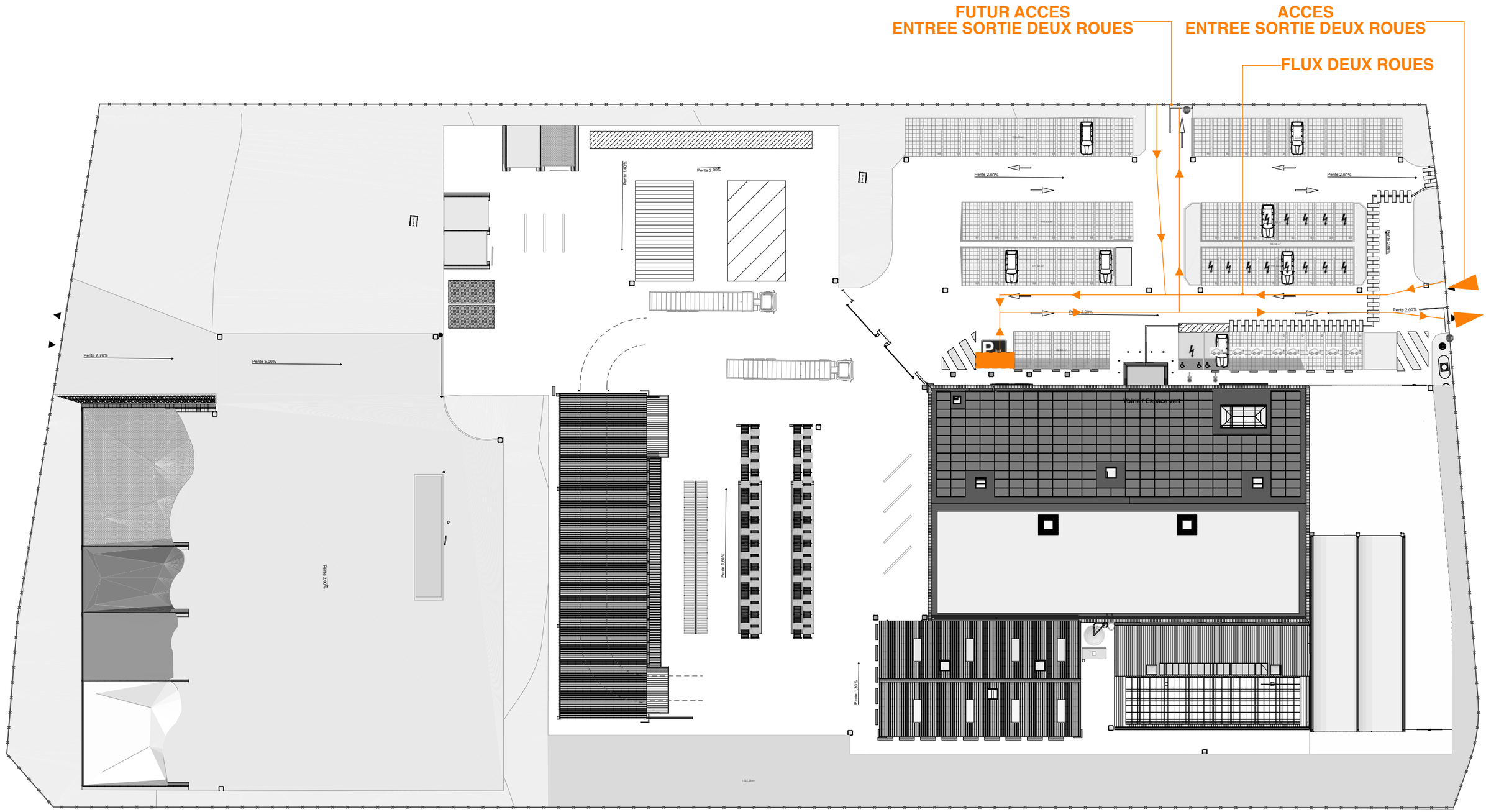


Trajet vers les arrêts « Carrefour des 4 routes »

Arrêts de bus

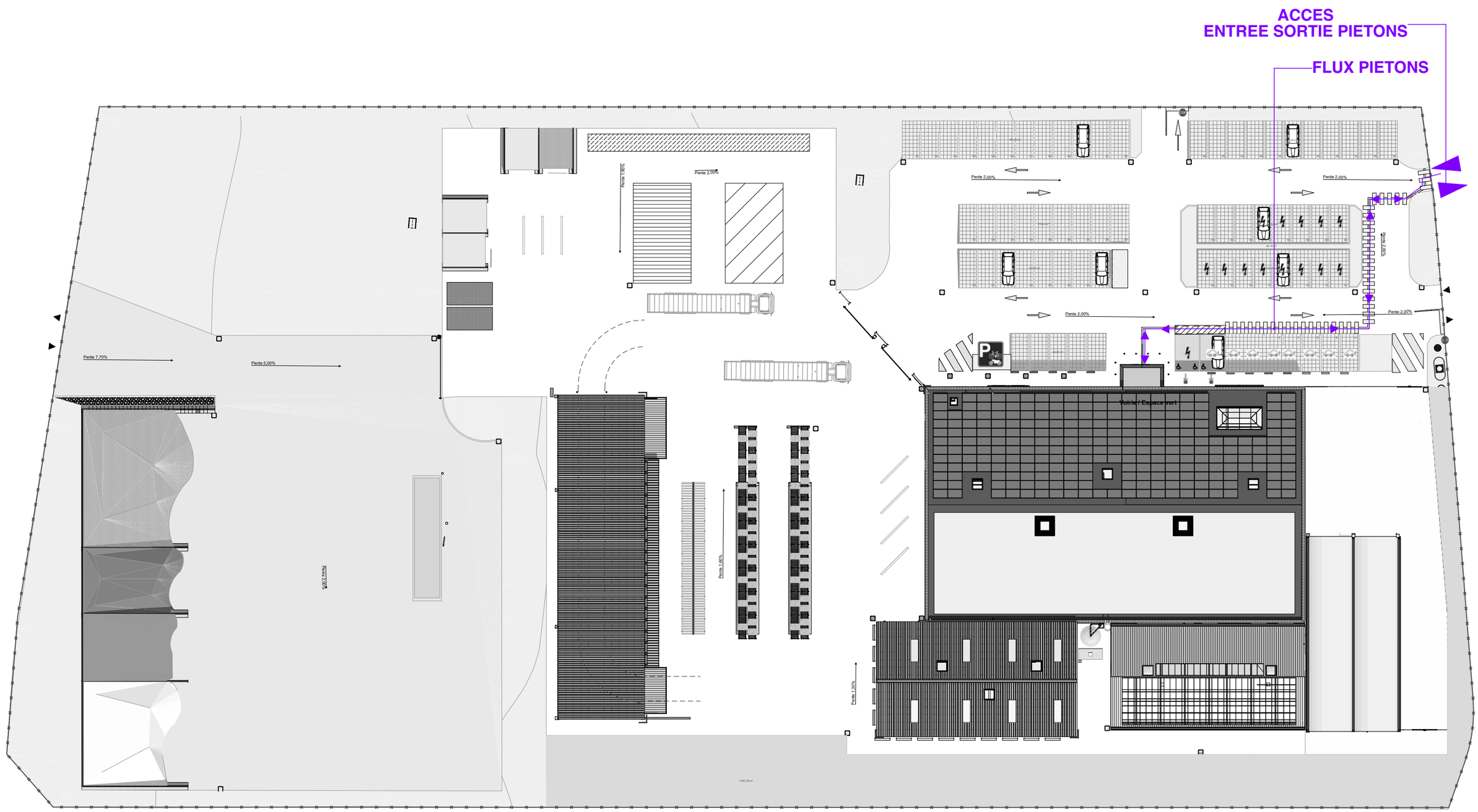
Projet

Source : Repérage local, Géoportail et Google Maps



DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC	**FLUX 2 Roues**	laMAISON.fr avec AGRIAL	A	24/10/2025	**ML**	**QR**	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**				

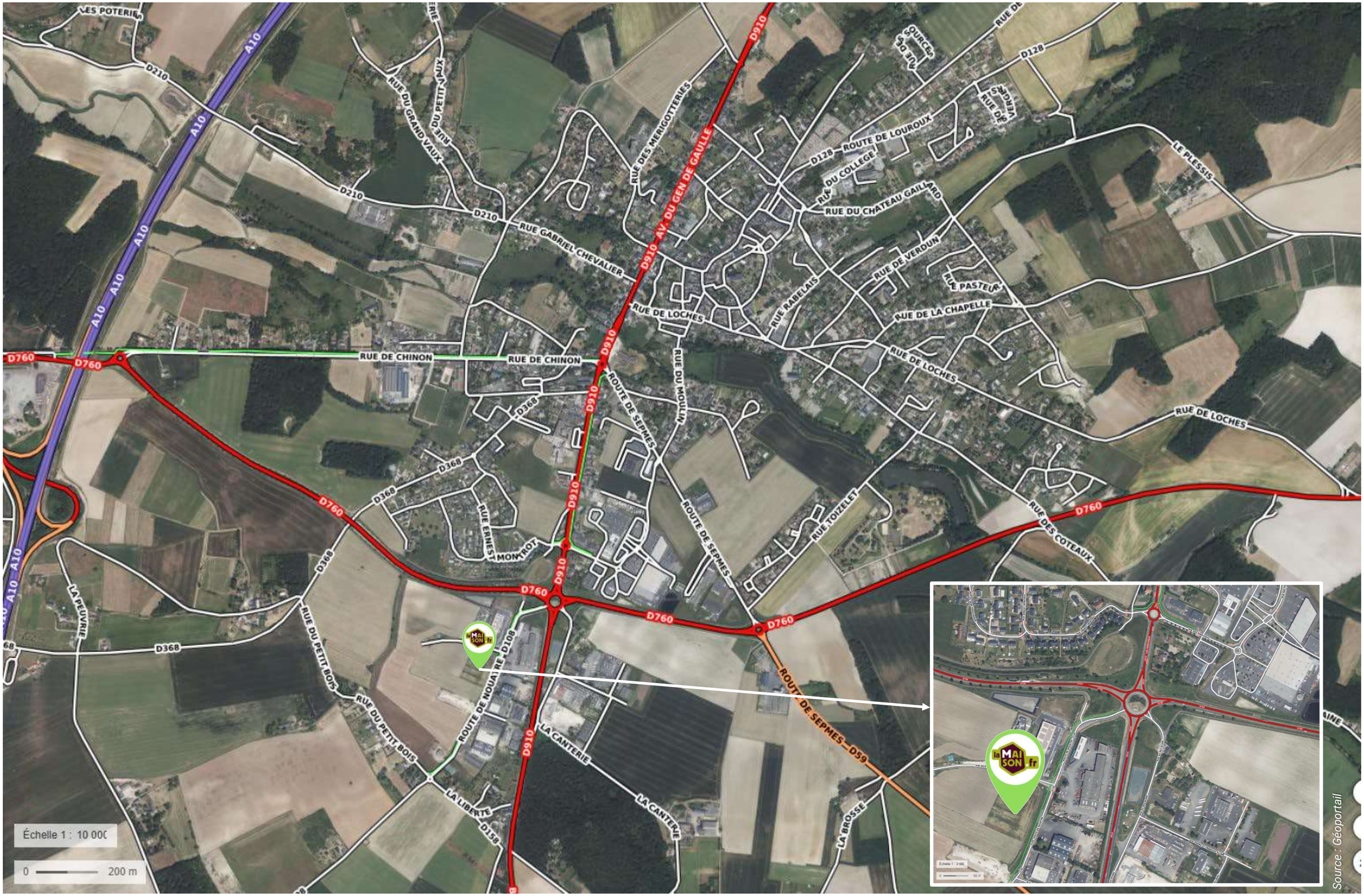
DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE
www.dns-architectes.fr
SAINT-LÔ
85 ter, Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44
CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN
PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS
Mail : dessin@dupontnicolay.fr



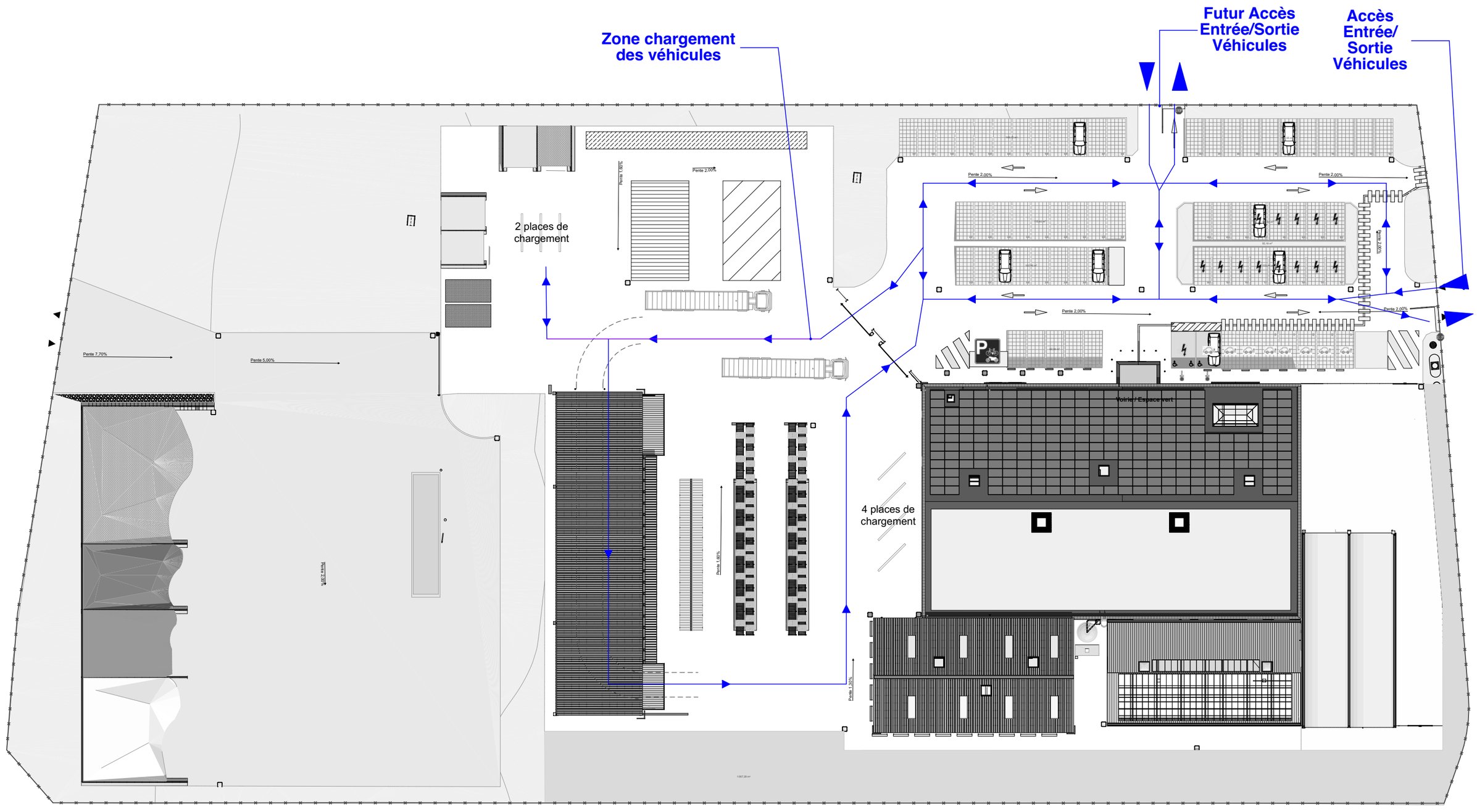
DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC	**FLUX PIETONS**		A	24/10/2025	**ML**	**QR**	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**				

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE
www.dns-architectes.fr
SAINT-LÔ
85 ter, Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44
CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN
PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS
Mail : dessin@dupontnicolay.fr

PLAN DES PRINCIPALES VOIES ET AMÉNAGEMENTS ROUTIERS DESSERVANT LE PROJET



Source : Géoportail



DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC	**FLUX VL**		A	24/10/2025	**ML**	**QR**	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
Planche	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**				

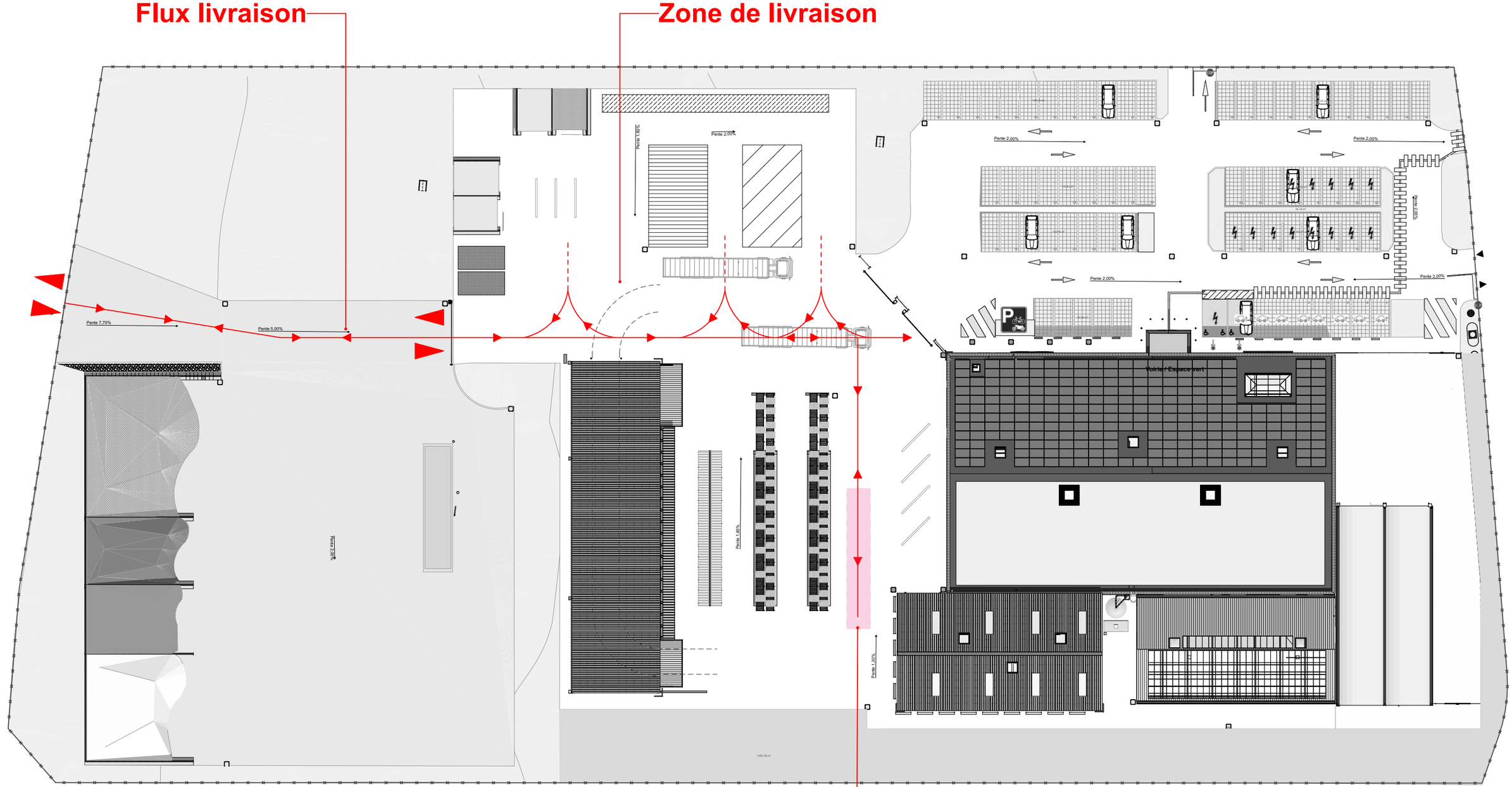
DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE
www.dns-architectes.fr

SAINT-LÔ
85 ter. Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44

CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN

PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS

Mail : dessin@dupontnicolay.fr



DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	***Maître d'ouvrage :*** SAS DISTRICO Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ
CDAC Planche	**FLUX DE LIVRAISON** Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln	laMAISON.fr avec AGRIAL	A	24/10/2025	ML	QR	***Projet :*** LaMaison.fr *ZAC "Les Saulniers II"* *37800 Sainte Maure de Touraine*
			Echelle :				

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE
www.dns-architectes.fr
SAINT-LÔ
85 ter, Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44
CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN
PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS
Mail : dessin@dupontnicolay.fr

DNS
+ARCHITECTES



DPC	*Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage*	**25081** Référence dossier	*Ind.*	*Date*	*Dessin*	*Chef Pr.*	
PC-06 b Planche	**Insertion**		A	15/12/2025	ML	QR	
	Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln		**Echelle :**				

Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO
Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris
50000 SAINT-LÔ

Projet : LaMaison.fr
ZAC "Les Saulniers II"
37800 Sainte Maure de Touraine

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES + INGENIERIE
www.dns-architectes.fr

SAINT-LÔ
85 ter. Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44

CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN

PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS

Mail : dessin@dupontnicolay.fr

DNS
+ARCHITECTES











DPC

PC-06 a

Planche

Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage

25081

Référence dossier

Visuels 3D

Référence : 20250917_25081_APD_LMFR_SainteMaureDeTouraine.pln

Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.
A	15/12/2025	ML	QR

Echelle :

Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO
Centre d'affaires Le Phénix - 1283 avenue de Paris
50000 SAINT-LÔ

Projet : LaMaison.fr
ZAC "Les Saulniers II"
37800 Sainte Maure de Touraine

DNS DUPONT NICOLAY ARCHITECTES +INGENIERIE

www.dns-architectes.fr

SAINT-LÔ
85 ter. Route de Coutances
50180 AGNEAUX
Tél : +33 (0)2 33 57 38 44

CAEN
Le Norway-1, rue Dumont d'Urville
14000 CAEN

PARIS
26-28 rue de Londres
75009 PARIS

Mail : dessin@dupontnicolay.fr

CARTE DE SITUATION DU PROJET INTÉGRÉ DANS UNE ZONE D'ACTIVITÉS



Sources : Géoportail, Google Maps et repérage local EMPRIXIA

PARTIE 3

Effets du projet en matière d'aménagement du territoire

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

❑ Schéma de Cohérence Territorial

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine est couverte par le SCoT du Pays du Chinonais dont le comité syndical a approuvé les documents en juin 2019 par délibération. Le SCoT est donc opposable depuis le 26 juillet 2019.

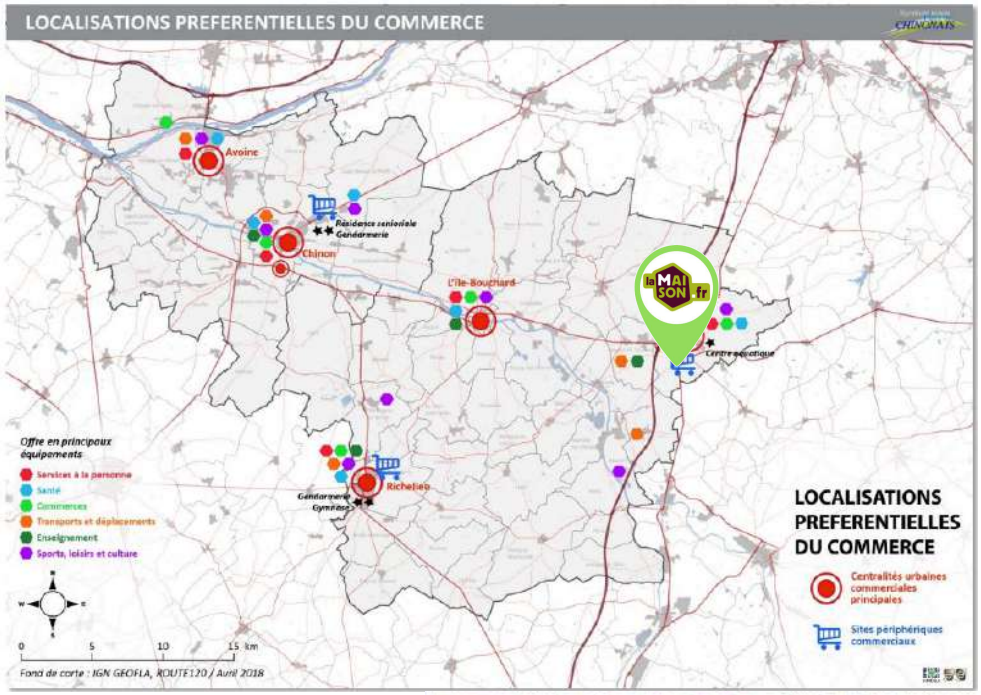
Sainte-Maure-de-Touraine est identifiée parmi les zones majeurs de l'armature économique du Pays de Chinonais, notamment grâce à son Pôle économique important au Sud (La Canterie, Les Saulniers I et II, Les Marchauds).

Le Document d'Objectifs et d'Orientations hiérarchise les implantations commerciales en identifiants les localisations préférentielles du développement du commerce de détail, soit deux types à savoir les centralités et les sites commerciaux périphériques (SIP).

Le site visé par l'enseigne pour son projet de création d'un magasin de 3 900 m² de surface de vente, est localisé au sein d'un SIP.

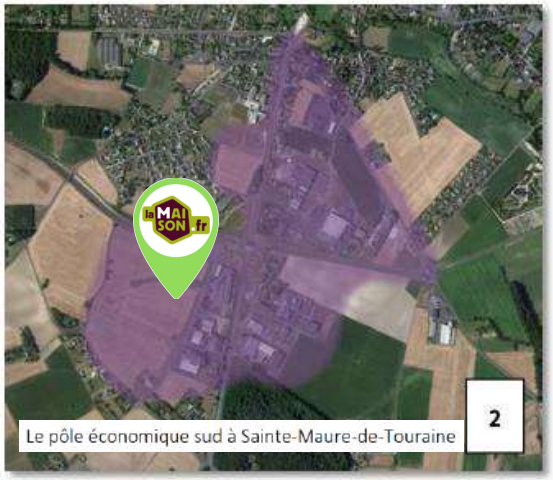
« ***Les sites périphériques commerciaux ont vocation à accueillir l'implantation des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Les sites périphériques accueillent préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons…). Ils accueillent préférentiellement les nouveaux développements répondant à des achats occasionnels lourds*** ».

Le projet est donc compatible aux prescriptions du SCoT du Pays du Chinonais.



Le SCoT identifie les sites commerciaux périphériques suivants :

1. Le Blanc Carroi et la Plaine des Vaux à Chinon
2. Le pôle économique sud à Sainte-Maure-de-Touraine
3. La zone de Chaveignes



Source : SCoT du Pays du Chinonais

❑ Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les élus de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne ont décidé par délibération du 27 Février 2017 de prescrire l'élaboration **du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** à l'échelle des 40 communes du territoire. La commune de Sainte-Maure-de-Touraine est donc couverte par ce PLUi qui a été approuvé le 27 janvier 2020 et dont la dernière mise à jour (concernant des annexes) a **été approuvée en septembre 2025**.

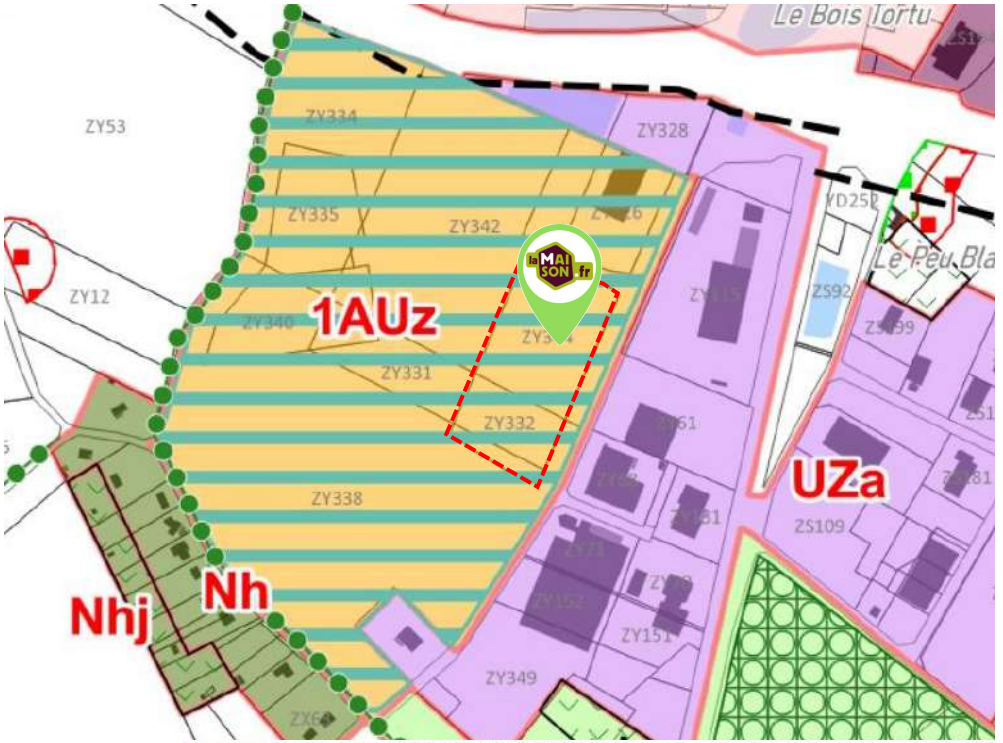
Il est à noter que **Sainte-Maure-de-Touraine figure parmi les 5 pôles majeurs** à l'échelle de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne.

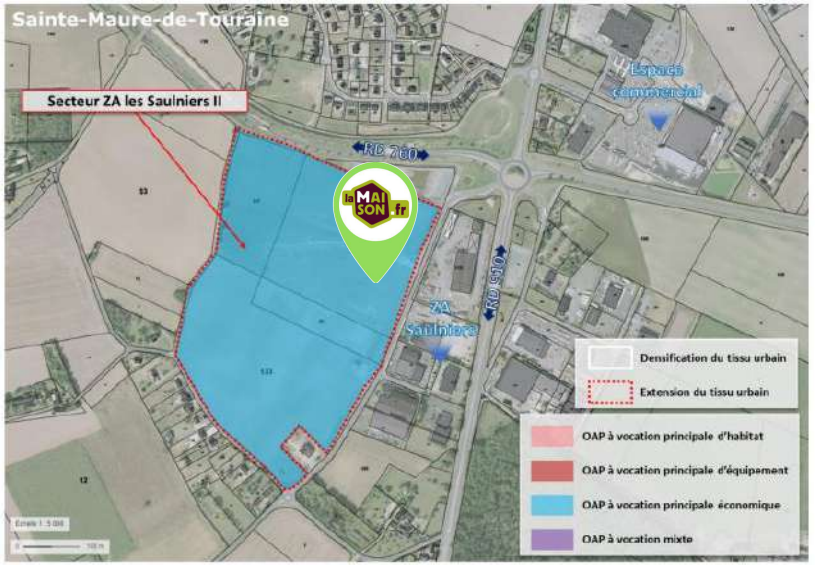
Le site du projet est positionné **en zone 1AU et plus précisément en secteur 1AUz. « Les zones 1AU correspondent à des zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) »**. La zone 1AU est découpée en plusieurs secteurs selon la vocation principale de ce dernier. **Le secteur 1AUz a donc pour vocation principale d'économie.**

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUe	1AUh	1AUm	1AUz
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	○	○	✓
	Restauration	×	○	○	✓
	Commerce de gros	×	×	×	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	○	○	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	×	✓	✓
	Cinéma	×	×	×	×

En outre, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité. **Le site du projet est localisé au sein de l'OAP « Secteur ZA Les Saulniers II »** de 18,04 ha. L'objectif de l'extension du tissu urbain vise à « **dédier à maxima 50% de la surface de la zone à des activités commerciales** (parkings compris) ».

Le projet est donc conforme avec le PLUi Touraine Val de Vienne et ses orientations d'aménagement programmé.





Source : PLUi Touraine Val de Vienne

PRISE EN COMPTE DE L'OBJECTIF DE COMPACITÉ DES BÂTIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENT

❑ Bâtiment

La compacité en architecture est le rapport entre la surface de déperdition (l'enveloppe extérieure du bâtiment) et le volume protégé (chauffé).

Une partie de l'énergie consommée dans un bâtiment est dissipée au travers des parois extérieures. Le volume protégé (chauffé) nécessaire est fonction des besoins en locaux du bâtiment selon sa destination.

La réduction des surfaces de déperdition permet d'améliorer sa compacité.

La compacité d'un bâtiment dépend de :

- sa forme : la sphère est idéale, le cube est une bonne solution.
- sa taille : pour une même forme, le facteur de compacité diminue avec la taille.
- ses caractéristiques de contact : les parois mitoyennes ne sont pas considérées comme des surfaces de déperditions.

Le projet a été pensé dans ce souci de compacité. En effet, il est composé de **2 bâtiments**. Au vu de l'activité proposée, avec des produits parfois de gros volumes, il est difficile d'aménager des espaces de vente en étage. Cependant, une réflexion a été menée pour densifier au maximum le site, et il a été choisi de prévoir les **bureaux sur deux niveaux** (étage partiel), **réduisant ainsi l'emprise au sol**.

Voici ci-dessous la répartition des espaces composants la surface chauffée de 1 856 m² au total :

- Le sas d'entrée : 28 m² ;
- La surface LISA : 1 300 m² ;
- La serre froide nommée « Le Marché Aux Fleurs » : 350 m² ;
- Les locaux sociaux : 96 m² ;
- Le locale de découpe bois : 82 m².



Source : Architecte, LAMAISON.FR

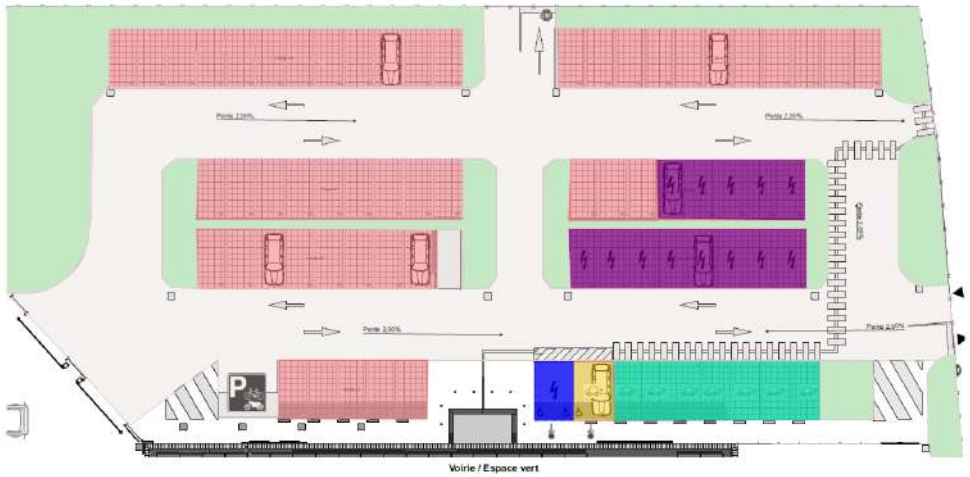
❑ Aires de stationnement

L'équipement commercial comprendra un parc de stationnement d'un total de 70 places, majoritairement perméables. **Le parc de stationnement répond à la réglementation loi ALUR** qui impose une emprise maximale de l'aire de stationnement représentant 75% de la surface plancher du bâti, avec une surface de 1 504,50 m², inférieure à 75% de la surface de plancher commerciale (1 674,00 m²).

LOI ALUR		
Determination de la surface de plancher affectée au commerce (SDP)	SDP RDC	2 185 m2
	SDP R+1	46 m2
	SDP Totale	**2 231 m2**
Determination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement	Coefisclent Loi ALUR	0,75
	Surface maximale de l'aire de stationnement	**1 674 m2**

	Type de surface	Coef de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Place impermabilisées (PMR, familliale, covoit et autre)	1	34	34
	Voirie d'accès impermabilisée	1	1 178	1 178
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméable (hors enrobée drainant	0,5	585	292,5
Places à soustraire	Place dédiées à l'autopartage	0	0	0
	Places dédiées au véchiules hybride ou elec	0	296	0,00
	Espace paysagérs en pleine terre	0	544	0,00
	Totale de l'emprise au sol de l'aire de stationnement :		2 637 m2	1 504,5m2

Voirie d'accès légère en enrobé (imperméable) voirie 1 178 m²
Espace vert en pleine terre 544m²
Stationnement sur pavés à joint enherbés (perméable) 585m²
Stationnement sur pavés à joint enherbés pré équipés (perméable) 174m²
Stationnement éléctrique sur pavés enherbé 88m² (perméable)
Stationnement éléctrique PMR 17m²
Stationnement PMR pré équipé 17m²



Source : Architecte, LAMAISON.FR

ÉVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VÉHICULES GÉNÉRÉS PAR LE PROJET SUR LES PRINCIPAUX AXES DE DESSERTE DU SITE

Une étude de trafic a été réalisée par le cabinet EMPRIXIA dans le cadre du présent projet.

EST JOINTE AUX ANNEXES :

- *Étude de flux – Cabinet EMPRIXIA*

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

INTERSECTIONS ÉTUDIÉES

Dans le cadre de cette étude de trafic, **une intersection a été analysée**. Elle a fait l'objet d'un comptage directionnel. Cette sélection a été opérée en prenant en compte :

- L'environnement proche du projet,
- L'attractivité du projet d'ensemble commercial,
- Le plan de circulation et les différents accès possibles,
- Les enseignes attenantes.

DATE DE COMPTAGES

Comptage automatique réalisé entre **le VENDREDI 5 et le JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025.**

Comptage(s) directionnel(s) réalisé(s) le **VENDREDI 5 SEPTEMBRE 2025** entre 16h et 18h.



Comptage automatique n°1 sur la RD 910

Comptage directionnel n°1 sur le giratoire entre la RD760 et la RD910

10

Source : Cabinet EMPRIXIA

PRÉVISION D'ÉVOLUTION DU TRAFIC

COMPTAGE(S) DIRECTIONNEL(S)

Méthode de calcul

La méthode utilisée pour déterminer la fréquentation prévisionnelle du projet se base sur la méthode d'évaluation développée par le CERTU concernant les générateurs de trafic de type « surface commerciale ».

Nous nous basons également sur les flux clients projetés du projet pour préciser le ratio de génération de trafic.

Destination du trafic supplémentaire

L'affectation du trafic généré par **le projet** est réalisée en croisant plusieurs facteurs et méthodes de calcul, détaillés en page suivante. On adapte la méthode de calcul, en fonction de l'environnement, de la nature de l'intersection et de la nature de la voie qui est desservie par chacune des branches.

Dans le cas du **projet de création d'un magasin LA MAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine**, l'affectation a été réalisée en simulant le trafic futur et en se basant sur les aménagements et le trafic routier actuel. À noter que la configuration des voies de desserte du site tend à montrer que l'itinéraire emprunté pour un trajet « Aller » est forcément identique à celui d'un trajet « Retour ».

Chaque véhicule généré par le projet est comptabilisé deux fois sur le réseau routier, à son arrivée et à son départ du site.

ENVIRONNEMENT DU PROJET

L'étude de l'environnement proche du projet permet d'évaluer la proportion de clientèle motorisée, celle se déplaçant en modes doux et celle utilisant les transports en commun. Cette évaluation repose sur l'expérience d'EMPRIXIA en matière de création ou de création de magasins de grande distribution.

ACCÈS À PIED

Le projet est **à l'écart des zones pavillonnaires**, inséré dans **une zone d'activités dense**.

ACCÈS EN VÉLO

Il y a des **pistes cyclables aménagées** en bordure des axes attenant au site du projet permettant un accès vers le centre-ville.

TRANSPORT EN COMMUN

Il n'y a pas d'arrêt de transport en commun à proximité.

CLIENTÈLE MOTORISÉE

96% de **clientèle motorisée** à attendre

emprixia

15

PRÉVISION D'ÉVOLUTION DU TRAFIC

GÉNÉRATION DE TRAFIC ATTENDU

Méthode de calcul CERTU

Cette méthode se base sur l'estimation d'un volume de clientèle en fonction de la nature du projet et de sa surface de vente. Pour un projet de ce type et de cette surface de vente, nous projetons une clientèle pour l'heure de pointe du soir.

Projet

Le projet consiste à **créer un magasin LA MAISON.FR,** attenant à un restaurant MCDONALD'S et un supermarché ALDI.

Aussi, dans le cadre d'une création, la surface de vente nouvellement créée est retenue dans le calcul. Ainsi, pour une **surface de vente de 3 900 m²**, nous calculons la génération de trafic des **m² créés**.

Foisonnement

De plus, la nature du projet d'ensemble commercial et sa localisation laissent penser qu'il y aura non seulement une part de trafic d'appel mais aussi une part de foisonnement (circulation déjà existante sur le secteur d'étude et qui profite de la création du projet d'ensemble commercial pour s'y rendre).

Nous estimons une proportion de trafic de foisonnement de 90% avec les axes alentours (donc 10 % de trafic d'appel).

3 900 m² de surface de vente

0,025 clients en HPS par m²

98 clients supplémentaires attendus en HPS (hors foisonnement)

Foisonnement de 90% avec RD 910 et RD 760

96% de véhicules motorisés

Hypothèse haute



emprixia

16

SYNTHÈSE – FAISABILITÉ DU PROJET

BILAN DE L'ÉTUDE

Le niveau de trafic actuel

Les comptages routiers effectués sur RD 910 montrent un trafic modeste avec **7 090 véhicules par jour en moyenne**, une heure de pointe située entre 17h et 18h, et un taux de poids-lourds de 7,1%. Les aménagements existants favorisent la sécurité des accès automobiles vers le site du projet LA MAISON.FR (giratoire permettant d'accéder au Chemin des Saulniers).

L'étude du giratoire à proximité du magasin actuel indique des **situations favorables à l'heure de pointe du soir**. Les différents accès sur celui-ci sont fluides et non saturés.

La génération de trafic attendue

En situation future, le réseau routier connaitra une augmentation de son flux, compte tenu de la nature du projet et d'un part de foisonnement important.

Le projet en lui-même générera un trafic supplémentaire estimé de l'ordre de

10 véhicules en heure de pointe du soir

Après simulation du fonctionnement futur, l'intersection étudiée conserve des réserves de capacité favorables, légèrement à la baisse par rapport à la situation initiale, et les flux ne sont pas contraints.

POINTS FORTS DU PROJET

Génération de trafic modeste liée à la création du projet LA MAISON.FR

Impact limité du projet sur les axes alentours

Intersection en capacité d'absorber un trafic supplémentaire

Réserves de capacité favorables sur l'ensemble des branches étudiées

18

À RETENIR



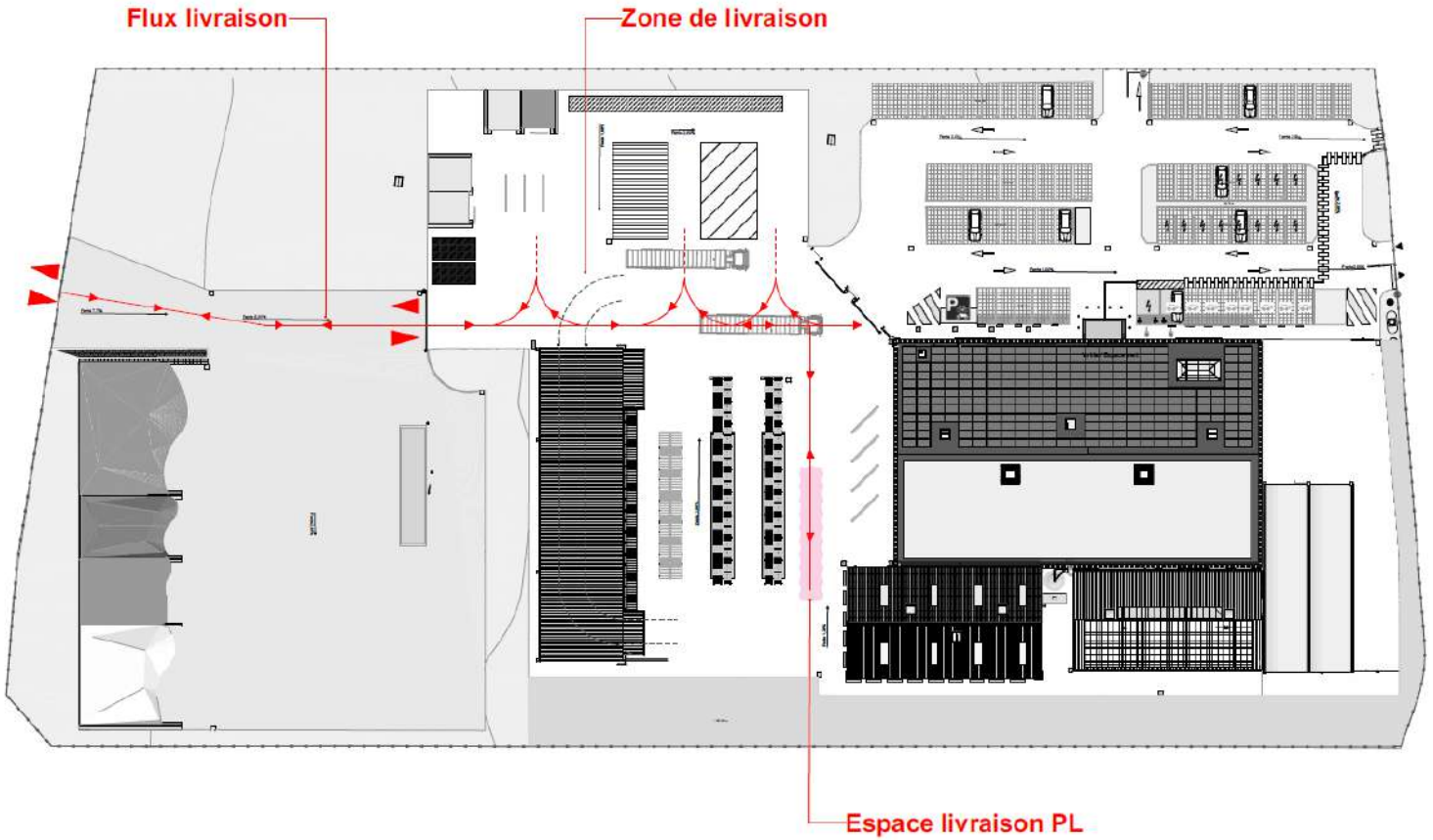
L'impact du projet LA MAISON.FR est limité sur le réseau routier

emprixia

ÉVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DES VÉHICULES DE LIVRAISON GÉNÉRÉS PAR LE PROJET

➢ **Estimation du nombre véhicules de livraison**

L'accès livraison du site sera assuré via un accès distinct des autres flux clientèle, permettant une circulation fluide et sécurisée des poids lourds, tout en assurant une connexion directe à la surface de vente extérieure. Ainsi, les camions rentreront et quitteront le site grâce à un accès donnant sur une voirie interne à la ZAC, raccordée à la route de la Nouâtre. Le trafic lié aux livraisons est estimé à environ 5 camions hebdomadaires en moyenne du lundi au vendredi sur les horaires d'ouverture, entre 9h à 12h et 14h à 18h.



LA DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS DU PROJET

❑ Les arrêts proches de moyens de transports collectifs

Le zone de chalandise est globalement desservie par le réseau de la région Centre-Val de Loire, RÉMI.

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine est desservie par **trois lignes** du réseau de **cars Rémi 37**:

- **Ligne H** : Tours ↔ Descartes
- **Ligne TD** : Sainte-Maure-de-Touraine ↔ L'Île-Bouchard ↔ Chinon
- **Ligne H2** : Tours ↔ Richelieu

Ces trois lignes assurent la desserte des **trois arrêts** implantés sur le territoire communal :

- Arrêt « Carrefour des 4 Routes »
- Arrêt « Bibliothèque »
- Arrêt « Le Pont du Jour »

Parmi ces points d'arrêt, l'arrêt **« Carrefour des 4 Routes »** est le plus proche du site du projet, situé à environ **1 kilomètre**, soit environ **14 minutes à pied**.

À noter qu'au vu de l'activité de bricolage du futur magasin, ce mode de transport sera peu efficient pour sa clientèle qui sera avant tout motorisée comme le stipule l'étude de trafic. Toutefois, pour les collaborateurs, cela peut être un moyen d'accès à leur lieu de travail.

SONT JOINTS AUX ANNEXES :

- *Fiches horaires des lignes H, H2 et TD du réseau RÉMI*

❑ Fréquences et amplitudes horaires à ces arrêts

N° ligne de bus	Fréquence de passage	Amplitude horaire
Réseau RÉMI, Ligne H – Arrêt « Carrefour des 4 routes »		
Vers Descartes *Lundis, mardis, jeudis, vendredis* *Toute l'année*	13 passages (1 passage toutes les 55 min en moyenne)	De 07h52 à 19h42 Amplitude : 11h50
Vers Descartes *Mercredis* *Toute l'année*	9 passages (1 passage toutes les 1h18 en moyenne)	De 07h52 à 19h37 Amplitude : 11h45
Vers Descartes *Samedis* *Toute l'année*	6 passages (1 passage toutes les 1h46 en moyenne)	De 08h58 à 19h37 Amplitude : 10h39
Vers Tours *Lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis* *Toute l'année*	8 passages (1 passage toutes les 1h31 en moyenne)	De 06h25 à 18h35 Amplitude : 12h10
Vers Tours *Samedis* *Toute l'année*	7 passages (1 passage toutes les 1h41 en moyenne)	De 06h45 à 18h35 Amplitude : 11h50
Réseau RÉMI, Ligne TD – Arrêt « Carrefour des 4 routes »		
Vers Sainte-Maure-de-Touraine *Lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis* *Période Scolaire*	7 passages (1 passage toutes les 1h39 en moyenne)	De 07h32 à 19h04 Amplitude : 11h32
Vers Chinon *Lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis* *Période Scolaire*	5 passages (1 passage toutes les 2h21 en moyenne)	De 06h52 à 18h38 Amplitude : 11h46
Réseau RÉMI, Ligne H2 – Arrêt « Carrefour des 4 routes »		
Vers Richelieu *Lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis* *Période Scolaire*	3 passages (1 passage toutes les 2h02 en moyenne)	De 12h57 à 19h05 Amplitude : 06h08
Vers Tours *Lundis, mardis, mercredis, jeudis, vendredis* *Période Scolaire*	3 passages (1 passage toutes les 2h08 en moyenne)	De 06h45 à 13h10 Amplitude : 06h25

Source : Réseau RÉMI



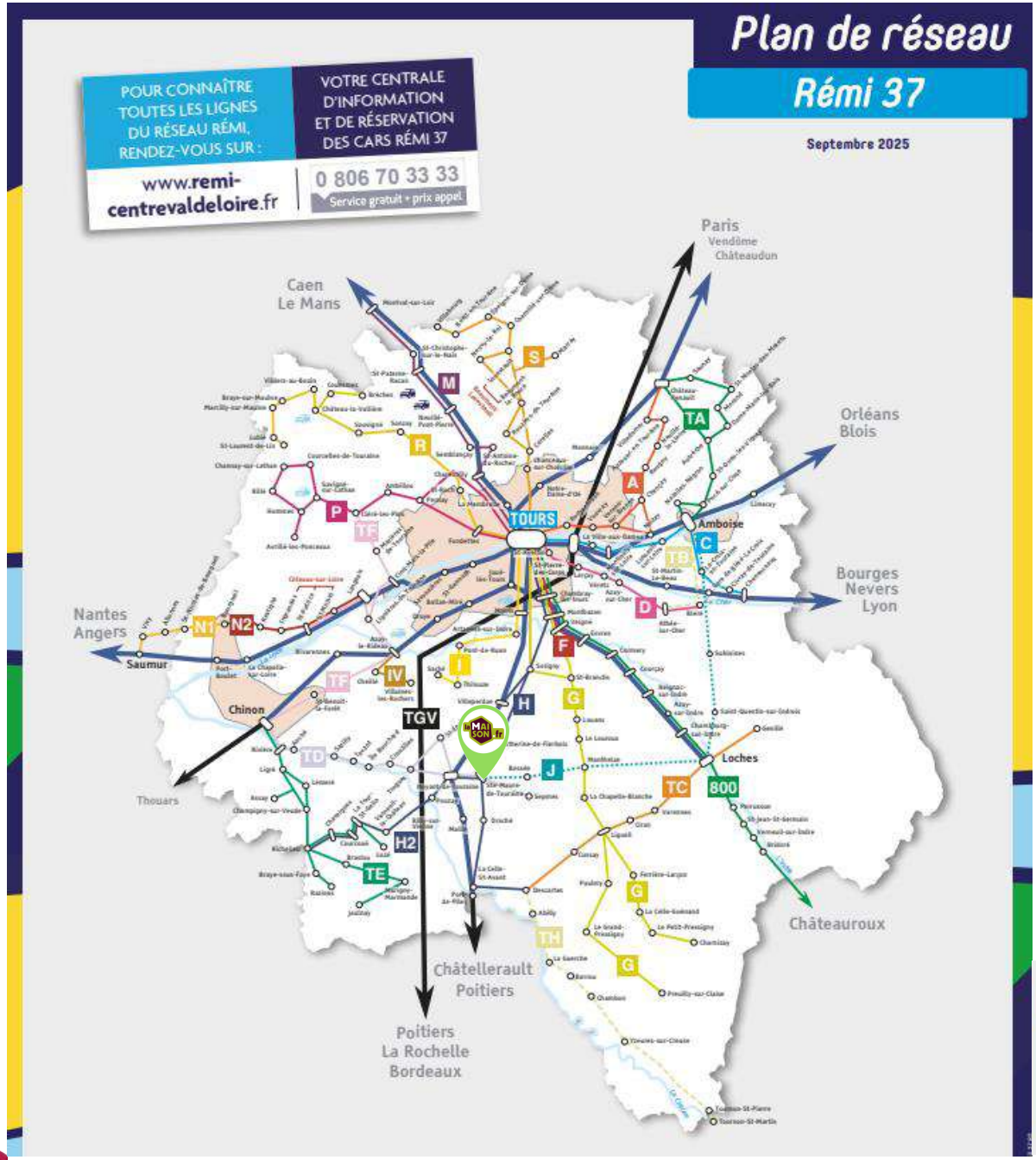
Trajet vers les arrêts « Carrefour des 4 routes »

Arrêts de bus

Projet



Arrêt « Carrefour des 4 routes », Avenue du Général de Gaulle


Plan de réseau
Rémi 37
Septembre 2025
POUR CONNAÎTRE TOUTES LES LIGNES DU RÉSEAU RÉMI, RENDEZ-VOUS SUR :
www.remi-centrevaldeloire.fr
VOTRE CENTRALE D'INFORMATION ET DE RÉSERVATION DES CARS RÉMI 37
0 806 70 33 33
Service gratuit + prix appel
Paris
Vendôme
Châteaudun
Caen
Le Mans
Orléans
Blois
Amboise
Bourges
Nevers
Lyon
Nantes
Angers
Saumur
Chinon
Thouars
TOURS
TGV
Loches
Châteauroux
Châtellerault
Poitiers
Poitiers
La Rochelle
Bordeaux
Réseau car Rémi 37
Lignes régulières CAR Rémi 37
Lignes à la demande
Ligne hebdomadaire
Réseau train
Lignes de train Rémi
Autres lignes de train
Réseaux transports urbains
Réseaux de bus et de tram

La desserte en modes doux (piétons et cycles)

Le site s'inscrit au sein d'une zone d'activités à dominante commerciale et artisanale, dont la trame d'aménagement reste hétérogène et appelée à se consolider (cheminements piétons encore non distincts et discontinus entre certaines entités).

Des cheminements piétons sont présents du centre ville jusqu'à l'entrée du pôle économique Sud de Sainte-Maure-de-Touraine. Toutefois, ces derniers ne relient pas à ce jour le site projeté.

À proximité immédiate de la parcelle, la liaison piétonne directe entre les différentes activités de l'ensemble commercial demeure à créer. Les collectivités, au travers d'un accord écrit pour la Communauté de Communes et oral pour la mairie, prévoient la réalisation d'une connexion douce allant de la ZAC jusqu'aux aménagements existants permettant une desserte jusqu'au centre-ville.

Le projet prévoit donc des aménagements qualitatifs pour sécuriser et conforter les déplacements : création de passages protégés, structuration des flux, traitement paysager et signalétique des parcours, ainsi que la mise en place de cheminements dédiés. **Ces interventions contribueront à améliorer l'accès piéton et à valoriser l'ensemble du pôle d'activités**.





Aménagements piétons

Projet

Sources : Géoportail, repérage local

La desserte du site en mode doux reste aujourd'hui modeste en matière d'aménagements cyclables structurés. On recense des aménagements tels que des pistes cyclables, des voies dédiées et partagées allant du site projeté jusqu'au centre-ville. Une rupture subsiste entre les aménagements du tissu urbain et ceux de la zone d'activités Les Saulniers. La mise en place, par les collectivités, d'une connexion douce entre cette zone et le centre-ville devrait permettre conforter une continuité urbaine.

Le secteur, situé dans une zone d'activités à vocation principalement automobile, bénéficie d'une voie dédiée comme piste cyclable aménagée en connexion directe avec le projet.

L'accès au site à vélo reste possible via la voirie existante, notamment par cette piste cyclable localisée le long de la RD 108, axe desservant le projet. Le parking disposera d'un cheminement doux matérialisé au sol. Également, il sera aménagé d'un abri deux-roues (emplacements prévus pour 8 vélos et 2 motos) positionné à proximité du sas d'entrée du magasin.





Pistes cyclables et voies dédiées

Voies cyclables partagées

Projet

Sources : Géoportail, repérage local, Architecte, LAMAISON.FR

ANALYSE PRÉVISIONNELLE DES FLUX DE DÉPLACEMENT DANS LA ZONE DE CHALANDISE

L'analyse théorique qui suit permet d'estimer le nombre de ménages en résidence principale, résidant au sein de la zone de chalandise, susceptibles de se rendre au magasin par le biais des différents modes de déplacements. Cette analyse est effectuée à partir de la définition de sous-zone géographique.

❑ En voiture

La sous-zone en voiture correspond à l'ensemble des ménages en résidence principale (RP) de la zone de chalandise disposant au moins d'une voiture. Aussi, afin d'estimer le nombre potentiel de ménages RP pouvant accéder au point de vente en voiture, il est nécessaire d'appliquer le taux départemental de motorisation des ménages à celui présent dans la zone de chalandise. On estime donc que :

- 84,3%* des ménages d'Indre-et-Loire (37) sont équipés d'au moins une voiture en 2022, soit 7 546 ménages RP de la zone de chalandise de ce département (sur 8 951 ménages RP en 2022) ;
- 86,2%* des ménages de la Vienne (86) sont équipés d'au moins une voiture en 2022, soit 222 ménages RP de la zone de chalandise de ce département (sur 258 ménages RP en 2022).

**Taux de motorisation des ménages en 2022, source INSEE*

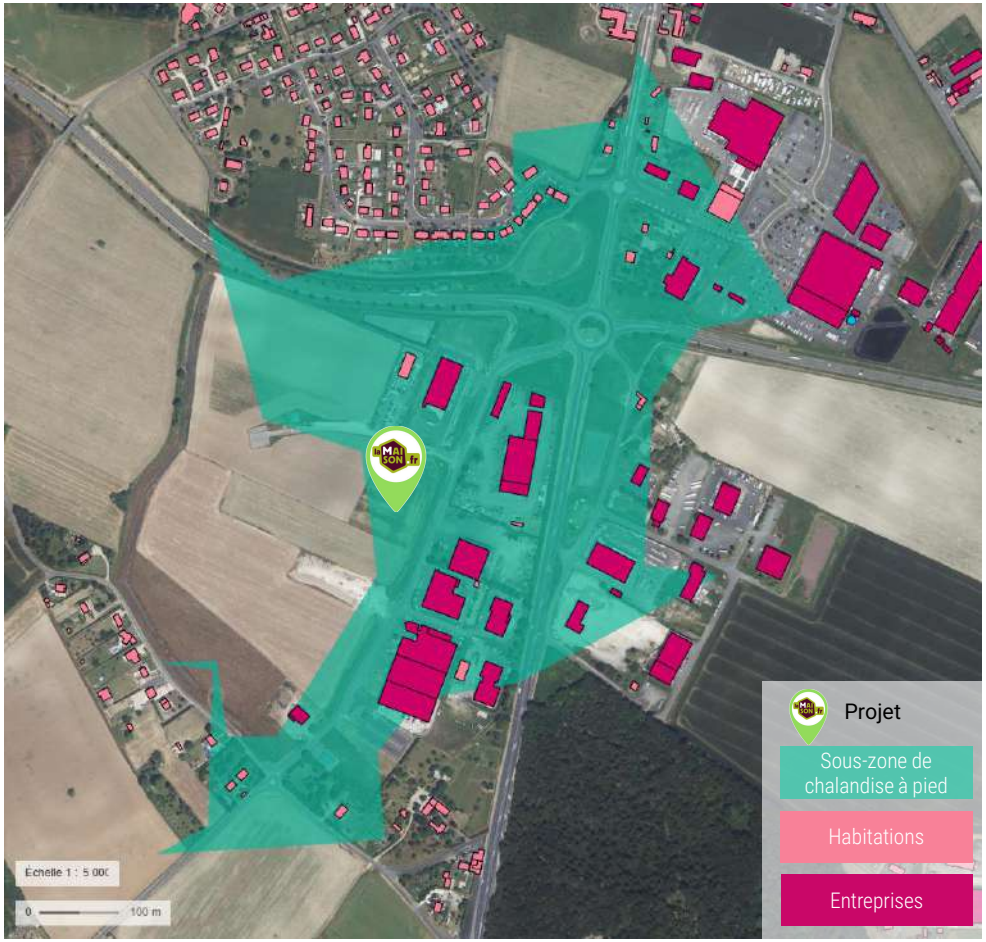
On estime donc que **7 768 ménages RP de la zone de chalandise** (sur 9 209 ménages RP en 2022), **sont susceptibles d'accéder au projet en voiture**.

❑ À pied

En ce qui concerne la fréquentation d'un point de vente à pied, la sous-zone de chalandise du magasin est constituée **d'un territoire distant de 700 mètres environ** du site. Cette zone s'étend sur une partie de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine.

Dans ce secteur, on estime que la population représente 1% des ménages RP de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine (sur 1 890 ménages RP en 2022). Ainsi, on estime donc que **19 ménages RP de la zone de chalandise sont susceptibles d'accéder au projet à pied.**

SOUS-ZONE DE CHALANDISE À PIED (700 M)



Sources : Géoportail, INSEE

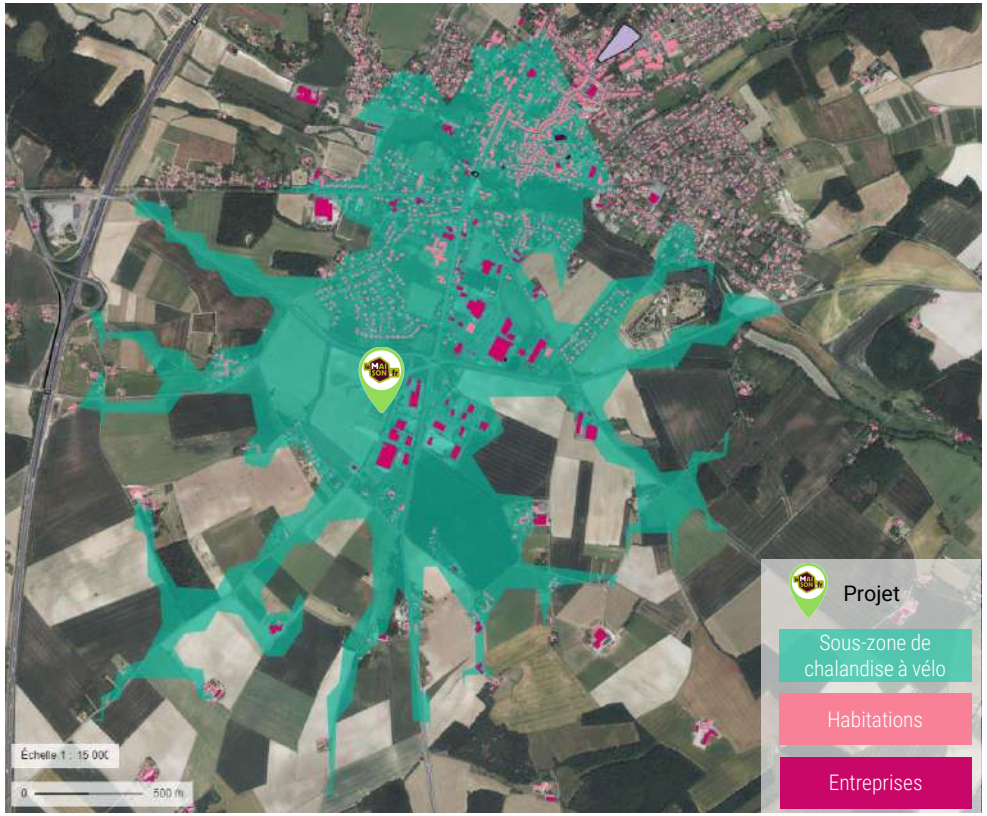
❑ À vélo

En ce qui concerne la fréquentation des clients à vélo, la sous-zone de chalandise du magasin est constituée d'un territoire distant de 2 kilomètres environ du site. Cette zone s'étend sur une partie de la commune de Sainte-Maure-de-Touraine.

Dans ce secteur, on estime que la population représente :
- 35% des ménages RP de Sainte-Maure-de-Touraine (sur 1 890 ménages RP en 2022).

On estime alors qu'environ 662 ménages RP sont susceptibles d'accéder au projet à vélo.

SOUS-ZONE DE CHALANDISE À VÉLO (2 km)



❑ En transports en commun

La sous-zone de chalandise en transports en commun correspond à l'ensemble des communes de la zone de chalandise desservies par les lignes du réseau de transports en commune du territoire. Ici, il s'agit du réseau RÉMI.

Toutefois, il est à noter que ce mode de déplacement sera difficilement priorisé par la clientèle pour se rendre au magasin, à la vue de l'activité pouvant proposer des produits lourds ou de gros volumes. C'est pourquoi une grande majorité de la clientèle préférera se rendre dans ce magasin en utilisant sa voiture, d'autant plus que l'arrêt le plus proche du projet se localise à 1 km.

Sources : Géoportail, INSEE, Réseau RÉMI

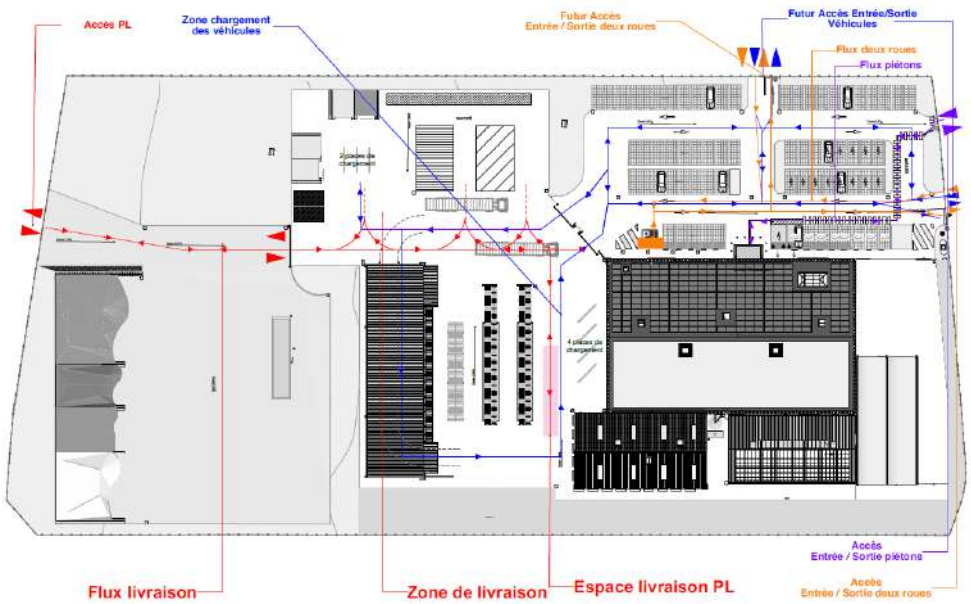
Aménagements de la desserte du projet

Dans le cadre du projet LAMAISON.FR, une entrée-sortie dédiée aux véhicules légers et deux-roues et un accès piéton et vélos seront créés au Nord du site, depuis une voirie interne. Un accès à l'Ouest sera prévu afin de permettre, dans un second temps, une mutualisation des parcs de stationnement avec les prochaines activités économiques qui seront développées.

Un troisième accès, au Sud du terrain sera uniquement utilisé pour l'entrée des véhicules de livraison et de collecte. Cet accès se fera via une voirie interne à la zone qui sera opérationnelle à l'ouverture du magasin.

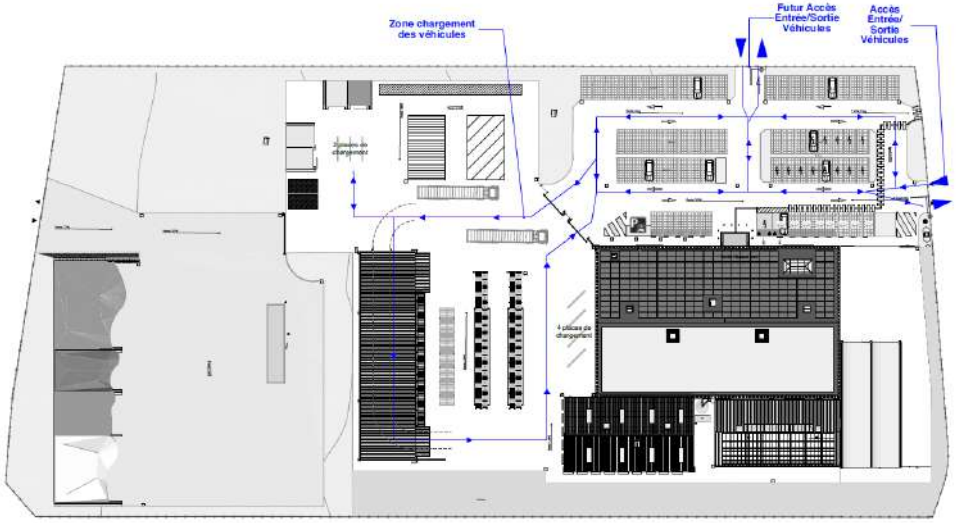


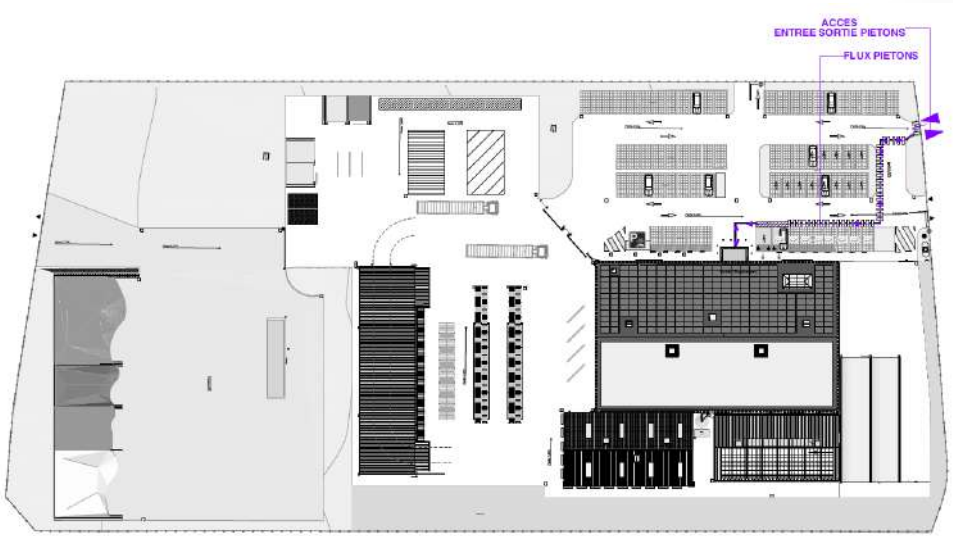


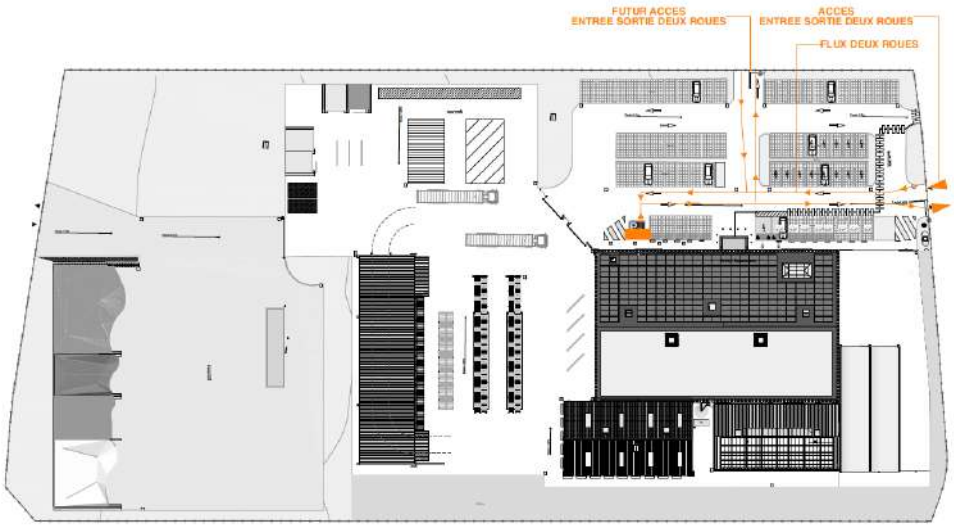


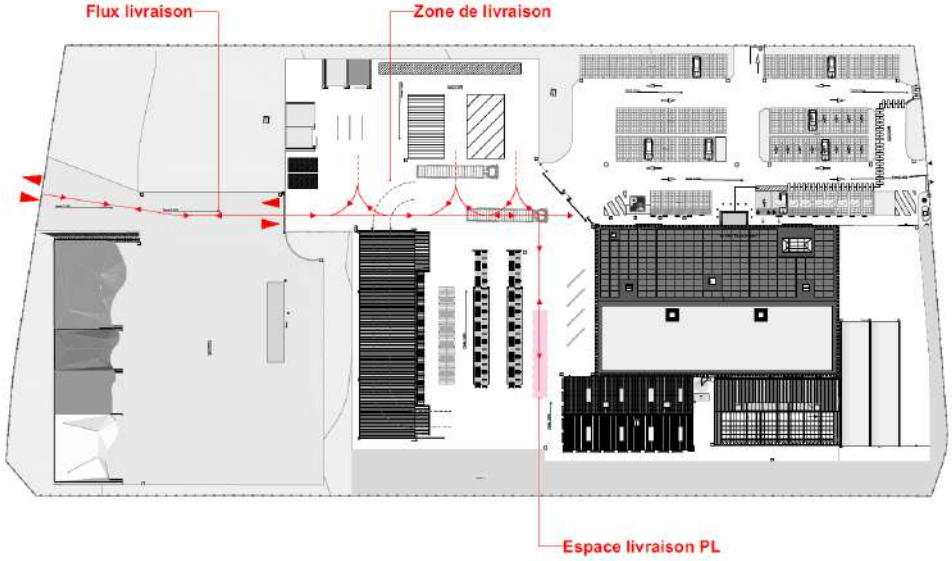
Entrée/Sortie PL
Entrée/Sortie Collecte
Entrée/Sortie VL
Entrée/Sortie VL utilisée dans un second temps
Entrées/Sorties piétons et cyclistes

Source : Architecte









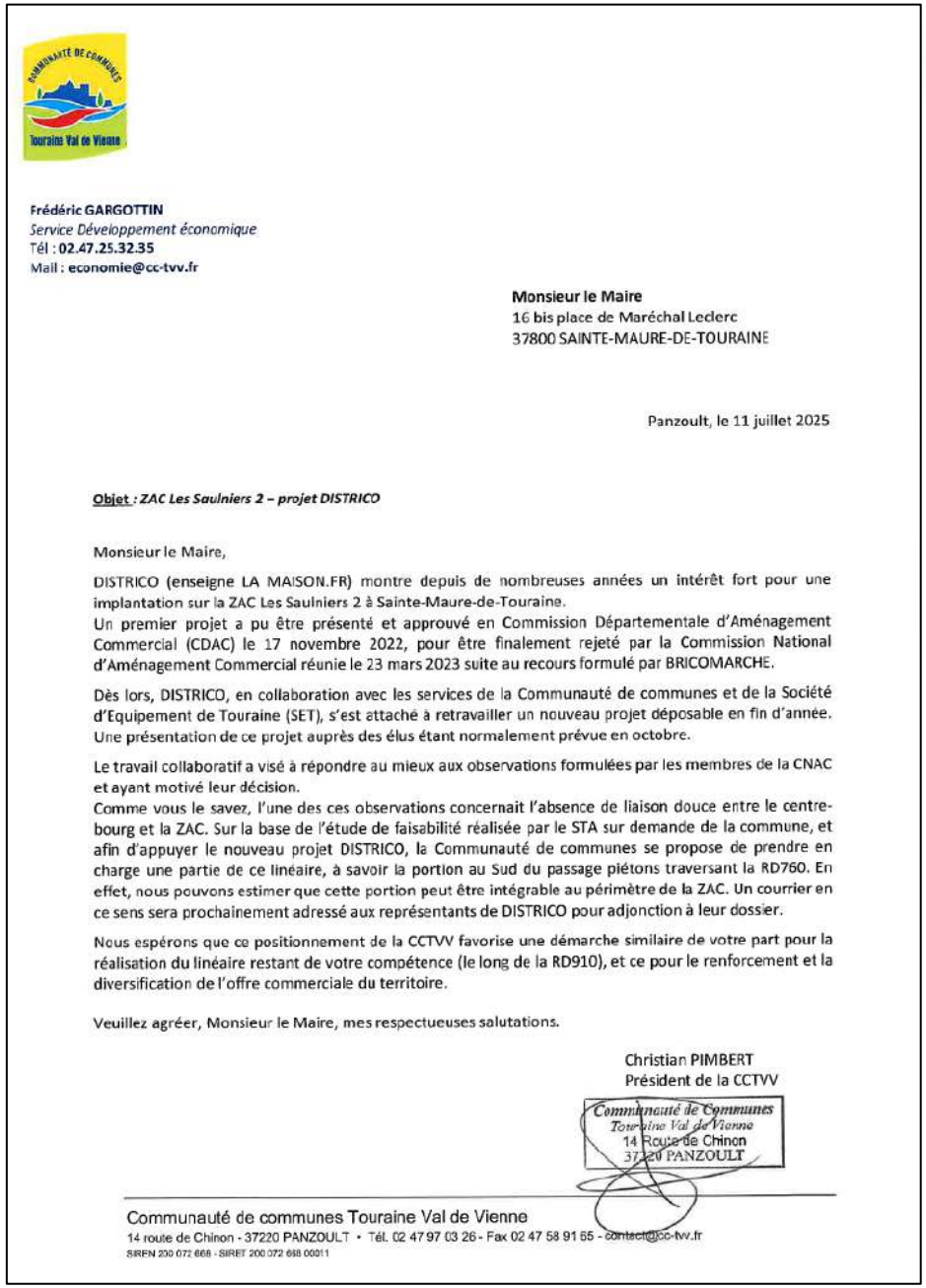
Sources : Architecte, LAMAISON.FR

Coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports

Le financement des travaux sur le site sera exclusivement à la charge du porteur de projet.

Concernant la connexion douce entre la ZAC et le centre-ville, elle sera réalisée pour partie par la Communauté de communes Touraine Val de Vienne et autre portion par la mairie de Sainte-Maure-de-Touraine, comme le décrit le courrier joint ci-contre.

Le coût indirect sera uniquement un coût d'entretien des voiries et des réseaux déjà prévu dans les budgets communaux.



Frédéric GARGOTTIN
Service Développement économique
Tél : **02.47.25.32.35**
Mail : **economie@cc-tvv.fr**

Monsieur le Maire
16 bis place de Maréchal Leclerc
37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE

Panzoult, le 11 juillet 2025

Objet : ***ZAC Les Saulniers 2 – projet DISTRICO***

Monsieur le Maire,

DISTRICO (enseigne LA MAISON.FR) montre depuis de nombreuses années un intérêt fort pour une implantation sur la ZAC Les Saulniers 2 à Sainte-Maure-de-Touraine.
Un premier projet a pu être présenté et approuvé en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) le 17 novembre 2022, pour être finalement rejeté par la Commission National d'Aménagement Commercial réunie le 23 mars 2023 suite au recours formulé par BRICOMARCHE.

Dès lors, DISTRICO, en collaboration avec les services de la Communauté de communes et de la Société d'Equipement de Touraine (SET), s'est attaché à retravailler un nouveau projet déposable en fin d'année. Une présentation de ce projet auprès des élus étant normalement prévue en octobre.

Le travail collaboratif a visé à répondre au mieux aux observations formulées par les membres de la CNAC et ayant motivé leur décision.
Comme vous le savez, l'une des ces observations concernait l'absence de liaison douce entre le centre-bourg et la ZAC. Sur la base de l'étude de faisabilité réalisée par le STA sur demande de la commune, et afin d'appuyer le nouveau projet DISTRICO, la Communauté de communes se propose de prendre en charge une partie de ce linéaire, à savoir la portion au Sud du passage piétons traversant la RD760. En effet, nous pouvons estimer que cette portion peut être intégrable au périmètre de la ZAC. Un courrier en ce sens sera prochainement adressé aux représentants de DISTRICO pour adjonction à leur dossier.

Nous espérons que ce positionnement de la CCTVV favorise une démarche similaire de votre part pour la réalisation du linéaire restant de votre compétence (le long de la RD910), et ce pour le renforcement et la diversification de l'offre commerciale du territoire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Christian PIMBERT
Président de la CCTVV

Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

Communauté de communes Touraine Val de Vienne
14 route de Chinon - 37220 PANZOULT • Tél. 02 47 97 03 26 - Fax 02 47 58 91 65 - contact@cc-tvv.fr
SIREN 200 072 668 - SIRET 200 072 668 00011

Sources : Architecte, LAMAISON.FR

PARTIE 4

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PRÉSENTATION DES MESURES EN FAVEUR DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES, SOCIÉTALES, ÉCONOMIQUES ET ÉTIQUES

❑ Politique RSE LAMAISON.FR

L'enseigne LAMAISON.FR mène une démarche RSE centrée sur le développement local, l'environnement et la solidarité, en valorisant les productions régionales, en réduisant son impact énergétique et en renforçant le lien social dans les territoires ruraux.

La démarche RSE prend vie à travers des actions concrètes :



🌱 Se chauffer localement avec des granulés de bois produits en Normandie, issus d'une gestion durable des forêts.

🔧 Valoriser le savoir-faire français en proposant des produits conçus et fabriqués sur le territoire de la coopérative AGRIAL.

🌸 Favoriser les marques françaises pour embellir nos maisons et nos jardins, plutôt que d'importer ce que nous savons déjà faire ici.



🎄 Privilégier le local : 100 % des sapins sont cultivés sur le territoire de la coopérative AGRIAL, sans parcourir des milliers de kilomètres.

🌎 Protéger l'environnement en donnant une seconde vie aux sapins pour renforcer les dunes du littoral.

🧡 Soutenir le savoir-faire local : une gamme produite 100 % en local.



🐝 Embellir nos espaces, préserver la biodiversité : nous aménageons nos sites pour protéger la faune et la flore locales.

🥕 Cultiver près de chez nous : pourquoi faire voyager un plant de légume sur des milliers de kilomètres ? Nos plants sont majoritairement produits sur le territoire de la coopérative.

🌾 Nourrir nos animaux en circuit court : une alimentation 100 % locale, parce qu'il n'est pas nécessaire d'aller chercher ailleurs ce que nous savons déjà produire ici.



🌱 Favoriser une production végétale locale, LAMAISON.FR s'engage à proposer des plantes grimpantes cultivées en France

🤝 Soutenir les fabricants français, travailler avec des fabricants français. Une démarche qui garantit qualité, sécurité et maintien de l'emploi local.

🎲 Promouvoir le jeu responsable, proposer des jouets conçus, imaginés et fabriqués sur le territoire de sa coopérative AGRIAL.



💡 Réduire la consommation énergétique vers un éclairage plus responsable permet de réduire considérablement la consommation d'énergie, tout en offrant un meilleur confort lumineux.

🌸 Privilégier les productions locales et saisonnières, 100 % des chrysanthèmes proposés par LAMAISON.FR sont cultivés sur le territoire de la coopérative AGRIAL, garantissant fraîcheur, qualité et respect des saisons.

♻️ Donner une seconde vie aux produits, l'enseigne encourage ses clients à réutiliser et détourner certains supports.

🛍️Consommer malin et responsable, grâce à l'appli Phénix, les invendus sont proposés jusqu'à -70 %, limitant le gaspillage.

Ces initiatives reflètent une vision du commerce fondée sur le bon sens : **consommer moins loin, consommer mieux**. Avec cette démarche, LAMAISON.FR prouve qu'il est possible de conjuguer performance économique, respect de l'environnement et solidarité avec les territoires.

PRÉSENTATION DES MESURES DESTINÉES À RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ET LES RESSOURCES

Le projet est réalisé dans une démarche qualitative visant à assurer une parfaite insertion des futurs bâtiments dans leur environnement proche.

❑ Réglementation thermique

La construction de ces locaux respectera la norme de règlementation thermique RT 2012.
Les coefficients de performance réglementaire thermique sont les suivants :

- **Bbio** (Besoin bioclimatique) : ce coefficient représente les besoins liés au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage du bâtiment. Il traduit notamment la performance du bâti. (isolation, apport de lumière naturelle, pont thermique faible).
- **Cep** (Coefficient d'Énergie Primaire) : Représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires.

Besoins bioclimatique – Bâtiment 1	Projet	$Bbio_{max}$	Gain en % $(Bbio_{max} – Bbio) / Bbio_{max}$
Coefficient Bbio	193,1	250,0	22,7

Consommations en énergie primaire – Bâtiment 1	Projet	Cep_{max}	Gain en % $(Cep_{max} – Cep) / Cep_{max}$
Coefficient Cep	291,3	520,0	43,9

SONT JOINTS AUX ANNEXES :

- *Attestation RT 2012*
- *Rapport Etude Thermique*

❑ Plomberie, ventilation, chauffage

➢ **PRODUCTION Eau Chaude Sanitaire (ECS) :**

Les besoins ECS étant relativement peu importants, le choix de l'énergie sera électrique. Toutes les canalisations seront isolées contre les déperditions.

➢ **CHAUFFAGE (Tout électrique) :**

Les bureaux/locaux sociaux et les sanitaires avec occupation intermittente seront équipés de convecteurs électriques, pour obtenir une température de 19°C dans des conditions de base.
La surface de vente sera équipée d'un ensemble de Pompes à Chaleurs réversibles (PAC Air/Air), judicieusement réparties pour assurer une distribution douce du chauffage. Des destratificateurs d'air seront répartis sur l'aire de vente pour limiter et harmoniser le volume chauffé.
Les réserves resteront des locaux non chauffés.

➢ **VENTILATION**

La ventilation sera mécanique de simple flux, fonctionnant en permanence pour les sanitaires des locaux sociaux et bureaux. Des réseaux de gaines en acier galvanisé et des bouches autoréglables permettront de réaliser la ventilation des locaux.
La surface de vente sera équipée de grilles de ventilations naturelles.

Éclairage

Une attention particulière sera apportée à la gestion des dépenses énergétiques des bâtiments :

- ➢ L'éclairage des surfaces de vente sera entièrement assuré par des luminaires à LEDs.
- ➢ Gestion par des détecteurs de présence de l'éclairage des dégagements et des sanitaires de l'espace « locaux sociaux ».
- ➢ Extinction automatique des espaces de vente en fonction des apports de l'éclairage naturel,
- ➢ L'éclairage de sécurité sera réalisé avec des blocs munis de lampes LEDs afin de limiter les opérations de maintenance, ils seront de type SATI auto-testable,

Toutes les sources lumineuses sont soumises à l'écotaxe afin de permettre leur recyclage.

L'électricité consommée sur le site proviendra notamment de la centrale photovoltaïque en toiture.

Description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments

Dans le cadre du futur magasin LAMAISON.FR de Sainte-Maure-de-Touraine, plusieurs dispositifs seront mis en place permettant une production d'énergie renouvelables et favorisant la performance énergétique des bâtiments. Cette démarche s'inscrit en réponse à l'Article L171-4 du code de la Construction et de l'habitation.

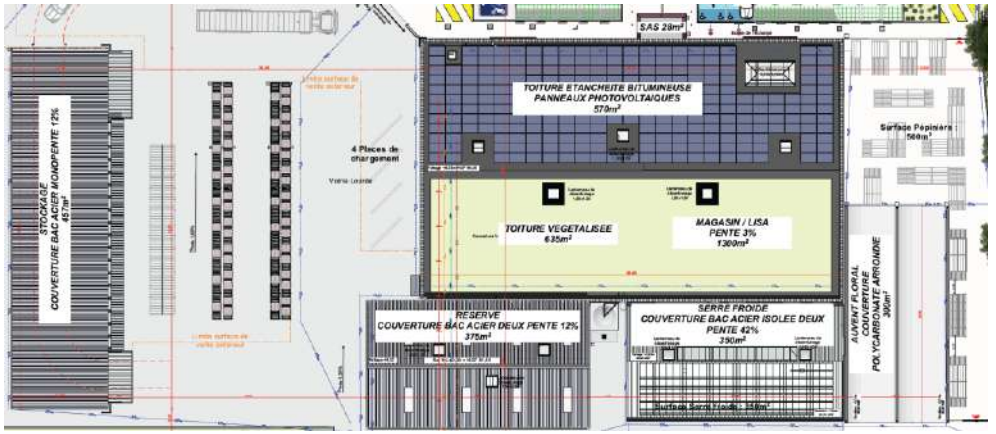
En effet, **570 m² de panneaux photovoltaïques** seront installés sur la toiture du bâtiment de stockage des matériaux. Le système installé permettra la production de 112 042 kWh. L'activité aura des besoins s'élevant à 88 812 kWh et estime autoconsommer 46 721 kWh, soit 41,70% de la production, représentant 52,60% des besoins.

Il est ainsi prévu une surproduction de 65 321 kWh, soit 58,30% de la production.

De plus, **635 m² de toiture végétalisée** recouvriront la toiture du bâtiment commercial principal. Elle sera composée d'essences permettant de développer la biodiversité, de diminuer l'effet « îlots de chaleur » et d'améliorer la rétention des eaux pluviales.

Ces équipements permettront de recouvrir plus de 39% des toitures créées. Ce ratio est supérieur aux attentes réglementaires. En effet, à compter du 1er juillet 2024, 30% des toitures sont à couvrir de panneaux photovoltaïques et/ou à végétaliser, si elles créent plus de 500 m² d'emprise au sol.

*Pour rappel, le projet prévoit la création de 3 076 m² * 30% = soit 923 m² minimum à recouvrir d'un dispositif.*







Toiture végétalisée*



Toiture photovoltaïque*

*Image non contractuelle

Source : Interne DISTRICO

Par ailleurs, dans le cadre de la loi APER, la SAS DISTRICO a étudié la possibilité de recouvrir 50% de son parc de stationnement via des ombrières photovoltaïques, soit l'installation de 978 m². Le rapport de dimensionnement associé indique un retour sur investissement très largement supérieur à 20 ans. C'est pourquoi, le choix c'est porté sur un ombrage via la plantation d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement, comme évoqué précédemment.

EST JOINT AUX ANNEXES :

- Etude de faisabilité de dimensionnement d'ombrières photovoltaïques

PRODUITS ET ÉQUIPEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE DÉCORATION UTILISÉS DANS LE CADRE DU PROJET ET DONT L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE A ÉTÉ ÉVALUÉ SUR L'ENSEMBLE DE LEUR CYCLE DE VIE

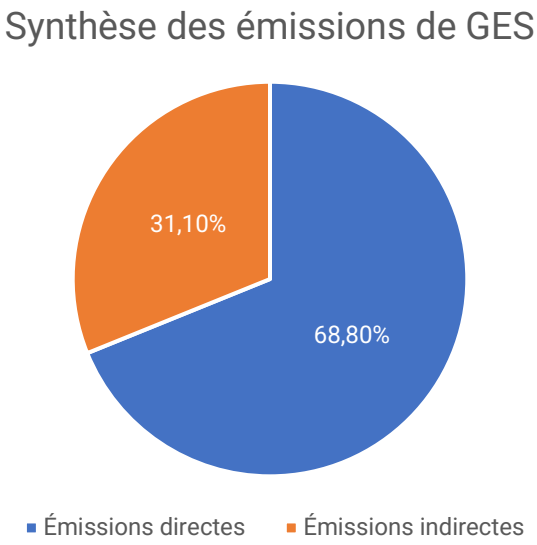
Dans le cadre des travaux qui seront effectués pour permettre la création de la surface de vente LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine, il n'y a pas d'étude réalisée aujourd'hui permettant d'Analyser le Cycle de Vie des produits et équipements de construction et de décoration utilisés.

Le projet sera réalisé avec des matériaux respectant toutes les normes environnementales en vigueur jusqu'au tri sélectif pendant la durée des travaux.

DESCRIPTION DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ À EFFET DE SERRE

Le bilan total des magasins et plateformes logistiques de DISTRICO est disponible sur le site Bilans GES de l'ADEME : https://bilans-ges.ademe.fr/

Différents postes ont été étudiés dont les consommations d'énergie, le fret d'approvisionnement des magasins, les déplacements du personnel, les déplacements des clients, les déchets et les immobilisations.



Synthèse du tableau de déclaration		Total CO2 eq	Répartition
Émissions directes		3 337,33	68,80%
Émissions indirectes	Énergie	446,47	9,20%
	Déplacement	256,78	5,30%
	Produits achetés	806,74	16,60%
	Produits vendus	0	0,00%
	Autres émissions indirectes	0	0,00%
Total des émissions		**4 847,32**	**100,00%**

Il est à noter que 100% des émissions directes sont issues de sources fixes de combustion.

Certaines mesures seront mises en place au sein du magasin LAMAISON.FR de Sainte-Maure-de-Touraine afin de diminuer l'impact carbone :

Poste énergie :
- Utilisation de la LED pour les sources lumineuses ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ;
- Végétalisation de la toiture favorisant l'isolation ;
- Implantation d'un sas d'entrée limitant la déperdition d'énergie.

Poste Fret :
- Optimisation du nombre de camions livrant sur le site, en provenance majoritairement de la plateforme logistique ce qui permet de maximiser le remplissage des camions livrant sur chaque magasin et de réduire drastiquement les livraisons de type messagerie (colis par colis) ;

Déplacements salariés :
- Promotion en interne du covoiturage ;

Poste déchets :
- Tri et recyclage des déchets.

Sources : bilans-ges.ademe.fr et Interne DISTRICO

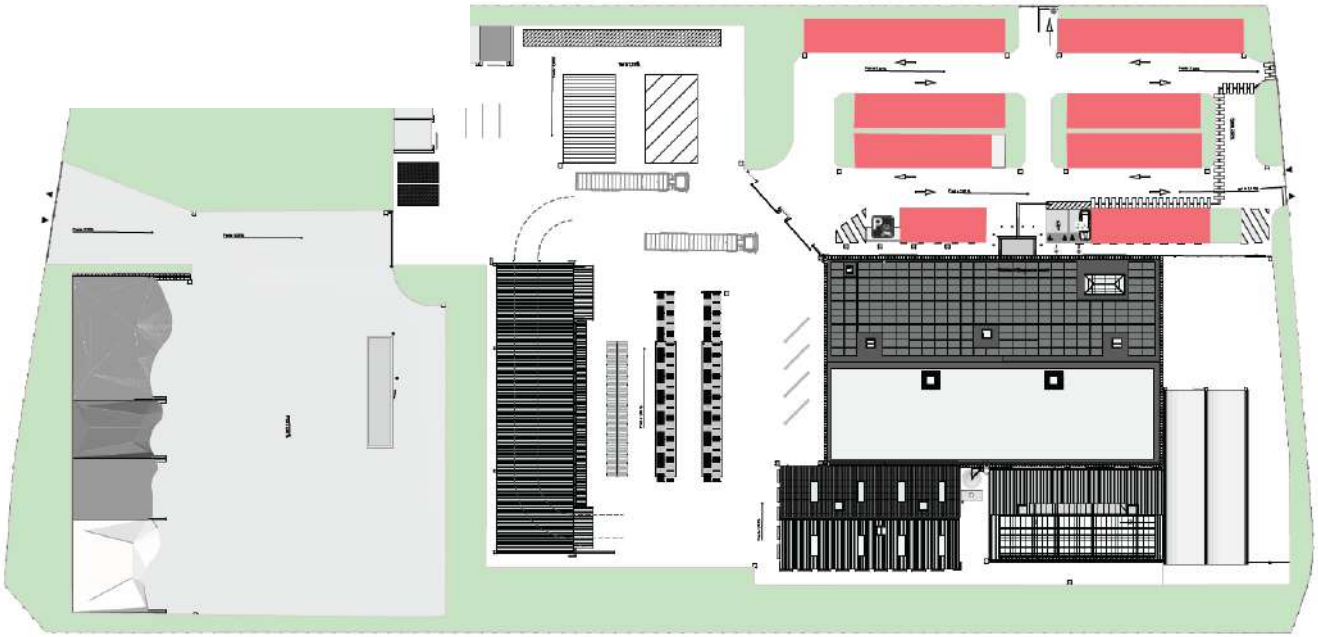
DESCRIPTION DES MESURES PROPRES À LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

À la suite de la réalisation du projet, il est prévu **4 917 m² de surfaces perméables**, représentant **28,8 % de l'emprise foncière**, qui se répartissent ainsi :

- **4 053 m² d'espaces verts** ;
- 864 m² de stationnement sur pavé à joints enherbés.

Ces aménagements perméables favoriseront l'infiltration des eaux pluviales, limitant l'apport jusqu'au bassin d'infiltration, avec un trop-plein raccordé au réseau existant.

En complément, il est à noter que 3 287 m² du site seront consacrés à l'activité agricole et la logistique. L'entreposage des céréales nécessite de l'espace, correspondant à 19,30% de l'unité foncière et représentant 36% de la surface imperméable.



Source : Architecte, LAMAISON.FR

DESCRIPTION DES MESURES PROPRES À LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIÉES À L'ACTIVITÉ

❑ Dispositifs de traitement des eaux pluviales et usées

Il est à noter qu'un Dossier Loi sur l'Eau a été déposé par la SET dans le cadre de la réalisation de la ZAC Les Saulniers 2 à Sainte-Maure-de-Touraine.

Eaux usées

Les eaux usées seront collectées dans le réseau communal avec un tout à l'égout.

Eaux pluviales

En ce qui concerne la gestion pluviale, le projet prévoit plusieurs aménagements garantissant le bon traitement des eaux, notamment l'installation d'une **cuve de récupération de 30 m³** qui permettra une gestion des eaux de toitures. Cette installation est un geste écologique qui amène à de nombreux résultats, à savoir la préservation des nappes phréatiques et la réduction des traitements de potabilisation de l'eau.

De plus, l'absence de calcaire dans l'eau de pluie est également favorable pour les plantes et le potager. Le groupe DISTRICO et son réseau de distribution dont LAMAISON.FR, a donc fait le choix d'installer une cuve à eau verticale pour l'arrosage des plantes vendues en magasin. Fabriquée par une société locale à Miniac-Morvan en Ille-et-Vilaine, ce choix permettra également aux vendeurs du point de vente de valoriser ce mode d'économie d'eau.

À noter que le **traitement végétalisé de la toiture** du futur magasin (à hauteur de 635 m²) contribuera à l'infiltration des eaux de pluies. Au total, les 4 917 m² comprenant les espaces perméables (espaces verts et stationnement perméable) et la toiture végétalisée participeront à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, les eaux du parking seront traitées par un **séparateur hydrocarbures** (avec by-pass compte-tenu du diamètre d'arrivée de la canalisation) avant d'être conduites vers le réseau existant. L'étude hydraulique réalisée par le Cabinet Philippe CAVOIT confirme que le dimensionnement du réseau d'eaux pluviales permet le raccordement au réseau existant. En fin de réseau on arrive à un débit de 983 l/s soit un diamètre de sortie égal à 600 mm pour une pente avoisinant les 2%. Le **traitement des places en pavés drainants** participera également à la gestion des eaux pluviales notamment grâce à un **aqua textile oléo-dépolluant actif** installé sous les places.

EST JOINT EN PAGE SUIVANTE :

- *Plan de masse matérialisant les dispositifs de traitement des eaux pluviales*

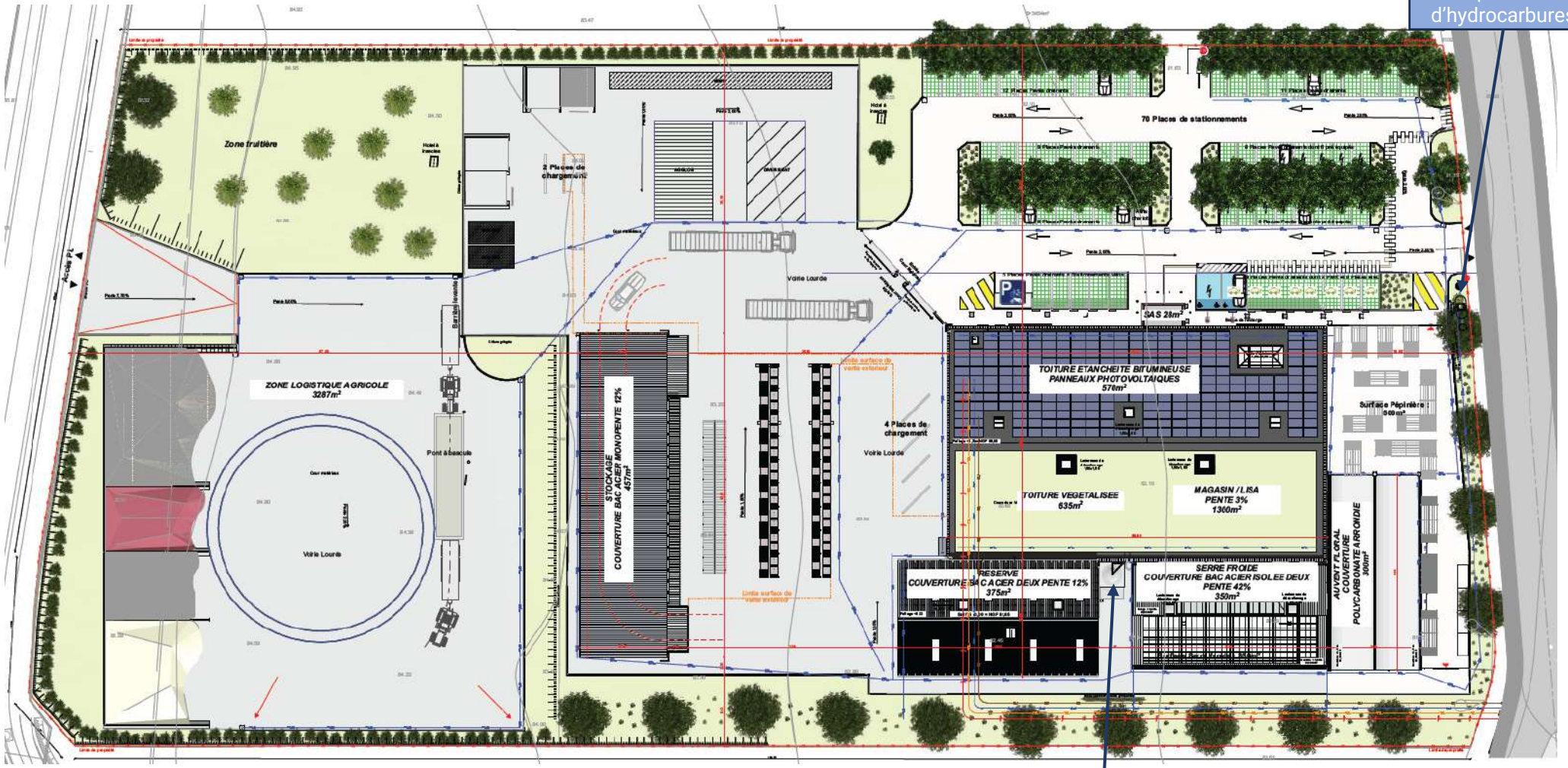
EST JOINT EN ANNEXES :

- *Notice Hydraulique*

Exemple de cuve :



Source : Architecte, LAMAISON.FR



Source : Architecte, LAMAISON.FR

❑ Dispositif performant de traitement des déchets et effluents

Phase travaux du magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

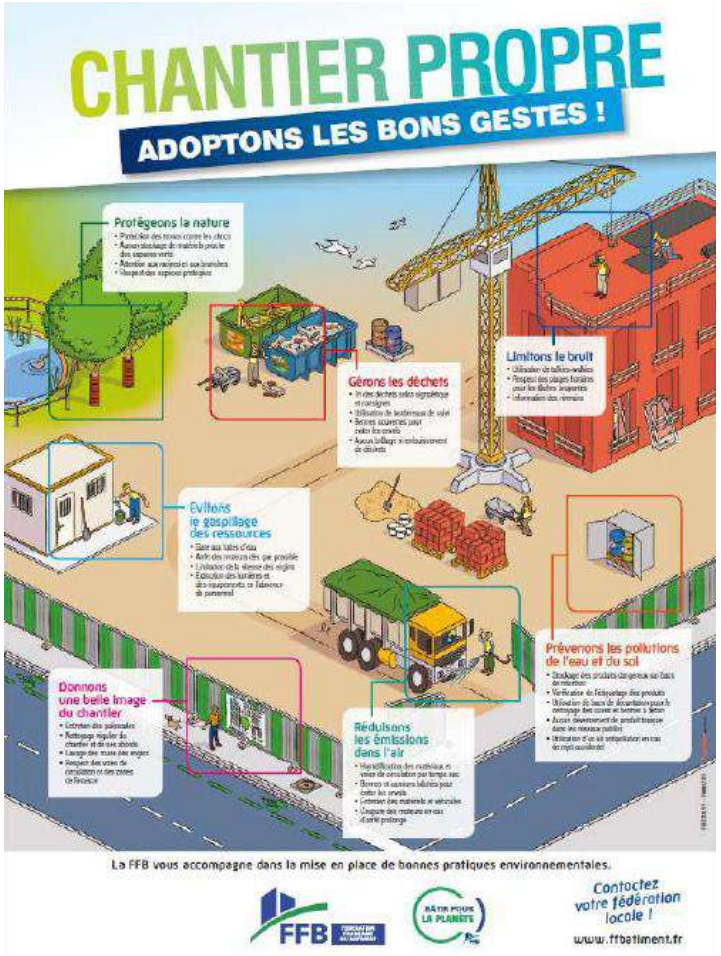
Les entreprises choisies pour réaliser la construction et les travaux d'intérieur s'appliqueront à un nettoyage régulier du site et à une adaptation optimale afin de minimiser toute forme de nuisance.

Durant le chantier, une politique de gestion et de valorisation des déchets de construction sera mise en place. Le tri concernera les différents types de déchets suivants :

- Les **déchets inertes** tels que la pierre, le béton ciment, les parpaings, la terre, les cailloux, les gravats… seront stockés dans des installations appropriées ou valorisées en vue d'une réutilisation future après traitement,
- Les **déchets non dangereux** tels que les métaux, papiers, cartons, plastiques et polychlorure de vinyle (PVC) rigides, bois non traités de classes A et B, polystyrènes, plâtres, emballages… seront stockés dans des installations appropriées,
- Les **déchets dangereux** contenant des substances toxiques, tels que les huiles, peintures, bois traités vernis ou peints (classe C), ampoules ou néons… seront stockés dans des installations appropriées. Le reconditionnement et le réemploi de ces-dits déchets concerneront les matières plastiques et métalliques.

Ces différents types de déchets seront acheminés dans les sites d'accueil les plus proches et les plus adaptés.

En amont du chantier, un état des lieux et un diagnostic mettront en évidence les actions à mener comme le montage d'un budget, la mise en œuvre de procédures ou encore la mise en place d'une campagne de sensibilisation. Des réunions de préparation seront organisées avec les différents intervenants. Un responsable déchets sera en charge de sensibiliser et de contrôler les réflexes et les bons gestes.



Phase d'exploitation du magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

La plupart des déchets générés par l'activité commerciale du magasin LAMAISON.FR sont des déchets à bas risque. Ils sont assimilables à des déchets ménagers.

Plusieurs bennes seront à disposition de l'ensemble des salariés afin de procéder à un tri sélectif des déchets (papier, emballage plastiques et végétaux). Celles-ci ne seront pas accessibles au public.

La clientèle pourra accéder à un point de collecte pour le recyclage des piles et des ampoules.



La collecte en point de vente – LAMAISON.FR

Matériel mis à disposition

Matériel mis à disposition	
Contenants de pré-collecte en surface de vente	Contenant de stockage en réserve
Format LM1/LM2 : Borne Tourapil' — Dimensions: 32 x 32 x 139 cm Format LMP1/LMP2 : Bac 5kg — Dimensions: 11 x 18 x 18 cm	Bacs plastiques — Minimum : 3 bacs Dimensions: 30 x 40 x 25 cm Conditions de stockage: à l'abri des intempéries et accessibles de plain pied

Pour se faire, DISTRICO a noué un partenariat avec l'éco-organisme COREPILE (Collecte Recyclage PILEs), qui remplit les obligations réglementaires de ses adhérents et assure la collecte et le recyclage des piles et batteries portables usagées en France, de façon mutualisée.

Les usagers stockent leurs piles et petites batteries à domicile puis les déposent dans un des 32 000 points de collecte COREPILE, comme les magasins LAMAISON.FR.

COREPILE fait intervenir un collecteur sur demande des points de collecte dès que les minimums de volumes sont atteints.



Une fois l'équivalent d'une semi-remorque regroupé chez le collecteur, une expédition est organisée vers un centre de tri. Les piles et petites batteries sont alors traitées en fonction de leur propriété pour être ensuite acheminées vers un centre de traitement adéquate. Environ 80% (métaux essentiellement) seront recyclés et serviront à fabriquer de nouveaux objets.

Pour le ramassage des ampoules et tubes usagés, les magasins LAMAISON.FR travaillent avec la société ECOSYSTEM, qui fourni les kits de recyclage.

ecosystem
recycler c'est protéger

Source : interne DISTRICO

DESCRIPTION DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSES, OLFACTIVES ET SONORES GÉNÉRÉES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES À EN LIMITER L'AMPLEUR

Pour rappel, le projet vise la construction d'un nouveau bâtiment commercial pour accueillir un magasin LAMAISON.FR dédié à la vente d'articles de bricolage, jardinage et aménagement.

❑ Nuisance visuelle

Le projet adoptera une architecture moderne intégrée à son environnement. Les matériaux seront choisis pour leur cohérence avec l'environnement urbain existant. De plus, un traitement paysager qualitatif est prévu sur l'ensemble du site, notamment sur l'aire de stationnement.



❑ Nuisance lumineuse

Il est à noter qu'aucune enseigne lumineuse ne sera installée, seulement des projecteurs sur les façades pour réduire l'éblouissement depuis les voies de circulation et le voisinage.

❑ Nuisance olfactive

L'activité du magasin LAMAISON.FR étant commerciale et non alimentaire, elle n'est donc pas polluante sur le plan olfactif. En effet, la principale nuisance olfactive pouvant résulter d'une activité commerciale est celles des ordures, notamment alimentaire.

❑ Nuisance sonore

La principale source de bruit générée par ce magasin provient des livraisons, mais celles-ci seront modérées. En effet, les livraisons seront effectuées hors période nocturne et sur le côté Sud du bâtiment commercial, au niveau de celui dédié au stockage des matériaux, intégré au sein d'un environnement qui se compose principalement d'activités économiques.



Source : Architecte, LAMAISON.FR

MESURES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

❑ Sites NATURA 2000

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine n'est pas concernée par un site classé NATURA 2000 (Directives Oiseaux et Habitat).

❑ Autres protections au titre de l'environnement

- Sur la commune de Sainte-Maure-de-Touraine

La commune est concernée, sur sa limite administrative Nord, par une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

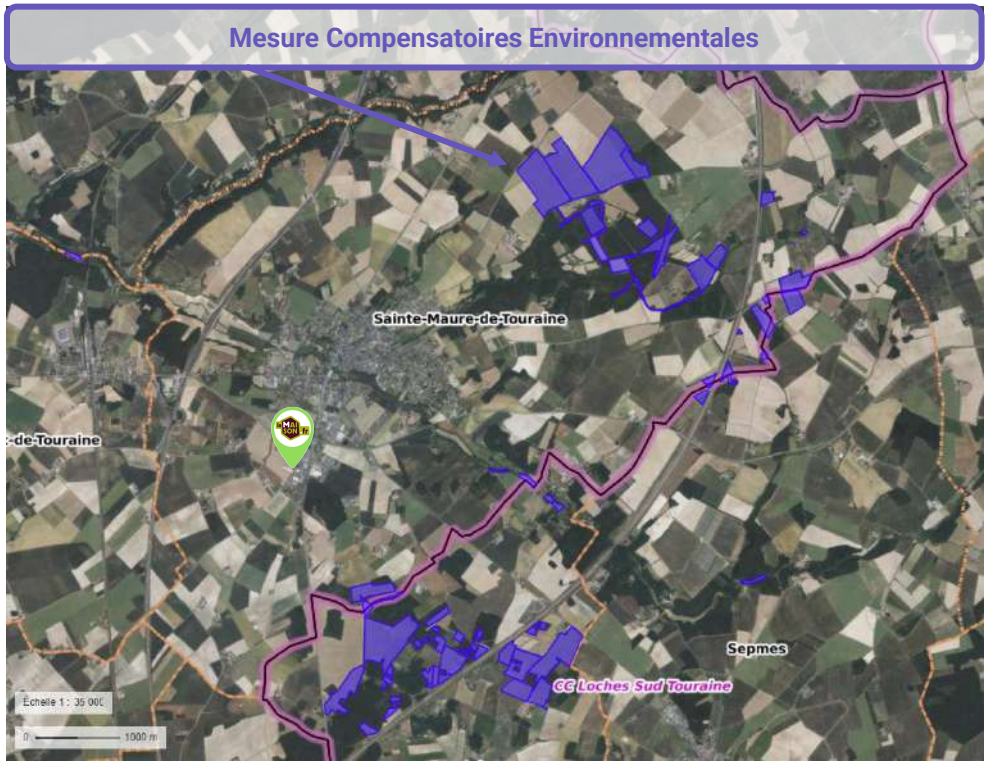


Par ailleurs, le site Géoportail indique que la commune de Sainte-Maure-de-Touraine est concernée par une **mesure compensatoire prescrite des atteintes à la biodiversité**. Cette mesure n'intervient que sur l'impact résiduel d'un projet d'aménagement, lorsque toutes les mesures envisageables ont été mises en œuvre pour éviter puis réduire les impacts négatifs sur la biodiversité.

La mesure concerne la construction de la LGV Sud-Europe-Atlantique entre Tours (37) et Bordeaux (33), mise en service en 2017.

Elle impose au constructeur la mise en œuvre d'actions de restauration et de gestion des milieux naturels favorables aux espèces protégées impactées par le projet, sur des sites situés à proximité immédiate du tracé de la ligne. Ces actions se traduisent soit par l'acquisition de parcelles, ensuite rétrocédées aux Conservatoires d'espaces naturels, soit par des conventions de gestion établies avec les propriétaires concernés.

La parcelle visée par le projet n'est pas concernée par cette mesure.



Source : Géoportail

- A proximité immédiate de la parcelle visée par le projet LA MAISON.FR

Aucun Espace Naturel Sensible, aucune réserve naturelle Régionale et aucun Parc Naturel National, aucune réserve de biosphère et aucun site RAMSAR ne sont recensés à proximité immédiate du projet.

❑ Dispositifs prévus sur le site du projet LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

Afin de favoriser le développement de la faune et de la flore sur le site, plusieurs dispositifs seront aménagés comme les haies mellifères composées d'arbustes et de plantes grimpantes. La floraison décalée apporte sur plusieurs mois des ressources indispensables pour les pollinisateurs et butineurs.

Sont également prévus en faveur du développement et du maintien de la biodiversité :

Hôtels à insectes



Haies mellifères / arbres à fruits



9 arbres fruitiers



Passage pour la petite faune



Source : Volet paysager – LAMAISON.FR Sainte-Maure-de-Touraine

PARTIE 5

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

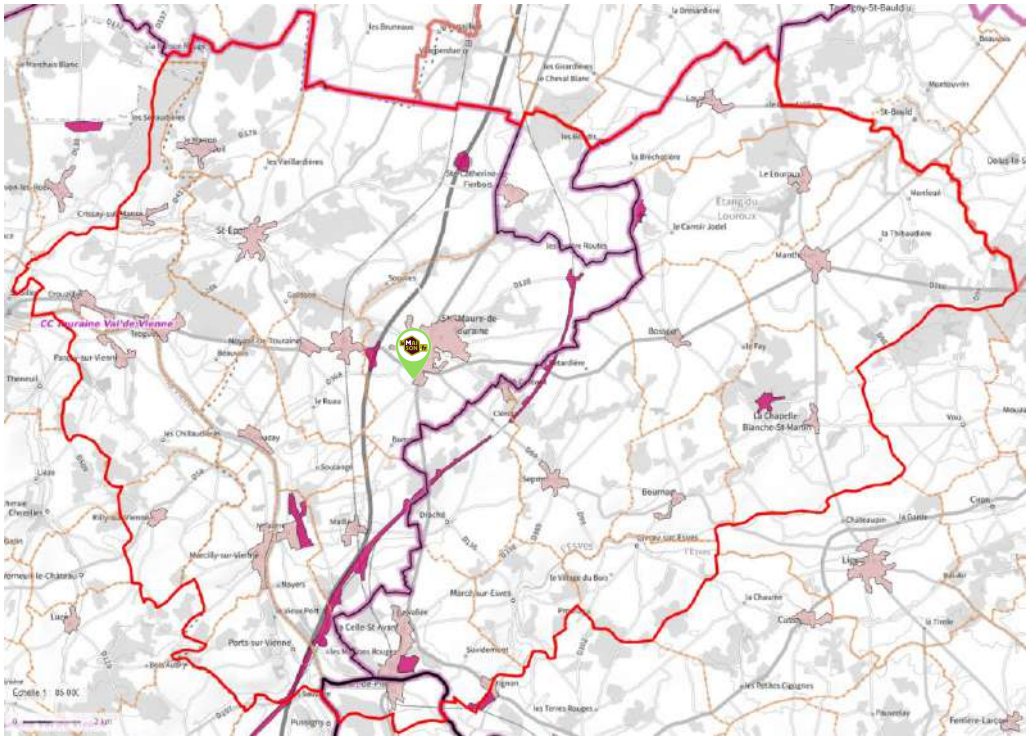
DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONES D'HABITATION

Les principales zones d'habitat de la zone de chalandise sont celles ayant un seuil de population de plus de 2 000 habitants. Ce critère corresponde uniquement à la commune d'implantation du projet de caractère urbain : Sainte-Maure-de-Touraine.

TPS	KM	DEP	Commune	Superficie	Pop 2022
2	1,1	37	Sainte-Maure-de-Touraine	40,7	4 118

Il est à noter que les premières habitations se positionnent à environ 550 mètres du site du projet :





Sources : Géoportail, Recensement INSEE et Google Maps

CONTRIBUTION DU PROJET À L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'ACHAT

❑ L'enseigne LAMAISON.FR et le digital

Le choix stratégique de nommer les magasins physiques avec un nom en .FR et le déploiement d'une solution internet LAMAISON.FR illustrent le positionnement du réseau à savoir proposer une offre large pour l'équipement de la maison et le jardinage sans oublier les services de proximité pour le monde agricole.

Ce projet sur un réseau physique de proximité permettra au consommateur de garder un lien fort avec l'enseigne pour les conseils techniques et les besoins d'expertise sur les différents services proposés par l'enseigne.

Le projet PHYGITAL de DISTRICO s'appuie sur une relation humaine de proximité forte, les outils digitaux sont positionnés comme complémentaires.

Ces outils sont complétés par une application mobile dotée de lecteur QR-code pour faciliter l'accès aux services. Cette fonctionnalité permettra dans le magasin et sur tous les supports proposés aux consommateurs d'accéder à des informations complémentaires.

Par des tutos et des informations techniques, l'enjeu est de favoriser l'accès à l'information et ainsi, permettre au client d'avoir les éléments pour encore mieux réussir ses projets à la maison et mieux connaître l'utilisation des produits mis à disposition par l'enseigne.

Ces outils seront complétés par la mise à disposition d'une application de tchat avec visio. Ce module permettra au client d'entrer en communication avec les experts de l'enseigne pour encore plus d'expertise et d'humain.

À noter que la période COVID a accéléré les évolutions de consommation du pole de distribution.



Aujourd'hui, l'enseigne phygitale est reconnue et appréciée par ses clients selon les avis Google Maps, avec une note moyenne de 4,27/5.



Source : interne DISTRICO

❑ Le projet LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

Pour rappel, le projet s'inscrit dans un **plan global de développement, de renouvellement et de modernisation** du parc des magasins LAMAISON.FR.

Ce projet sera très attentif **au confort d'achat** mais également **au confort des collaborateurs**. En effet, ce plan vise à répondre à la fois aux attentes croissantes du grand public, et aux besoins spécifiques des professionnels, notamment les agriculteurs adhérents de la coopérative.

Le magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine proposera plusieurs services et aménagements sur son site contribuant à l'amélioration du confort d'achat. En effet, l'activité proposera un **service de retrait des commandes matériaux** sur une **zone dédiée** au sein de la cour à matériaux, ainsi qu'un **service internet avec du Click and Collect**, des tutos et des informations supplémentaires sur les produits.

Le nouveau magasin de Sainte-Maure-de-Touraine **développera son offre** particulièrement sur les **gammes bricolage, jardin et matériaux**, à savoir :

- **Univers bricolage** : peinture intérieure + machine à teinter ; électroportatif (assortiment élargi) ; portes de placard et dressing sur mesure ; sols (parquet, carrelage), luminaires ; cuisines aménagées, meubles de salles de bains.
- **Univers matériaux** : isolation ; BA13 ; menuiseries intérieures ; escaliers ; bois de charpente ; matériaux de construction ; aménagements extérieurs.
- **Jardin** : motoculture ; pépinière ; salons de jardin ; barbecues.
- **Services** : SAV ; découpe de verre ; découpe de bois ; clés minute ; livraison à domicile.

Le magasin disposera d'une gamme dite de 20/80 sur la partie bricolage, avec une large gamme profonde pour lui permette d'être référent sur ce secteur. Le futur point de vente proposera environ 270 mètres linéaires pour cette offre, représentant plus de 11 000 références.

Il sera équipé d'un rayon luminaire, d'un rayon peinture fourni avec l'incorporation à ce rayon d'une machine à teinter qui permet aux prospects d'avoir une personnalisation de sa teinte de peinture souhaité.



Une large gamme en produit sanitaire sera intégrée, notamment de type meuble de salle de bains, cabine de douche, etc. Un concept cuisine encastré, dressing et porte de placard sur mesure, sera implanté dans l'axe principal du magasin.

Sur les gammes matériaux, le client potentiel pourra rénover l'ensemble de sa maison avec l'offre proposée dans le magasin. Pour cela, les rayons isolations, menuiserie, maçonnerie, charpente, assainissement seront présents.







Au travers de ce nouveau point de vente, l'enseigne entend déployer significativement le rayon jardin (ex : semences de gazon, équipement du jardins, plants de légumes et de fleurs, bulbes à fleurs…). Le nombre de références s'élèvera à plus de 6 650.

Le projet prévoit ainsi une serre froide de 350 m², un auvent de 300 m² et une pépinière de 500 m².

















Afin d'améliorer la couverture des besoins grand public et professionnels agricoles, plusieurs rayons feront l'objet d'un développement ciblé :

- **Animalerie** : **1 855 références** (alimentation, soins/hygiène, accessoires, couchage, antiparasitaires, petite nutrition technique). Les gammes proposées visent à couvrir les besoins courants et spécifiques (chiens, chats, oiseaux, poissons, basse-cour), avec des niveaux de qualité différenciés pour répondre à tous les budgets.
- **Habillement professionnel** : **2 650 références** (EPI de base et intermédiaires, vêtements de travail été/hiver, chaussures de sécurité, gants, haute visibilité, pluie/froid). L'objectif est d'offrir un choix étendu, avec des tailles et coupes inclusives, et un stock de réassort rapide.
- **Libre-Service Agricole (LISA)** & **Cour matériaux** : **1 150 références** (quincaillerie lourde, consommables chantier, fixations, ciments/agrégats en vrac, accessoires d'aménagement extérieur). L'assortiment privilégie les formats professionnels, la disponibilité immédiate et la lisibilité par familles de travaux.



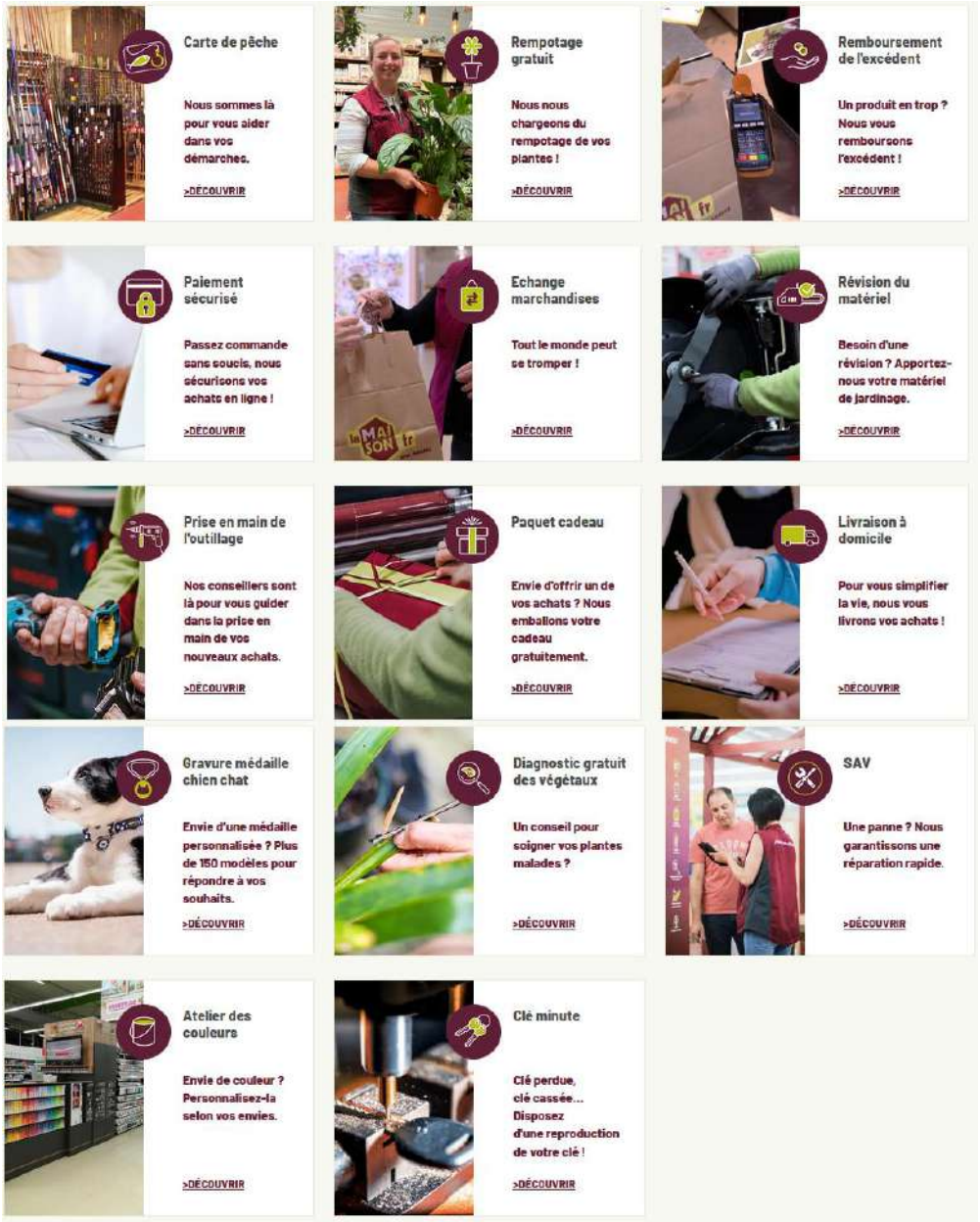


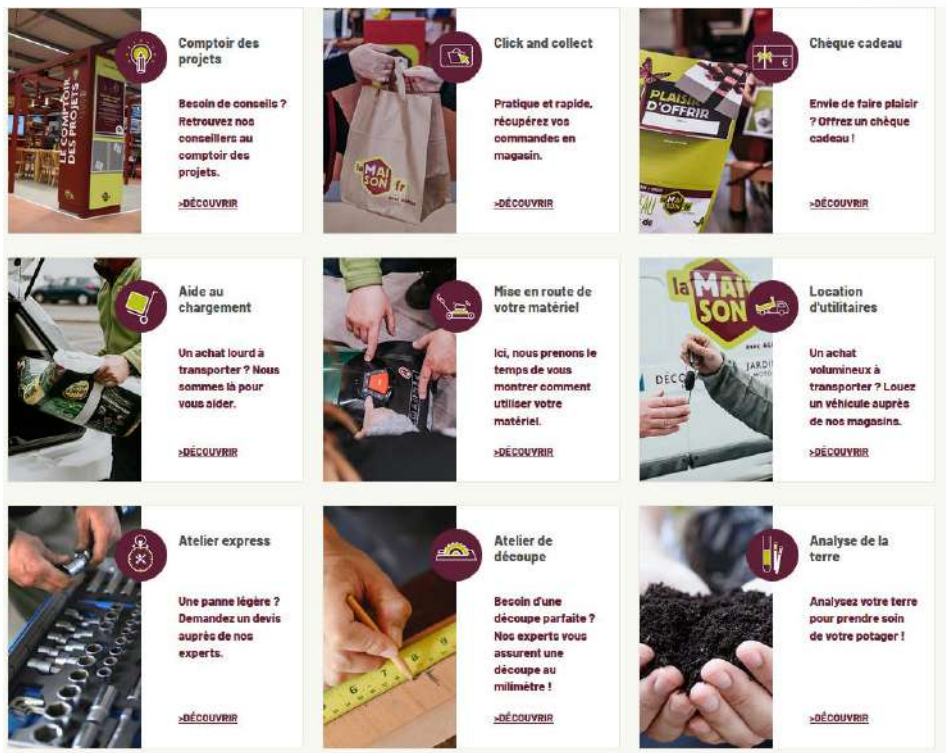






❑ Les services LAMAISON.FR





LAMAISON.FR, enseigne née de la coopérative AGRIAL, accompagne la vie à la campagne en proposant une offre complète de produits et services adaptés aux besoins des ruraux.

Au-delà des produits, LAMAISON.FR se distingue par ses **services pratiques : conseils personnalisés, analyse de la terre, diagnostics végétaux, rempotage gratuit, retrait en magasin, livraison à domicile et un service après-vente complet.**

Engagée dans une démarche responsable, l'enseigne valorise les produits locaux, soutient la biodiversité et contribue à réduire le gaspillage. LAMAISON.FR n'est pas seulement un magasin : c'est un partenaire de proximité pour embellir, entretenir et vivre pleinement la campagne.

Sources : interne DISTRICO, LAMAISON.FR

❑ Les équipes LAMAISON.FR

Chez LAMAISON.FR, l'expertise et la disponibilité des équipes font la différence : elles assurent un accueil chaleureux et un accompagnement personnalisé, gages d'une expérience d'achat positive. Pour nourrir cette relation et l'esprit d'équipe, diverses actions sont menées, notamment la Journée mondiale du sourire, valorisée sur les réseaux sociaux.





❑ Horaires d'ouverture du magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

Du lundi au samedi	De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00

❑ Une accessibilité sécurisée et facilitée pour tout usagers

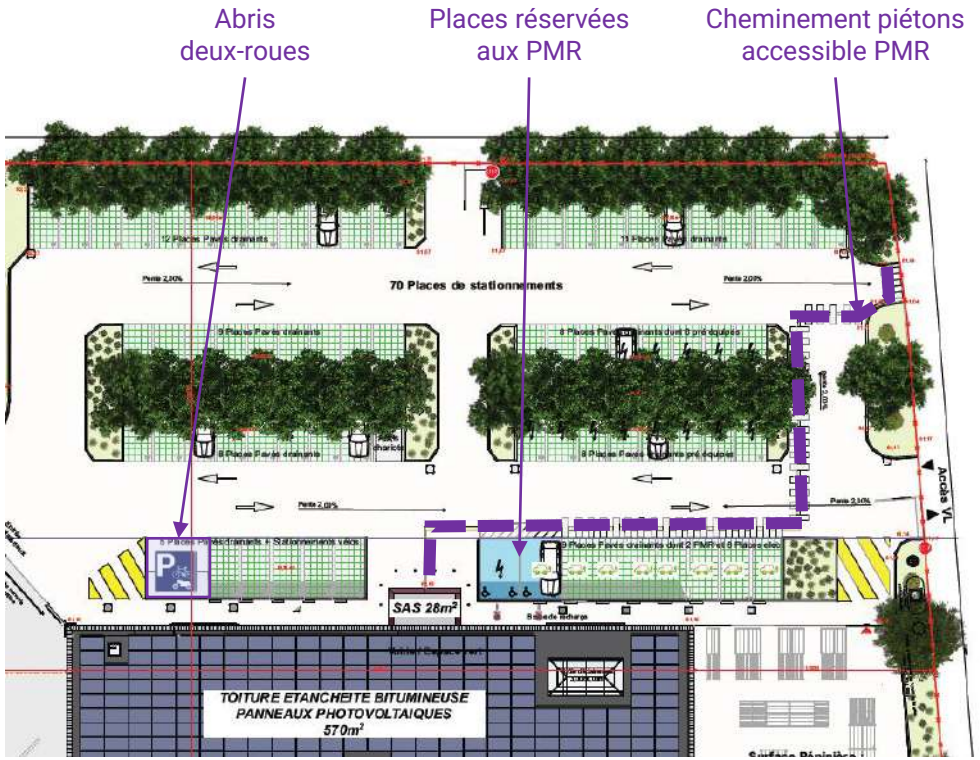
Le parc de stationnement contribuera également au confort de la clientèle puisque sa configuration proposera de larges allées de circulation pour les véhicules, des passages piétons protégés et de bande guide-canne pour l'accessibilité entre le domaine public et le sas du magasin pour les personnes en situation de handicap. À proximité immédiate du sas d'entrée, **2 places seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR)** dont **une** qui sera **équipée d'une borne pour la recharge des véhicules électriques et/ou hybrides; et la seconde sera pré-équipée**. De plus, **7 autres places de taille standard** seront **équipées d'une borne**. Un abri à chariots sera aménagé sur l'espace parking.

Afin de faciliter le confort et l'accessibilité de tous, l'enseigne prévoit l'installation d'une **boucle d'induction magnétique pour l'accueil des personnes malentendantes**.

Enfin, un **abri deux-roues** permettant d'accueillir jusqu'à **8 vélos et 2 motos**, sera positionné au plus près du sas d'entrée pour le confort des cyclistes.







Sources : interne DISTRICO, Architecte, LAMAISON.FR

DESCRIPTION DES MESURES PROPRES À VALORISER LES FILIÈRES DE PRODUCTION LOCALE

❑ L'enseigne LAMAISON.FR

La base même du **système coopératif** en France est de **fédérer les agriculteurs** autour d'une **organisation collective** dans le prolongement de leur exploitation agricole pour la mise en marché des productions (pour AGRIAL au travers des marques notamment) et pour organiser en commun les approvisionnements nécessaires aux agriculteurs.

Par cette mission, le projet d'implantation a pour objectif de s'appuyer sur les marchés grand public pour **maintenir une proximité forte auprès des agriculteurs de nos territoires**.

Sur le segment de marché de la basse-cour, AGRIAL propose une gamme construite autour des productions de céréales de ses agriculteurs adhérents, collectées et transformées dans les outils de la coopérative pour ensuite être redistribuées sous la marque AGRIAL sur l'ensemble du réseau de magasin.

Cette démarche de production locale est mise en avant par le signe « produit dans nos campagnes ».

De manière plus générale et la mise en avant de la notion de .FR dans le nom de l'enseigne illustre une volonté de l'enseigne de privilégier les produits reconnus par leur qualité et produits en France ou dans l'union européenne.

Sur un secteur comme le végétal, la filière horticole française constitue la grande majorité du référencement de notre centrale.



❑ Le magasin LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine

Le futur magasin de l'enseigne travaillera avec des fournisseurs locaux, notamment :

- La société Aigle Ingrandes située à Ingrandes-sur-Viennes (86) à 22 minutes,
- Les sociétés Carrières la Ligérienne pour les granulats à Port-de-Piles (86), à 13 minutes.

Aussi, les aliments basse-cour sont issus majoritairement de céréales récoltées par les adhérents de la coopérative AGRIAL.

Enfin, la majorité des plantes extérieures vendues sont issues de producteurs implantés à moins de 100 km du magasin.

Source : interne DISTRICO

ÉVALUATION DES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES OU MINIERS

❑ Risques naturels

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Toutefois, la commune est concernée par les risques suivants:

- **Risque d'inondation par remontée de nappe**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Existant**

  Parcelle visée par le projet: **Pas concernée**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Ce risque est présent sur la commune, mais **la parcelle concernée par le projet ne présente ni débordement de nappe ni inondation de cave**, avec un niveau de fiabilité élevé.

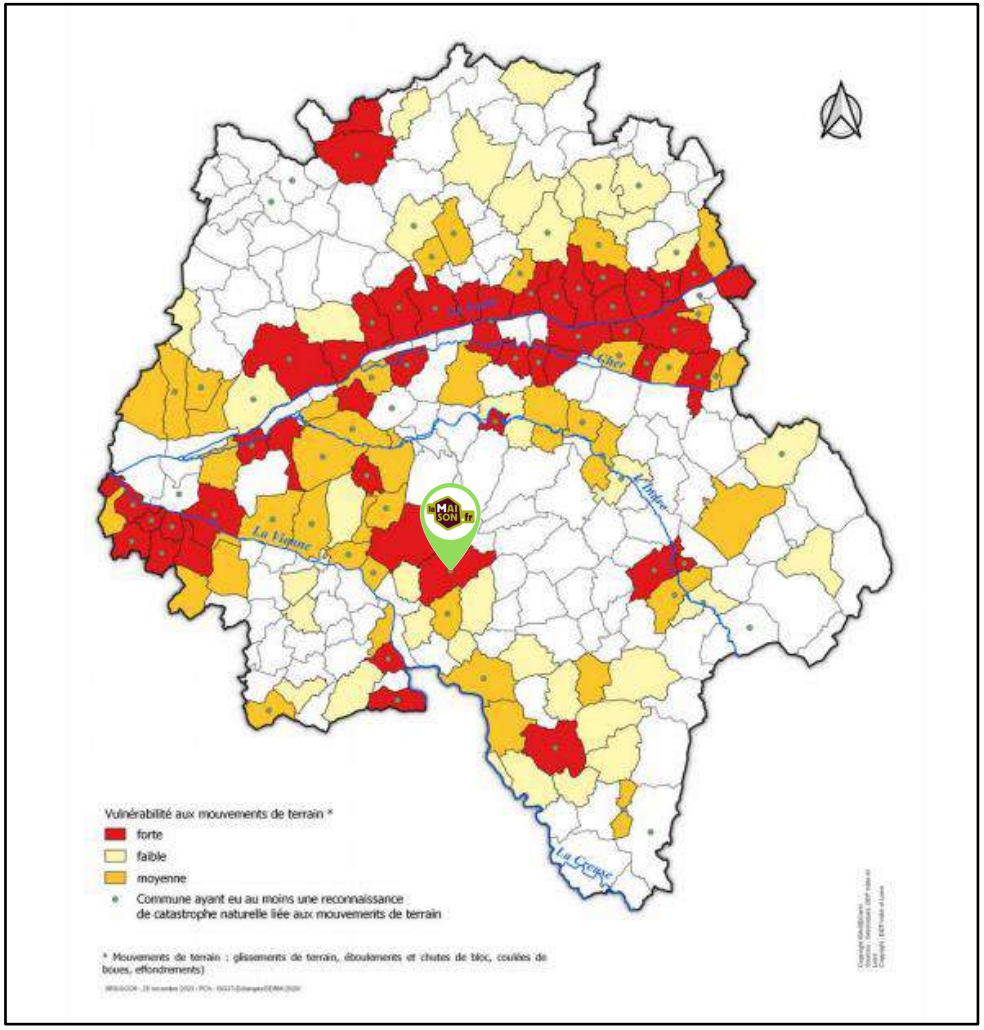
- **Risque mouvement de terrain:**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Existant**

  Parcelle visée par le projet: **Existant**

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine présente une **forte vulnérabilité aux mouvements de terrain** et a déjà fait l'objet d'au moins une reconnaissance de catastrophe naturelle liée à ce phénomène.

Carte de vulnérabilité aux mouvements de terrain



Sources : Préfecture de l'Indre-et-Loire et Géoriques.gouv.fr

- **Risque retrait-gonflement des argiles:**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Existant**

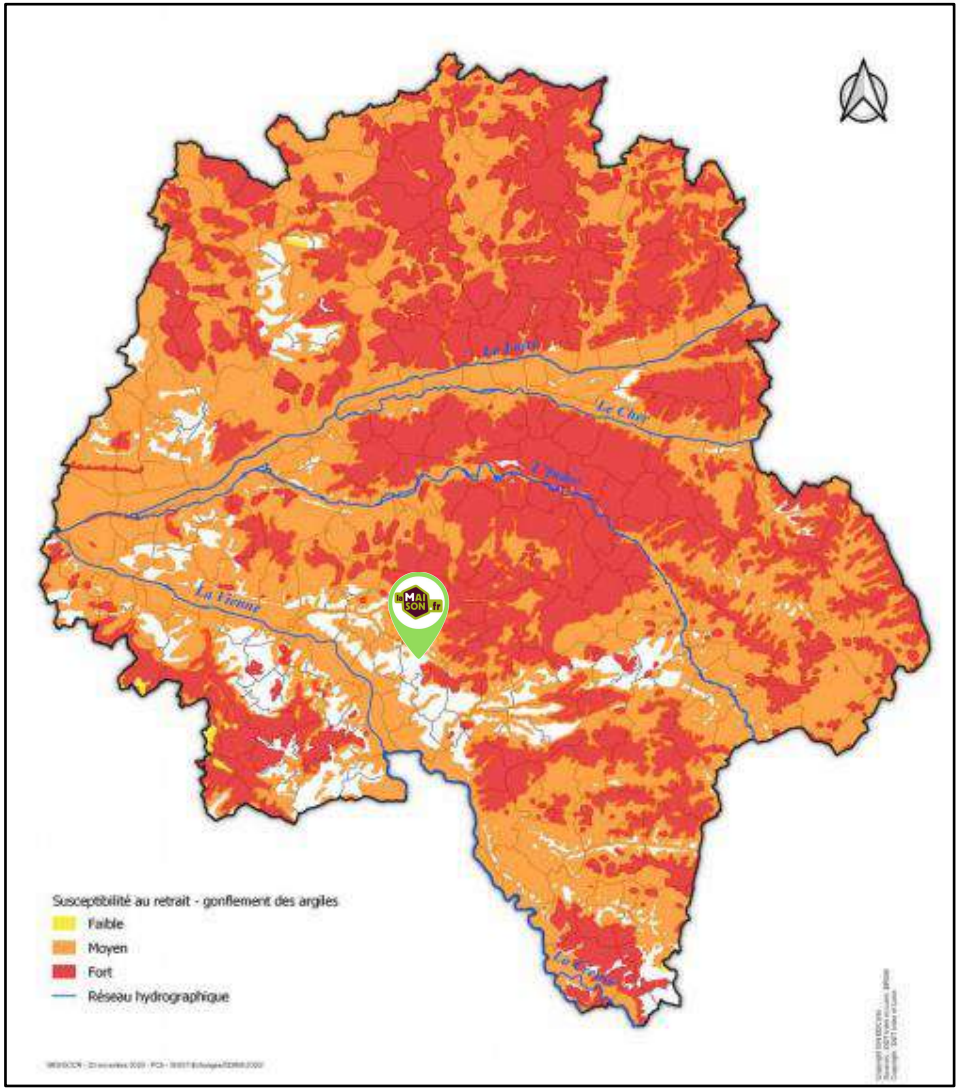
  Parcelle visée par le projet: **Pas concernée**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration).

La commune est également classée en **forte susceptibilité au retrait-gonflement des argiles**, un aléa qui concerne principalement le Nord-est du territoire communal.

La parcelle visée par le projet n'est **pas directement concernée** par ce risque.

Carte de sensibilité au retrait – gonflement des argiles



Sources : Préfecture de l'Indre-et-Loire et Géoriques.gouv.fr

- **Risque sismique:**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Faible**

  Parcelle visée par le projet: **Faible**

Sainte-Maure-de-Touraine est située en **zone de sismicité faible**. Cependant, la commune a subi un séisme de magnitude 5,1 sur l'échelle de Richter en avril 1999.

- **Risque radon:**

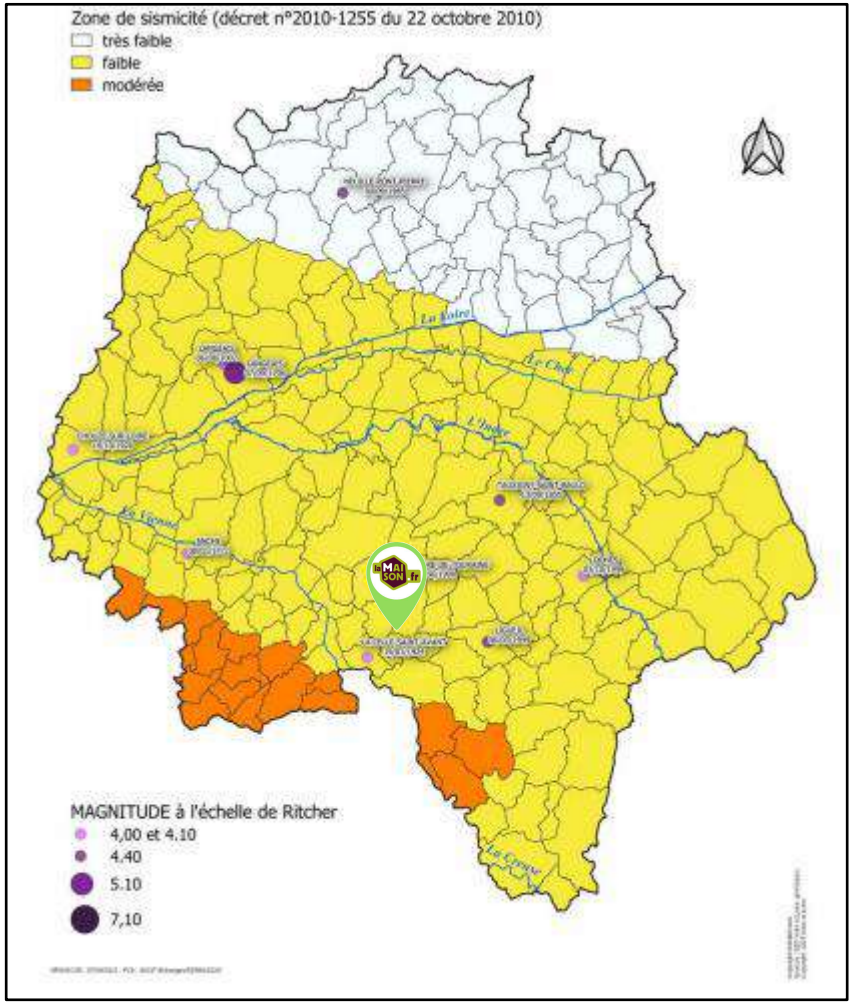
  Sainte-Maure-de-Touraine: **Faible**

  Parcelle visée par le projet: **Faible**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

La commune est classée en **niveau faible de potentiel radon**, correspondant à la catégorie 1 sur 3.

Risque Naturels – Risques sismiques et séismes recensés



Sources : Préfecture de l'Indre-et-Loire et Géoriques.gouv.fr

❑ Risques technologiques

- **Risque Canalisations de transport de matières dangereuses**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Existant - Localisé**

  Parcelle visée par le projet: **Risque identifié à proximité**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène…) et de la saumure (saumoduc).

Une canalisation de gaz naturel se trouve aux abords du projet.

- **Risque de pollution des sols**

  Sainte-Maure-de-Touraine: **Existant - Localisé**

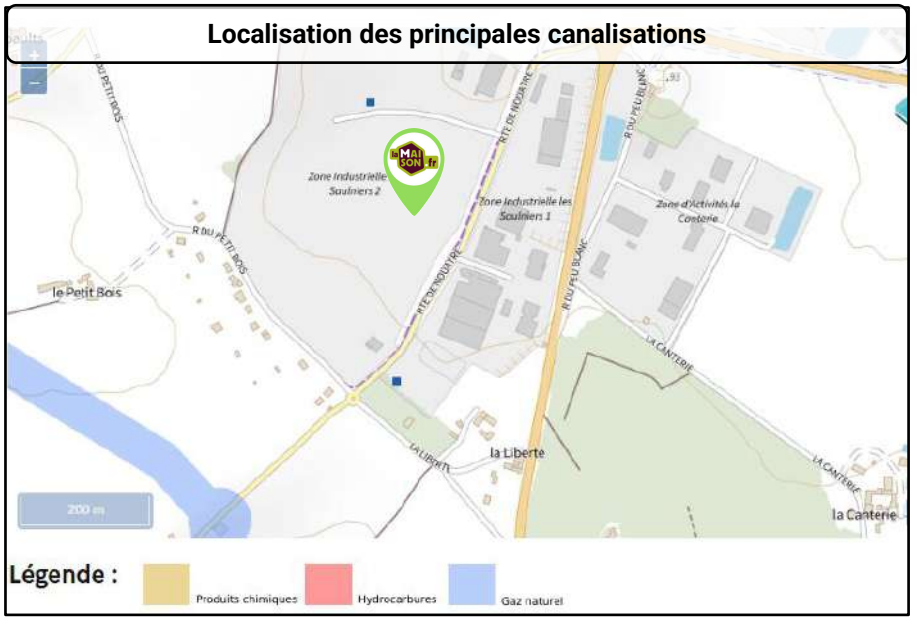
  Parcelle visée par le projet: **Risque identifié à proximité**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine présente un **risque localisé de pollution des sols sur une parcelle voisine du site du projet,** correspondant à l'ancien établissement Excel Piscines (au 11 rue du peu blanc, ZA La Canterie), inscrit en base BASOL à la suite d'un incendie survenu en 2019.

Un diagnostic environnemental a toutefois conclu à l'absence de pollution significative des sols, confirmant la compatibilité du site pour un usage industriel.

Localisation des principales canalisations



Pollution des sols



Sources : Préfecture de l'Indre-et-Loire et Géoriques.gouv.fr

PARTIE 6

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE SOCIALE

Partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales

Dans une logique de cohérence territoriale et d'ancrage local, l'enseigne LAMAISON.FR, portée par la coopérative AGRIAL, entend jouer un rôle central dans le dynamisme des territoires ruraux, en synergie avec les agriculteurs adhérents, les associations locales et les collectivités.

Des dispositifs de communication, notamment via des écrans dynamiques installés au magasin, sont mis gratuitement à disposition des collectivités locales, associations et acteurs du tissu économique de proximité. Ces outils permettent de valoriser les initiatives locales, de relayer les évènements associatifs, de promouvoir les marchés de producteurs, de mettre en lumière l'ensemble des actions menées sur le territoire.

Des partenariats ont également été noués avec la presse régionale – notamment Ouest France - afin de relayer l'information locale, renforcer le lien avec les habitants et créer un canal de diffusion complémentaire aux vitrines physiques du magasin.

Par ailleurs, il est à souligner que le magasin ne proposera ni vente de fleurs coupées ni ouverture dominicale, sauf évolution réglementaire majeure, en cohérence avec une approche durable et respectueuse des équilibres commerciaux.

À Sainte-Maure-de-Touraine, l'enseigne LAMAISON.FR souhaite adhérer à l'association des commerçants de la commune.

Accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi

Le projet de création d'un magasin sous l'enseigne LAMAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine permettra de créer **10 emplois**.

Une priorité sera mise en place pour favoriser l'insertion de chômeurs. Pour cela, l'ensemble de ces recrutements sera réalisé en partenariat avec France TRAVAIL. Une préférence sera exercée pour le recrutement de travailleurs locaux et chômeurs de longue durée.

AGRIAL contribue à l'économie locale par les emplois directs et indirects que génèrent ses activités. La coopérative accueille les salariés en situation de handicap avec la mise en place d'ateliers et de postes adaptés.

ANNEXES

EXTRAIT KBIS DE LA SAS DISTRICO ____ 108

MAÎTRISE FONCIÈRE ____ 110

Attestation notariale de promesse de vente des parcelles ZY n°332, 339 et 344

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL RELATIF AU PROJET ____ 113

VOLET PAYSAGER ____ 114

DESSERTE ____ 125

Étude de flux – Cabinet EMPRIXIA
Fiches horaires de la ligne H du réseau RÉMI
Fiches horaires de la ligne H2 du réseau RÉMI
Fiches horaires de la ligne TD du réseau RÉMI

ATTESTATION RT 2012 ____ 153

RAPPORT ETUDE THERMIQUE ____ 155

ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE DIMENSIONNEMENT D'OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES ____ 167

NOTICE HYDRAULIQUE ____ 177

EXTRAIT KBIS DE LA SAS DISTRICO

Greffe du Tribunal de Commerce de Tours
35 RUE Edouard Vaillant
37041 TOURS CEDEX

Code de vérification : BOXVBX9a8b
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2011B00258

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION SECONDAIRE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 19 octobre 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	353 669 419 R.C.S. Coutances
Dénomination ou raison sociale	**DISTRICO**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse du siège	1283 de Paris centre d'Affaires le Phénix 50000 Saint-Lô

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT SECONDAIRE

Date d'immatriculation	03/03/2011
Adresse de l'établissement	La Cloutière 37600 Perrusson
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de tous produits lies à l'agriculture le jardinage le bricolage et maison
Date de commencement d'activité	20/12/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	
Dénomination	SICALEM
Adresse	La Cloutière 37600 Perrusson
Numéro et lieu d'immatriculation	393 171 566
Mode d'exploitation	Exploitation directe

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX AUTRES ETABLISSEMENTS DANS LE RESSORT

Adresse de l'établissement	lieu-dit Grand Berchenay 37320 Esvres
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de tous produits lies à l'agriculture le jardinage le bricolage et maison
Date de commencement d'activité	20/12/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	
Dénomination	SICALEM
Adresse	lieu-dit Grand Berchenay 37320 Esvres
Numéro et lieu d'immatriculation	393 171 566
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Adresse de l'établissement	1 rue Jean Jaurès 37400 Amboise
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de tous produits lies à l'agriculture le jardinage le bricolage et maison
Date de commencement d'activité	20/12/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	

R.C.S. Tours - 20/10/2025 - 16:38:37 page 1/3

Greffe du Tribunal de Commerce de Tours
35 RUE Edouard Vaillant
37041 TOURS CEDEX

N° de gestion 2011B00258

Dénomination	SICALEM
Adresse	1 rue Jean Jaurès 37400 Amboise
Numéro et lieu d'immatriculation	393 171 566
Mode d'exploitation	Exploitation directe
Adresse de l'établissement	La Gare 37190 Druye
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de tous produits lies à l'agriculture le jardinage le bricolage et maison
Date de commencement d'activité	20/12/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	
Dénomination	SICALEM
Adresse	La Gare 37190 Druye
Numéro et lieu d'immatriculation	393 171 566
Mode d'exploitation	Exploitation directe
Adresse de l'établissement	La Gare 37290 Preuilly-sur-Claise
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de tous produits lies à l'agriculture le jardinage le bricolage et maison
Date de commencement d'activité	20/12/2010
Origine du fonds ou de l'activité	Acquisition par fusion
Précédent propriétaire	
Dénomination	SICALEM
Adresse	La Gare 37290 Preuilly-sur-Claise
Numéro et lieu d'immatriculation	393 171 566
Mode d'exploitation	Exploitation directe
Adresse de l'établissement	centre Commercial de l'Hippodrome les Nongrenieres 37360 Neuille-Pont-Pierre
Enseigne	POINT VERT
Activité(s) exercée(s)	Distribution de produits lies a l'agriculture. bricolage, jardinage, amélioration de l'habitat et munitions de chasse
Date de commencement d'activité	01/06/2017
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe
Adresse de l'établissement	rue de la Maison Brûlée 37310 Reignac-Sur-Indre
Activité(s) exercée(s)	Bureau administratif
Date de commencement d'activité	08/11/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création

R.C.S. Tours - 20/10/2025 - 16:38:37 page 2/3

Greffe du Tribunal de Commerce de Tours
35 RUE Edouard Vaillant
37041 TOURS CEDEX

N° de gestion 2011B00258

Mode d'exploitation	Exploitation directe
Adresse de l'établissement	314 rue Etienne Jean-Baptiste Cartier 37400 Amboise
Enseigne	LAMAISON.FR
Activité(s) exercée(s)	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin.
Date de commencement d'activité	04/03/2024
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Tours - 20/10/2025 - 16:38:37 page 3/3

ATTESTATION NOTARIALE DE PROMESSE DE VENTE DES PARCELLES ZY N°332, 339 ET 344

SCP GUILBERT & ROUSSEAU
Notaires
Successeurs de Maître Gilles GUILBERT

6 Rue des Gallois
14210 EVRECY

Tél : 02.31.80.50.01

Fax : 02.31.80.61.11

Email : giles.guilbert@notaires.fr
elisabeth.rousseau@14013.notaires.fr
morgan.guilbert@14013.notaires.fr

Elisabeth ROUSSEAU, notaire
Morgan GUILBERT, notaire
Audrey MASLE-GUILBERT, notaire
François BOURGES, notaire

Evrecy, le 10 novembre 2025

dossier suivi par
Audrey MASLE-GUILBERT
audrey.masle-guilbert@14013.notaires.fr

VENTE 2d Set / DISTRICO (terrain Ste Maure de Touraine)
1007933 /AMG /AMG /

ATTESTATION

JE SOUSSIGNÉE Maître Audrey MASLE-GUILBERT, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « GUILBERT & ROUSSEAU », titulaire d'un Office Notarial à EVRECY (Calvados), Rue des Gallois,

CERTIFIE ET ATTESTE QUE :
Il a été signée une promesse de vente unitalérale le 31 juillet 2025 suivant acte reçu par Me Sophie HARDY, notaire à SAINT AVERTIN, avec la partcipation de Me Audrey MASLE-GUILBERT notaire à EVRCY, notaire soussigné,

La société dénommée SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 4010018,00 EUROS, ayant son siège social à TOURS (37200), 40, rue James Watt, identifiée au SIREN sous le numéro 584801625 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TOURS.

ET :

La Société dénommée DISTRICO, dont le siège est à SAINT LO (50000) Centre des Affaires PHENIX 1283 Avenue de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 353669419 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COUTANCES.

Concernant les biens sis à :

DESIGNATION DES BIENS
Sur la commune de SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800), Lieu-dit Rince Bourse,
Un terrain à bâtir constituant le lot S18.
D'une surface de 17 030 m².

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
ZY	332	RINCE BOURSE	0ha 45ca 75a
ZY	339	RINCE BOURSE	0ha 13 ca 18
ZY	344	RINCE BOURSE	1ha 11ca 18a

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Il résulte de la promesse de vente ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

"Division cadastrale
Les parties précisent que le BIEN provient de la division de la parcelle cadastrée section ZY, numéro 332, d'une contenance de 0ha 45a 75ca, la parcelle cadastrée section ZY, numéro 339, d'une contenance de 0ha 13a 18ca, la parcelle cadastrée section ZY, numéro 344, d'une contenance de 1ha 11a 37ca, pour laquelle un document d'arpentage a été publié."

…/…

Rappel de divisions cadastrales
1°/ La parcelle originairement cadastrée section ZY numéro 314 lieudit Rince Bourse pour une contenance de quatre-vingt-huit ares quarante et un centiare (00ha 88a 41ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- *La parcelle cadastrée section ZY numéro 327 lieudit Rince Bourse pour une contenance de trente-neuf ares trente centiares (00ha 39a 30ca).*
- *La parcelle vendue cadastrée section ZY numéro 328 lieudit Rince Bourse pour une contenance de quarante-huit ares soixante centiares (00ha 48a 60ca).*
- *La parcelle vendue cadastrée section ZY numéro 329 lieudit Rince Bourse pour une contenance de cinquante et un centiares (00ha 00a 51ca).*

2°/ La parcelle originairement cadastrée section ZY numéro 124 lieudit Rince Bourse pour une contenance de six hectares treize ares vingt-deux centiares (06ha 13a 22ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- *La parcelle cadastrée section ZY numéro 325 lieudit Rince Bourse pour une contenance de cinq hectares quarante ares quatre-vingt-seize centiares (05ha 40a 96ca).*
- *La parcelle vendue cadastrée section ZY numéro 326 lieudit Rince Bourse pour une contenance de soixante-et-onze ares soixante-quinze centiares (00ha 71a 75ca).*

Source : interne DISTRICO

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Romain AUGER, Géomètre-Expert pour le Cabinet BRANLY-LACAZE sis à LOCHES (37600), 19 Rue des Lézards, le 11 janvier 2021, sous le numéro 1556 Z.
Ces divisions cadastrales ont été constaté suivant acte reçu par Maître Paul HOUDAILLE, notaire à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE, le 25 février 2021, actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de TOURS 3."

.../...

" AUTORISATION DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT FONCIER

Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFICIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial, qui devra intervenir au plus tard le 15 mars 2026 purgé de tout recours.

Le délai sera prorogé de CINQ (5) mois en cas de recours contre la décision de la CDAC devant la CNAC.

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le 15 novembre 2025 et en justifier la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du PROMETTANT.

Il est précisé qu'en vertu de l'article L752-1 du Code de commerce, sont soumises à l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial, qui a quatre mois pour statuer, toute demande portant sur :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 du Code de commerce

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 du Code de commerce et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ; Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Le BENEFICIAIRE pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive."

.../...

"Condition suspensive d'obtention du permis de construire

*a) Que le BENEFICIAIRE, obtienne au plus tard le 15 juillet 2026, le permis de construire purgés de tout recours et retrait autorisant la réalisation d'un magasin **LAMAISON.FR** d'une surface de vente comprise entre 2500 m² et 4000 m², d'une cour pour matériaux et d'un parking d'environ 70 places de stationnement, ainsi qu'une déclaration préalable de travaux pour la création d'une cour de collecte éventuelle.*

Le délai sera prorogé de 5 mois en cas de recours contre la décision de la CDAC devant la CNAC.

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.
Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer la demande de permis de construire dans les meilleurs délais, au plus tard le 15 novembre 2025, et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance, conformément aux dispositions légales.
Tout dépassement par le BENEFICIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le PROMETTANT le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.
Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.
En toute hypothèse, le BENEFICIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.
Tout dépassement par le BENEFICIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le PROMETTANT le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.
Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date du 15 juillet 2026, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.
En toute hypothèse, le BENEFICIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

*Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.*
La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.
La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des

prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées. "
.../...

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A Evrecy,
Le 10 novembre 2025.

Maître Audrey MASLE-GUILBERT

Maître Audrey MASLE-GUILBERT

Fait à EVRECY
Le 10 novembre 2025



Extrait du plan cadastral relatif au projet

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
SAINTE MAURE DE TOURAINE

Section : ZY
Feuille : 000 ZY 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

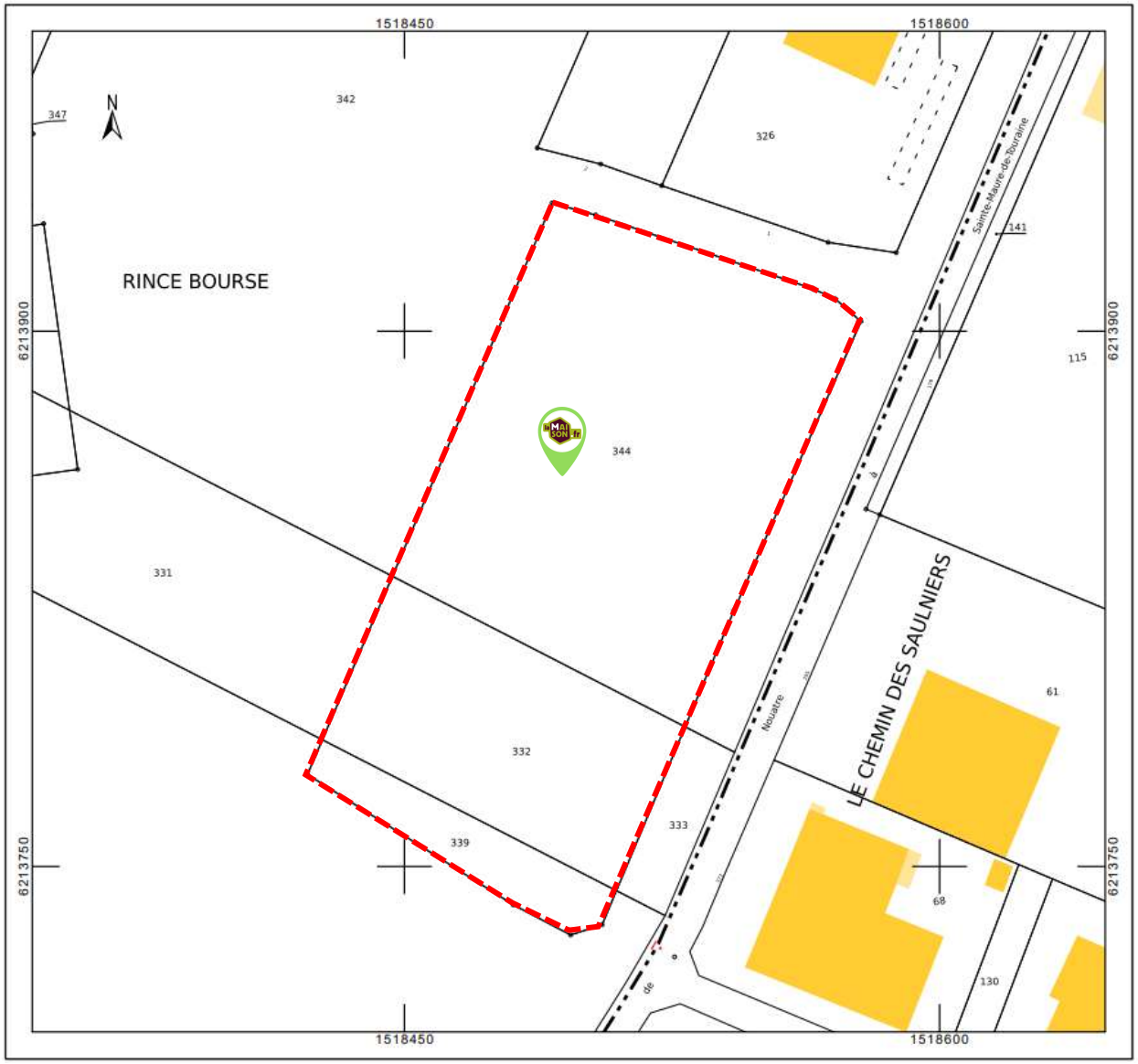
Date d'édition : 03/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF TOURS
40 rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 67 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



Source : cadastre.gouv.fr

VOLET PAYSAGER



VOLET PAYSAGER

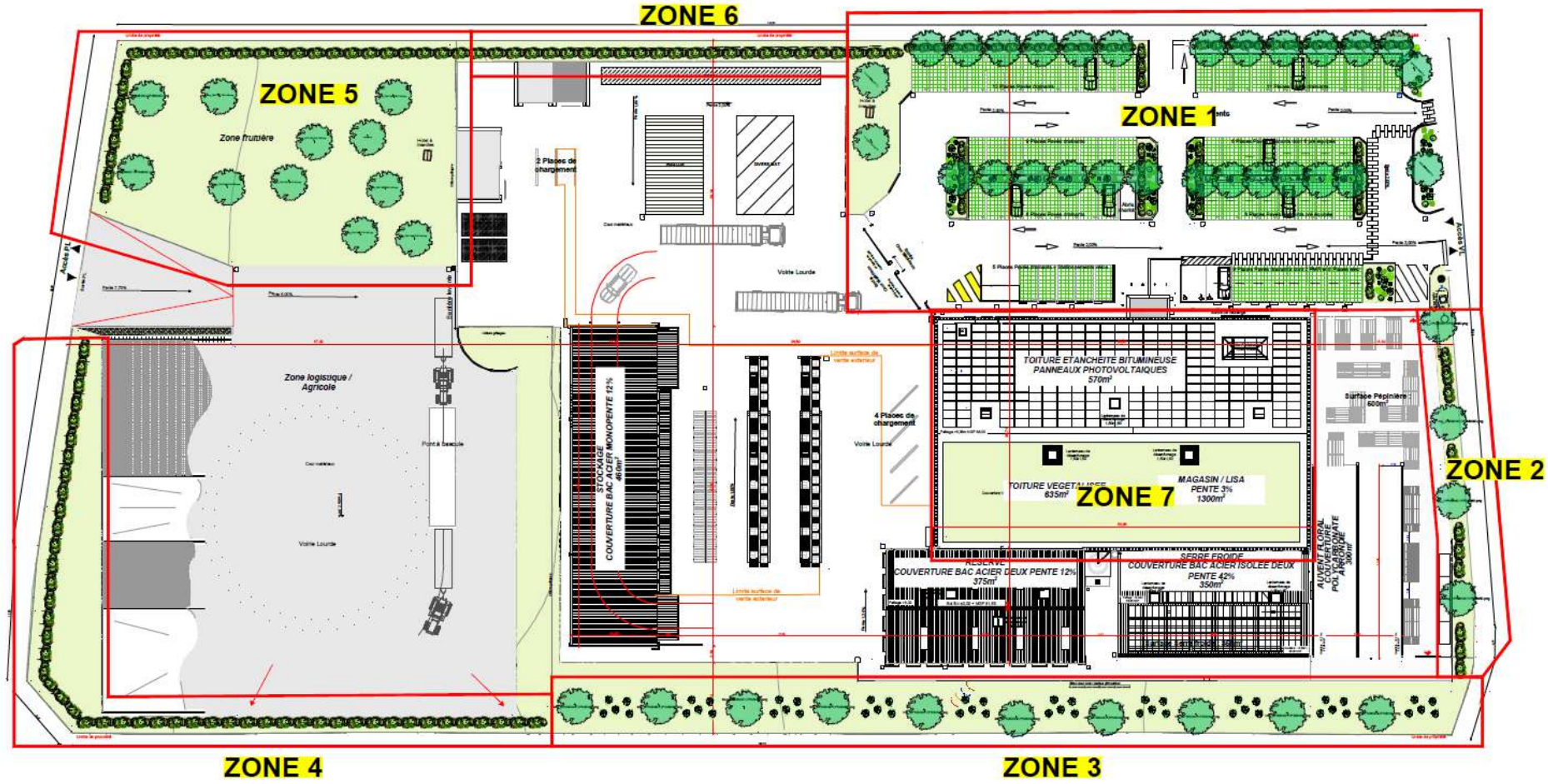
LaMaison.fr

Sainte Maure de Touraine (37800)

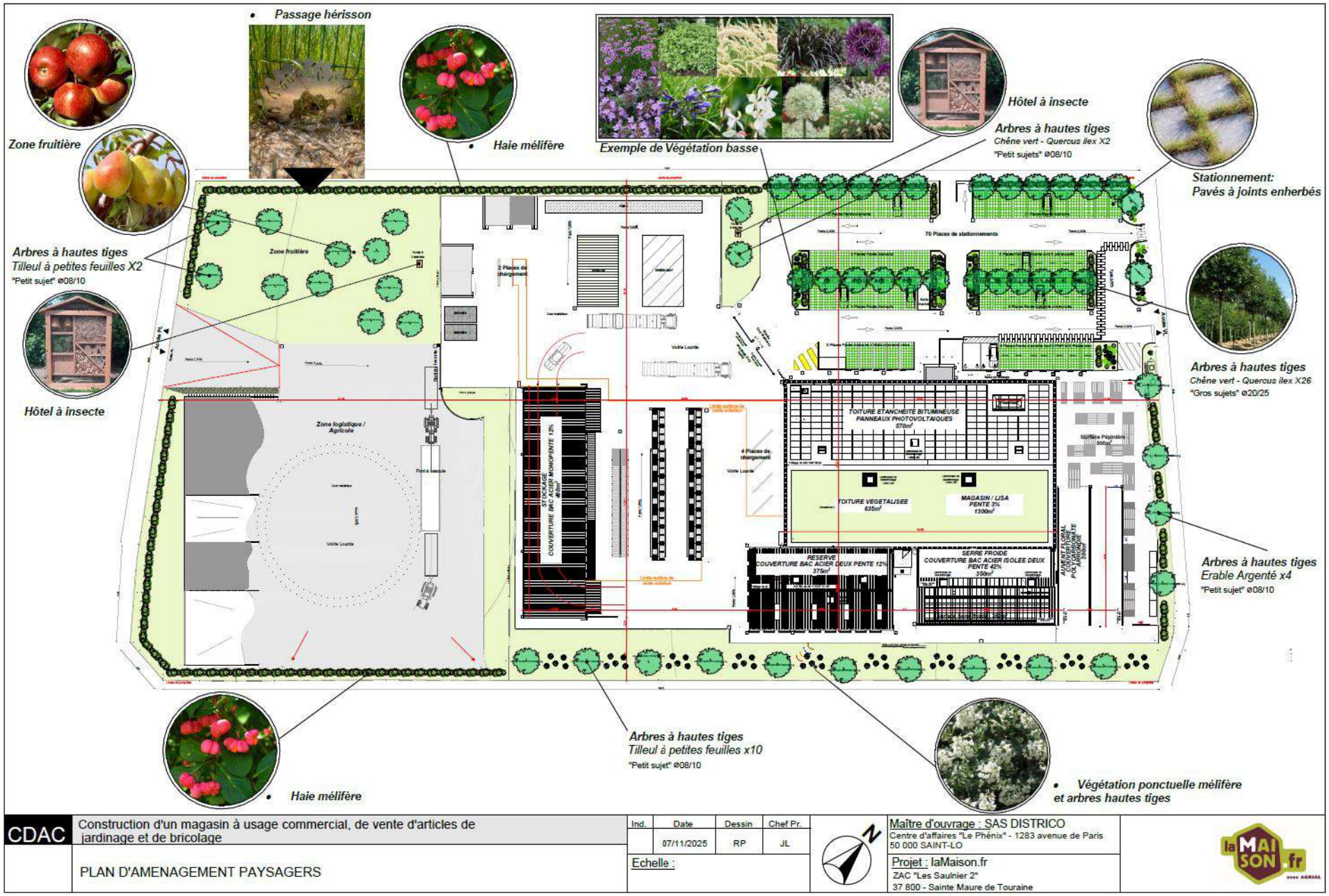
SAS DISTRICO
Centre d'affaires le Phénix
1283 avenue de Paris
50 000 SAINT-LÔ

AGRIAL

ZONES DES ESPACES PAYSAGERS



CDAC	Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage	Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.		Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO Centre d'affaires "Le Phénix" - 1283 avenue de Paris 50 000 SAINT-LO
	PLAN DE ZONES		07/11/2025	RP	JL		Projet : laMaison.fr ZAC "Les Saulnier 2" 37 800 - Sainte Maure de Touraine
		Echelle :					



CDAC	Construction d'un magasin à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage	Ind.	Date	Dessin	Chef Pr.		Maître d'ouvrage : SAS DISTRICO Centre d'affaires "Le Phénix" - 1283 avenue de Paris 50 000 SAINT-LO
	PLAN D'AMENAGEMENT PAYSAGERS		07/11/2025	RP	JL		Projet : laMaison.fr ZAC "Les Saulnier 2" 37 800 - Sainte Maure de Touraine
		Echelle :					

Récapitulatif des plantations

Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Chêne vert	Quercus ilex	28	Arbre	Mellifère
Erable argenté	Acer saccharinum	4	Arbre	
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	12	Arbre	
Pommier Reine des Reinettes	Malus domestica 'Reine des Reinettes'	2	Arbre	
Pommier Belle de Boskoop	Malus domestica 'Belle de Boskoop'	2	Arbre	
Cerisier Burlat	Prunus cerasus	2	Arbre	
Poirier 'Williams'	Pyrus communis Williams	1	Arbre	
Prunier 'Mirabelle de Nancy'	Prunus domestica Mirabelle de Nancy	1	Arbre	
Prunier 'Quetsche d'Alsace'	Prunus domestica Quetsche d'Alsace	1	Arbre	
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	100	Arbuste	Mellifère
Charme	Carpinus betulus	60	Arbuste	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	45	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Viorne lantane	Viburnum lantana	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Fusain d'europe	Euonymus europaeus	40	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Viorne obier	Viburnum opulus L.	40	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	12	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Noisetier	Corylus avellana Bergeri	15	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Viorne odorante à feuilles luisantes	Viburnum odoratissimum lucidum	15	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Attire les pollinisateurs
Rhamnus	Nerprun cathartique	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Aronia à fruits noirs Viking	Aronia melanocarpa Viking	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Argousier	Hippophae rhamnoides L	13	Arbuste	Fruits pour les oiseaux,comestible
Graminée Calamagrostis Overdam	Graminée Calamagrostis acutiflora Overdam	15	végétation basse	
Agapanthe bleu	Agapanthus back in black	15	végétation basse	Mellifère
Gaura blanche	Gaura lindheimeri 'Cool Breeze'	15	végétation basse	Mellifère
Graminée Pennisetum Herbe aux écouvillons Hameln	Graminée Pennisetum alopecuroides Hameln	15	végétation basse	
Pittosporum nain du Japon	Pittosporum tobira Nana	15	végétation basse	
Verveine de Buenos Aires	Verbena bonariensis	15	végétation basse	Mellifère
Graminée Pennisetum Princesse Caroline	Pennisetum Princesse Caroline	15	végétation basse	
Thym laineux rampant Woody	Thymus pseudolanuginosus Woody	15	végétation basse	
Allium Millenium	Ail d'ornement	20	végétation basse	
Amélanchier à feuilles ovales	Amelanchier ovalis	10		
Total végétaux		**563**		

+

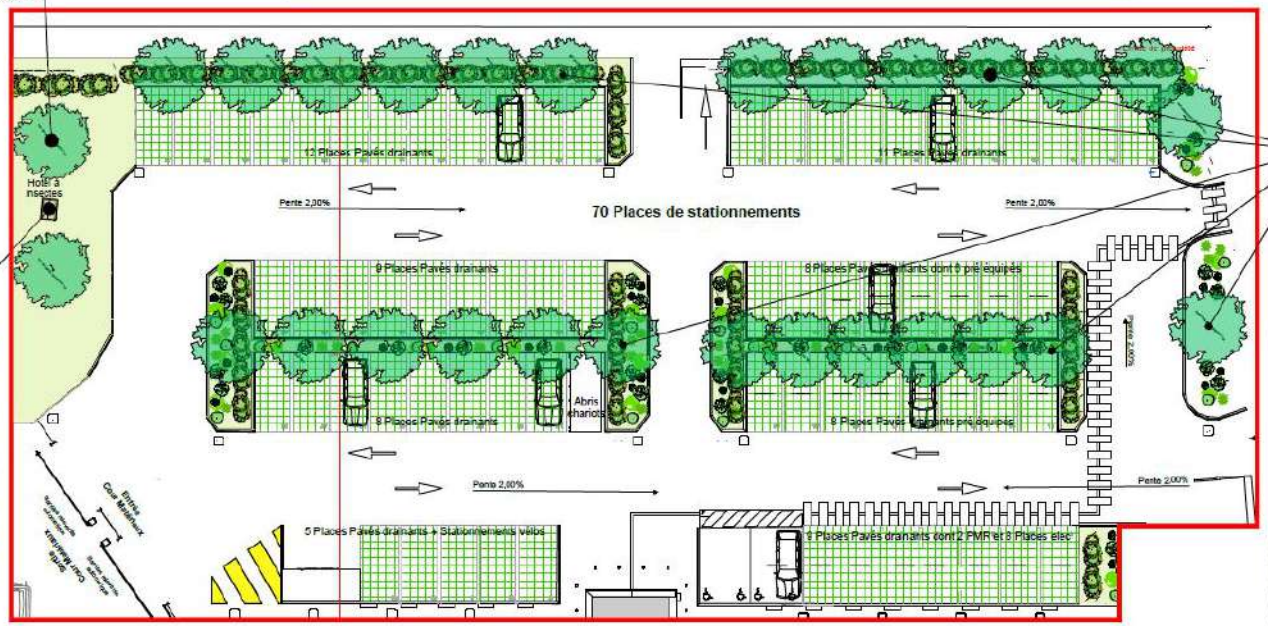
500 végétaux plantés
Dont
53 arbres

ESPACE PAYSAGER ZONE 1

Plantation de 2 Chênes verts
hautes tiges
"petit sujet" ø08/10

Hôtel à insectes





Plantation de 26 Chênes verts
hautes tiges
"Gros sujets" ø20/25

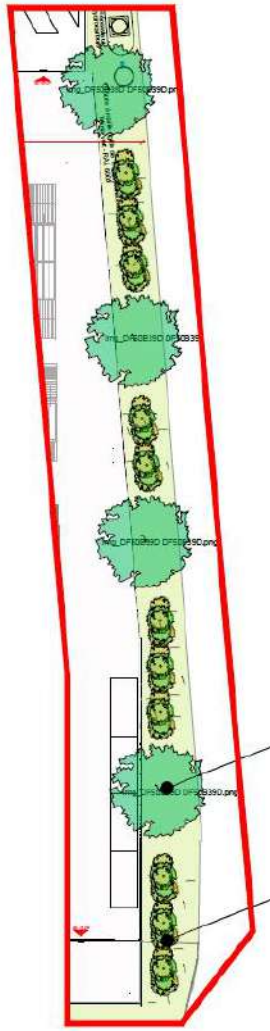




L'article 40 de la loi APER précise que sont exonérés de l'installation d'ombrière ENR les parcs ombragés par des arbres sur la moitié de leur superficie. Le projet de décret précise que cette proportion est atteinte par la présence d'un arbre par tranche de 3 emplacements de stationnements, et qu'ils peuvent être plantés sur l'ensemble du parc
L e parking prévoit 70 places avec un minimum de 24 arbres
et il y aura sur ce projet 26 arbres de planter.

Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Chêne vert	Quercus ilex	28	Arbre	Mellifère
Graminée Calamagrostis Overdam	Graminée Calamagrostis acutiflora Overdam	15	végétation basse	
Agapanthe bleu	Agapanthus back in black	15	végétation basse	Mellifère
Gaura blanche	Gaura lindheimeri 'Cool Breeze'	15	végétation basse	Mellifère
Graminée Pennisetum Herbe aux écouvillons Hamein	Graminée Pennisetum alopecuroides Hamein	15	végétation basse	
Pittosporum nain du Japon	Pittosporum tobira Nana	15	végétation basse	
Verveine de Buenos Aires	Verbena bonariensis	15	végétation basse	Mellifère
Graminée Pennisetum Princesse Caroline	Pennisetum Princesse Caroline	15	végétation basse	
Thym laineux rampant Woody	Thymus pseudolanuginosus Woody	15	végétation basse	
Allium Millenium	Ail d'ornement	20	végétation basse	
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	40	Arbuste	Mellifère
Charme	Carpinus betulus	50	Arbuste	
Total végétaux		258		

ESPACE PAYSAGER ZONE 2



Plantation de 4 arbres hautes tiges

Plantation de 30 ml de haies basse



Erable argenté
Arbres hautes tiges

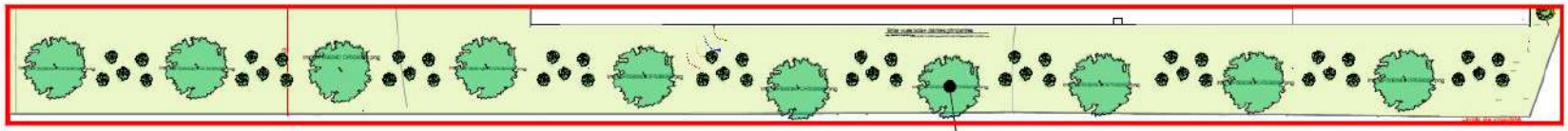






Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	10	Arbuste	Mellifère
Viorne lantane	Viburnum lantana	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Erable argenté	Acer saccharinum	4	Arbre	
Total végétaux		34		

ESPACE PAYSAGER ZONE 3



Plantation de 10 arbres hautes tiges













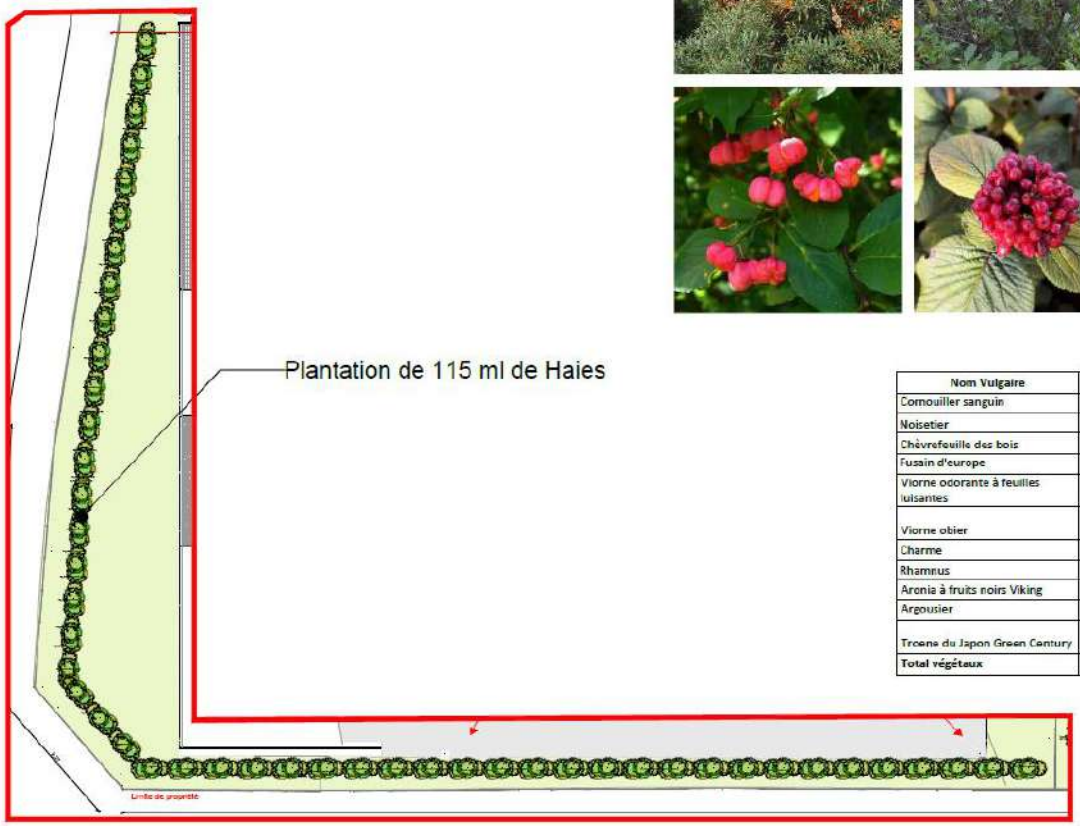


Tilleul à petite feuilles
Tilia cordata

Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Fusain d'europe	Euonymus europaeus	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	10	Arbuste	Mellifère
Viorne obier	Viburnum opulus L.	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Amélanchier à feuilles ovales	Amelanchier ovalis	10		
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	2	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	10	Arbre	
Total végétaux		62		

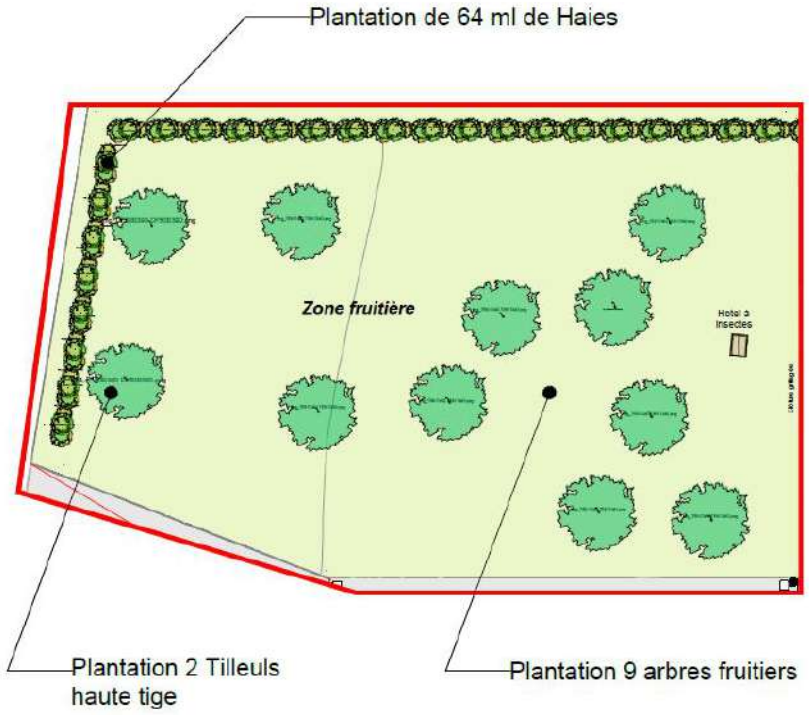
ESPACE PAYSAGER ZONE 4





Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Noisetier	Corylus avellana Bergeri	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Fusain d'europe	Euonymus europaeus	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Viorne odorante à feuilles luisantes	Viburnum odoratissimum lucidum	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Attire les pollinisateurs
Viorne obier	Viburnum opulus L.	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Charme	Carpinus betulus	10	Arbuste	
Rhamnus	Nerprun cathartique	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Aronia à fruits noirs Viking	Aronia melanocarpa Viking	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Argousier	Hippophae rhamnoides L	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux,comestible
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	15	Arbuste	Mellifère
Total végétaux		**95**		

ESPACE PAYSAGER ZONE 5

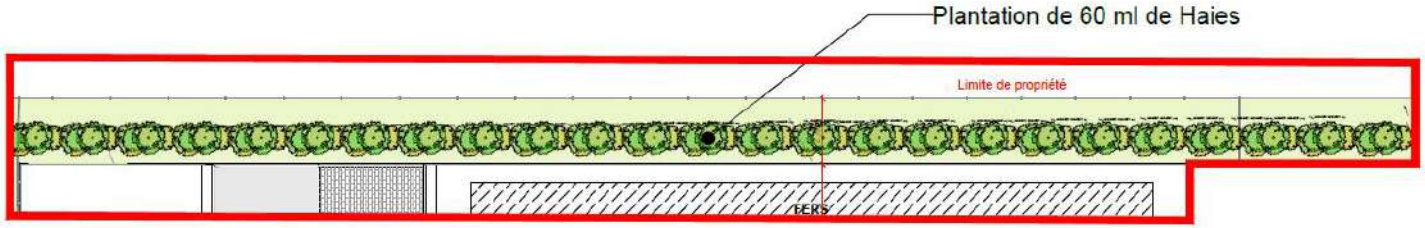






Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Noisetier	Corylus avellana Bergeri	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Fusain d'europe	Euonymus europaeus	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Viorne obier	Viburnum opulus L.	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Argousier	Hippophae rhamnoides L.	8	Arbuste	Fruits pour les oiseaux,comestible
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	10	Arbuste	Mellifère
Pommier Reine des Reinettes	Malus domestica 'Reine des Reinettes'	2	Arbre	
Pommier Belle de Boskoop	Malus domestica 'Belle de Boskoop'	2	Arbre	
Cerisier Burlat	Prunus cerasus	2	Arbre	
Poirier 'Williams'	Pyrus communis Williams	1	Arbre	
Prunier 'Mirabelle de Nancy'	Prunus domestica Mirabelle de Nancy	1	Arbre	
Prunier 'Quetsche d'Alsace'	Prunus domestica Quetsche d'Alsace	1	Arbre	
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	2	Arbre	
Total végétaux		64		

ESPACE PAYSAGER ZONE 6

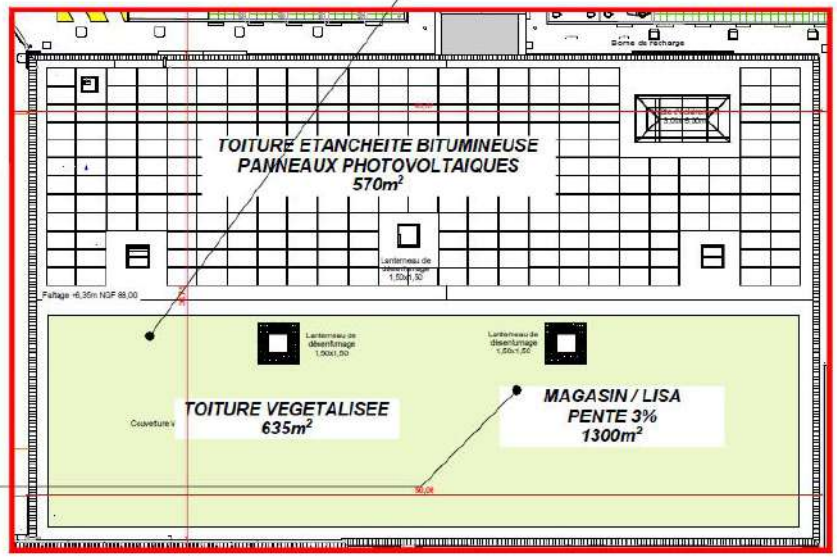




Nom Vulgaire	Nom Latin	Unités	Structure	Remarques
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea L.	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux
Noisetier	Corylus avellana Bargeri	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Fusain d'europe	Euonymus europaeus	10	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Viorne odorante à feuilles luisantes	Viburnum odoratissimum lucidum	5	Arbuste	Fruits pour les oiseaux, Attire les pollinisateurs
Viorne obier	Viburnum opulus L.	10	Arbuste	Attire les papillons, Fruits pour les oiseaux, Mellifère
Troene du Japon Green Century	Ligustrum japonicum Green Century	15	Arbuste	Mellifère
Total végétaux		50		

ESPACE PAYSAGER ZONE 7



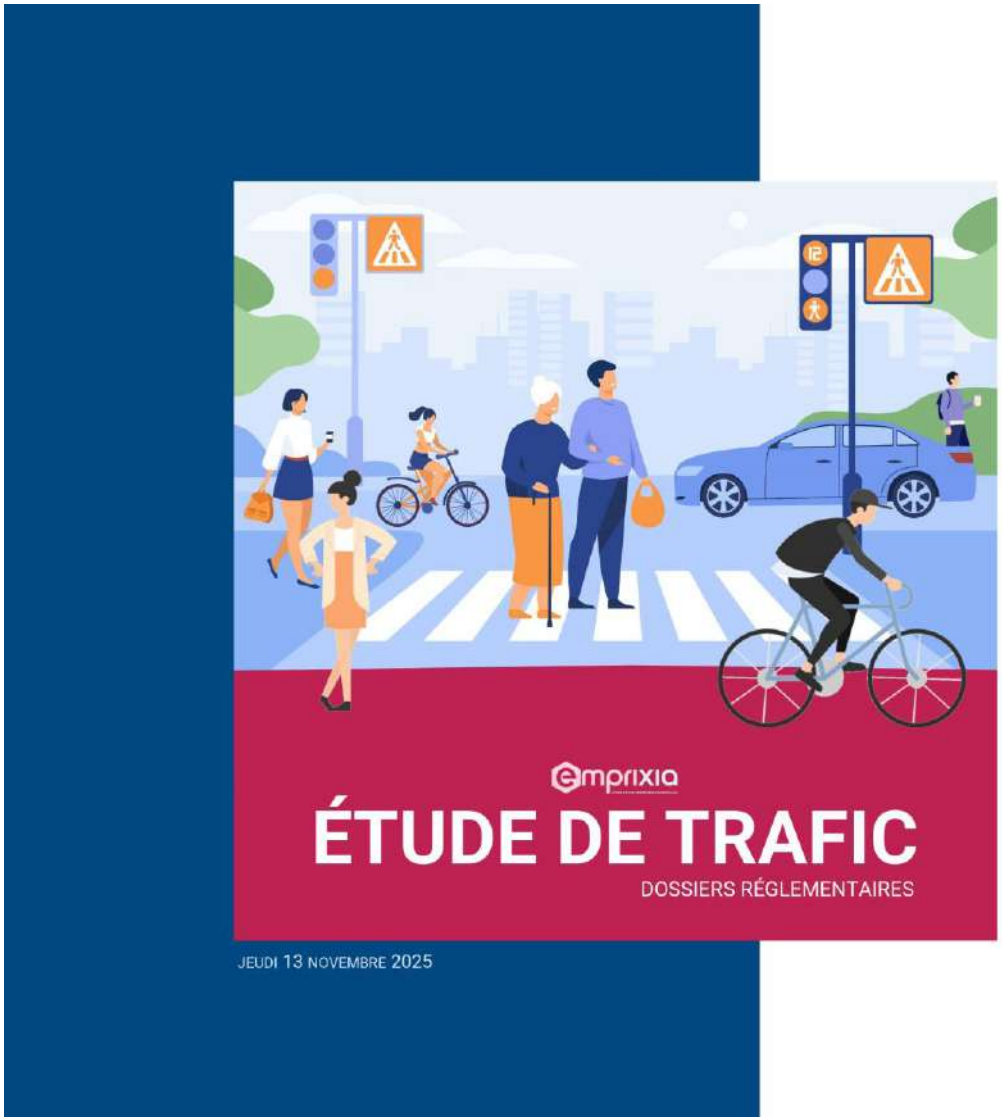


Végétaux mis en place sur la toiture





ÉTUDE DE FLUX – CABINET EMPRIXIA



laMAISON.fr avec AGRIAL

PROJET DE CRÉATION D'UN MAGASIN **LA MAISON.FR**
d'une surface de vente de 3 900 m²

dans la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37)

emprixia
ÉTUDE DE VOS TERRITOIRES COMMERCIAUX

EMPRIXIA.COM | SERVICE.COMMERCIAL@EMPRIXIA.COM | 02 53 49 10 40

Source : Cabinet EMPRIXIA

01 PRÉAMBULE PAGE 3

02 CONTEXTE DE L'ÉTUDE PAGE 6

03 ANALYSE PAGE 11

04 ANNEXES PAGE 19



PRÉAMBULE

1. Objectifs et méthodologie
2. Moyens techniques

3

LA PROBLÉMATIQUE ET LES OBJECTIFS

Le projet



Quel impact sur le flux routier générera la création du magasin LA MAISON.FR de 3 900 m² de surface de vente, au niveau des intersections à proximité du site à Sainte-Maure-de-Touraine ?

Le demandeur

Alexandra PAUGAM
Responsable du Développement
SAS DISTRICO
1283 AVENUE DE PARIS, 50000 SAINT-LÔ
contact : a.paugam@agrial.com
Tél : 06 30 80 12 83



Les objectifs

L'objectif de cette étude est ainsi d'évaluer **l'impact de ce projet sur le trafic existant du tissu routier de proximité**. Ce rapport permettra donc de répondre aux questions suivantes :

En termes de diagnostic :

- Comment fonctionne le réseau routier du secteur actuellement ?
- Qui emprunte le réseau routier aux abords du secteur actuellement ?
- À quels moments se situent les heures de pointe ?

En termes d'évolutions envisageables :

- Comment vont évoluer les déplacements dans le secteur après la extension du projet ?
- L'augmentation potentielle du trafic risque-t-elle de dégrader les conditions de fluidité et de sécurité par rapport à la situation actuelle ?

La méthodologie utilisée

La méthodologie utilisée pour réaliser cette étude de trafic suit plusieurs étapes :

- Réalisation d'une **enquête origines-destinations** aux différentes intersections importantes du secteur du projet pendant ces périodes d'heure de pointe ;
- Élaboration du **diagnostic de la situation actuelle** à partir des comptages réalisés ;
- Réalisation du **scénario potentiel** de génération de trafic par le projet ;
- **Estimation du trafic** à attendre aux différentes intersections du secteur du projet et évaluation de la saturation de ces dernières ;
- **Conclusion de l'impact du projet** sur le trafic dans le secteur.

LES MOYENS TECHNIQUES

TECHNIQUE D'ACQUISITION DES DONNÉES

COMPTAGE AUTOMATIQUE

Les comptages du **Trafic Moyen Journalier** (TMJ) double sens ont été effectués à partir de stations de comptages automatiques de type « capteurs radar à détection hors-sol ».

Ces comptages permettent de présenter les variations de trafic heure par heure pour chaque jour de la semaine. À partir de ces données, il est possible de mettre en évidence des heures de pointe, avec le plus de représentativité possible.



Exemple de capteur radar à détection hors-sol

COMPTAGE DIRECTIONNEL

Les **intersections situées à proximité** du projet d'ensemble commercial ont fait l'objet d'un **comptage directionnel** réalisé via la technique de l'enregistrement vidéo.

Cette technique repose sur l'installation préalable d'une caméra enregistrant les passages aux intersections, sur **une période de deux heures**.

Une fois l'enregistrement réalisé, il est analysé sur écran et le décompte des véhicules peut être réalisé en minimisant la marge d'erreur (possibilité d'arrêter ou de remonter la vidéo en cas de doute).



Exemple de caméra d'enregistrement utilisée pour les comptages directionnels

GLOSSAIRE

Enquête OD : Enquête Origines Destinations

HPM : Heure de Pointe du Matin

HPS : Heure de Pointe du Soir

TAD : Tourne à Droite

TD : Tout droit

TAG : Tourne à Gauche

TMJO : Trafic Moyen Journalier Ouvrable

TMJA : Trafic Moyen Journalier Annuel

TV : Tous véhicules confondus

VL : Véhicules Légers

PL : Poids Lourds

TC : Transports en Commun

V85 : Vitesse maximale pratiquée par 85% des automobilistes dans une circulation fluide



emprixia

5



CONTEXTE DE L'ÉTUDE

6

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

FICHE D'IDENTITÉ

Porte de la Touraine

Région : **Centre-Val de Loire**
Département : **Indre-et-Loire**
Intercommunalité : **Communauté de communes Touraine Val de Vienne**
Population EPCI : **24 820**

Aire d'attraction : **Tours**
Catégorie : **Aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants**
Communes : **162**

Population 2022 : **4 118**
Evolution de population 2012 / 2022 : **-2,5 %**
Superficie : **40,4 km²**
Densité de population : **102 habitants / km²**

Sainte-Maure de Touraine





7

emprixia

Source : Cabinet EMPRIXIA

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

LOCALISATION & NATURE DU PROJET

Type de projet
Création d'un magasin LA MAISON.FR

Adresse du magasin
Route des Nouâtre, 37800 Sainte-Maure-de-Touraine

Surface de vente future
3 900 m² dont

- LIBRE SERVICE : 1 328 m²
- ZONE DE VENTE EXTERIEURE : 1 422 m²
- PEPINIERE : 500 m²
- SERRE FROIDE : 350 m²
- AUVENT FLORAL : 300 m²

Accès clientèle & livraisons
Accès depuis le Chemin des Saulniers





8

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

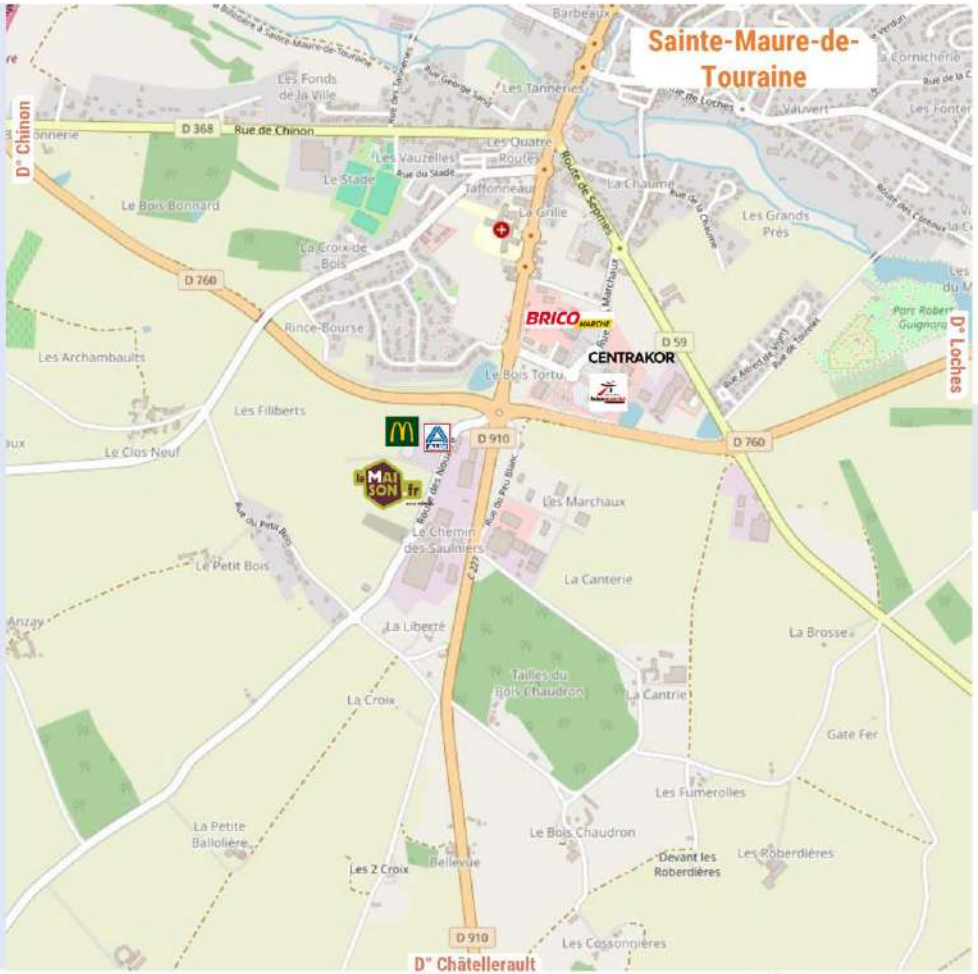
OFFRE DE VOIRIE

Le **projet LA MAISON.FR** à Sainte-Maure-de-Touraine (37) se situe dans la **ZAC des Saulniers**, accessible directement depuis les axes majeurs de la commune, les RD760 et RD 910.

Un giratoire permet ainsi de desservir le **Chemin des Saulniers** puis les différentes activités présente dans la zone d'activités.

Une **piste cyclable est aménagée** en bordure des axes permettant de faciliter les déplacements vers le centre-ville de Sainte-Maure-de-Touraine.

À noter, le site du projet est **à l'écart des zones d'habitat**.



Source : Cabinet EMPRIXIA

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

INTERSECTIONS ÉTUDIÉES

Dans le cadre de cette étude de trafic, **une intersection a été analysée**. Elle a fait l'objet d'un comptage directionnel. Cette sélection a été opérée en prenant en compte :

- L'environnement proche du projet,
- L'attractivité du projet d'ensemble commercial,
- Le plan de circulation et les différents accès possibles,
- Les enseignes attenantes.

DATE DE COMPTAGES

Comptage automatique réalisé entre **le VENDREDI 5 et le JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025.**

Comptage(s) directionnel(s) réalisé(s) le **VENDREDI 5 SEPTEMBRE 2025** entre 16h et 18h.



Comptage automatique n°1 sur la RD 910

Comptage directionnel n°1 sur le giratoire entre la RD760 et la RD910

10



ANALYSE

11

1. Diagnostic
2. Fonctionnement actuel
3. Prévision d'évolution du trafic
4. Fonctionnement futur
5. Synthèse – Faisabilité du projet

COMPTAGE(S) AUTOMATIQUE(S)

CA01 RD 910

Moyenne de trafic horaire

Le projet LA MAISON.FR est situé en bordure de cet **axe majeur** d'entrée de ville sud, la RD910, permettant de desservir également la RD 760 (*axe Loches < > Chinon*).

Cette route concentre un trafic modeste, avec près de **7 090 véhicules par jour en moyenne**, une tendance de déplacement **plus marquée dans le sens Sud > Nord** (3 646 véhicules par jour vers le centre de Sainte-Maure contre 3 443 véhicules vers Châtellerault).

L'heure de pointe maximale relevée est comprise entre 17h et 18h avec 632 véhicules en moyenne sur cette heure, soit **8,9% du trafic moyen journalier**.

Proportion de poids-lourds

On relève sur cette portion **7,1% de poids-lourds** soit environ 500 poids-lourds circulant sur cet axe de liaison en direction de Châtellerault. Le trafic poids-lourds le plus important est situé sur la plage horaire **8h et 12h.**

Sécurité des aménagements

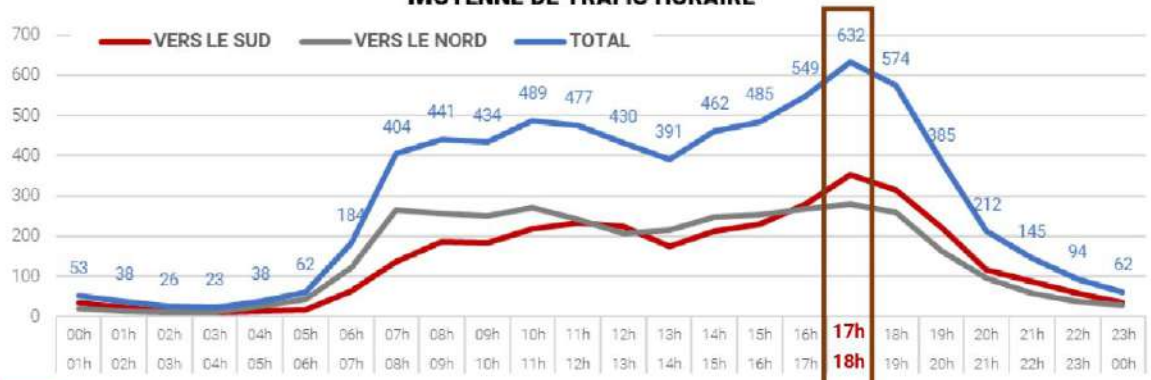
Les limitations de vitesses et les différents aménagements, notamment un vaste giratoire avec la RD 760, permet de sécuriser et ralentir les flux de circulation.



COMMUNE DE SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37)



MOYENNE DE TRAFIC HORAIRE



FLUX — Unité : Nombre de véhicules — DEUX SENS CONFONDUS

	00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total 24h
TV Ven. 05/09	35	19	21	19	41	65	203	504	525	490	516	515	506	474	527	585	686	757	683	482	258	214	150	74	**8 349**
Sam. 06/09	69	56	39	28	36	33	85	143	253	416	564	588	445	374	459	462	472	503	526	409	232	166	107	150	**6 615**
Dim. 07/09	176	122	61	48	30	46	75	86	157	286	427	470	391	285	379	374	426	462	546	412	226	155	82	32	**5 754**
Lun. 08/09	22	14	17	11	46	83	247	522	546	475	492	416	386	413	445	478	549	686	542	312	166	106	76	50	**7 100**
Mar. 09/09	15	11	10	19	35	70	230	544	530	449	474	461	420	402	459	502	573	683	569	382	198	121	81	54	**7 292**
Mer. 10/09	25	18	13	20	37	75	213	483	517	461	447	414	427	367	451	490	546	638	557	297	188	103	77	38	**6 902**
Jeu. 11/09	31	23	18	15	42	63	236	549	559	458	500	474	437	425	513	502	588	698	597	398	217	147	85	38	**7 613**
TMJO	**26**	**17**	**16**	**17**	**40**	**71**	**226**	**520**	**535**	**467**	**486**	**456**	**435**	**416**	**479**	**511**	**588**	**692**	**590**	**374**	**205**	**138**	**94**	**51**	**7 451**
TMJA	**53**	**38**	**26**	**23**	**38**	**62**	**184**	**404**	**441**	**434**	**489**	**477**	**430**	**391**	**462**	**485**	**549**	**632**	**574**	**385**	**212**	**145**	**94**	**62**	**7 089**
Répartition	0,8%	0,5%	0,4%	0,3%	0,5%	0,9%	2,6%	5,7%	6,2%	6,1%	6,9%	6,7%	6,1%	5,5%	6,5%	6,8%	7,7%	8,9%	8,1%	5,4%	3,0%	2,0%	1,3%	0,9%	100%

emprixia

12

Source : Cabinet EMPRIXIA

COMPTAGE(S) DIRECTIONNEL(S)

Détermination des heures de pointes

Les grandes surfaces commerciales atteignent généralement leur pointe de fréquentation le samedi.

Dans le cas d'une étude de trafic, il faut également prendre en compte le trafic déjà présent sur le tissu routier et pour cela, **le créneau de 16h à 18h du vendredi** est celui qui combine une forte fréquentation de l'enseigne et un fort trafic routier lié aux trajets domicile-travail.

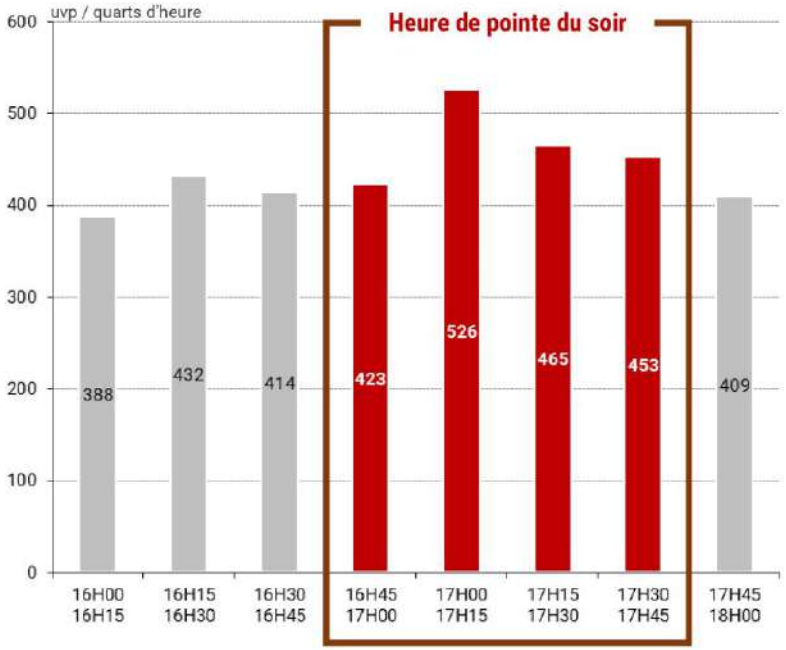
Ainsi, cette plage horaire a fait l'objet d'enquêtes origines-destinations.

Enquête origine - destination

L'intersection étudiée lors de l'enquête origines-destinations est la plus importante dans les alentours du projet d'ensemble commercial.

L'enquête permet d'attribuer un poids à chaque branche de l'intersection étudiée et d'évaluer leurs taux de saturation, correspondant à la fluidité du trafic à l'instant T dans un secteur donné. L'enquête a été réalisée aux périodes de pointe.

Une fois cette plage de deux heures enquêtées, une analyse au quart d'heure a été réalisée afin d'isoler les 4 quarts d'heures consécutifs ayant les plus fortes circulations. Cela permet d'affiner l'enquête en mettant en avant une heure de pointe, ce qui est plus représentatif pour l'étude de trafic.



13

Source : Cabinet EMPRIXIA

FONCTIONNEMENT ACTUEL

FONCTIONNEMENT DE L'INTERSECTION

CD01 RD910 – RD760 – Chemin des Saulniers

Contexte

À partir des données de comptage Trafic Moyen Journalier et de l'enquête origines-destinations, un diagnostic précis du fonctionnement actuel de l'intersection peut être établi. Ce diagnostic présente de manière schématique le fonctionnement de l'intersection afin **d'établir son taux de saturation et de mettre en avant ses réserves actuelles de capacité**.

Comptages

Vendredi 16h45 à 17h45 – UVP (Unité de Véhicule Particulier)

DE/VERS	A	B	C	D	E	F	TOTAL
A - RD 910 (Nord)	0	89	183	293	7	12	**584**
B - RD 760 (Ouest)	80	0	31	109	5	113	**338**
C - Chemin des Saulniers (RD 108)	173	44	0	39	9	34	**299**
D - RD 910 (Sud)	233	48	15	0	0	18	**314**
E - Rue du Peu Blanc	39	5	4	1	0	2	**51**
F - RD 760 (Est)	98	106	43	33	1	0	**281**
TOTAL	**623**	**292**	**276**	**475**	**22**	**179**	**1 867**

Résultats

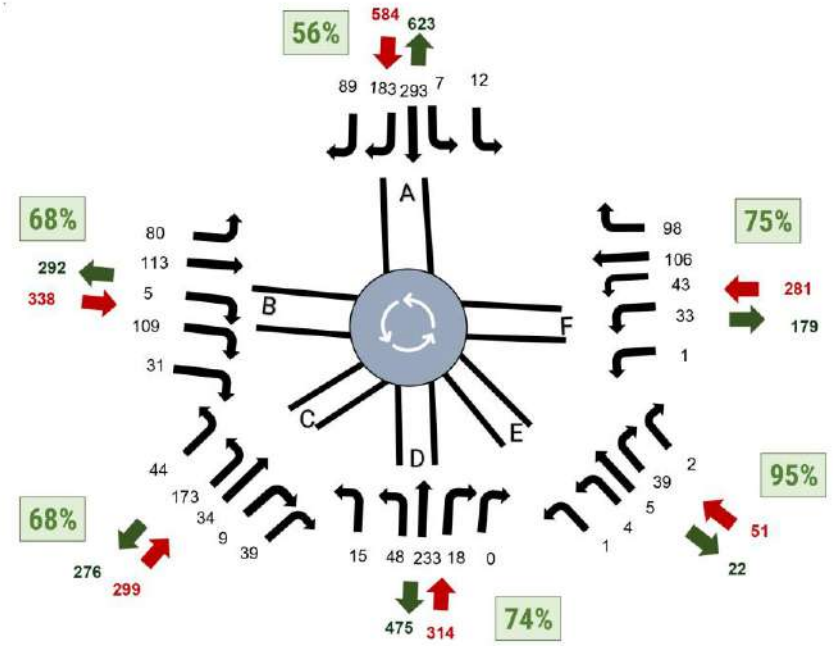
Résultat Vendredi 16h45 à 17h45 – UVP – Situation actuelle

Branche	Réserve de capacité*		Longueur de stockage (nbre de véh.)		Temps d'attente	
	UVP/h	%	Moy.	Max.	Moyen (s)	Total (h)
A - RD 910 (Nord)	739	**56%**	0	3	2	0,3
B - RD 760 (Ouest)	725	**68%**	0	3	2	0,2
C - Chemin des Saulniers (RD 108)	631	**68%**	0	3	3	0,3
D - RD 910 (Sud)	880	**74%**	0	2	2	0,1
E - Rue du Peu Blanc	906	**95%**	0	2	2	0,0
F - RD 760 (Est)	706	**75%**	0	3	2	0,2

(Au-delà de 25% de réserve de capacité, la situation est favorable, entre 5% et 25%, des ralentissements peuvent subvenir et en dessous de 5%, des blocages apparaissent et l'intersection est saturée)

INTERSECTION ÉTUDIÉE

CARREFOUR GIRATOIRE DE 6 BRANCHES



À RETENIR

L'étude du giratoire sur la RD 910 ne montre pas de situations de saturation à l'heure de pointe.

Les capacités de chacune des branches sont favorables pour accueillir un trafic supplémentaire.

14

PRÉVISION D'ÉVOLUTION DU TRAFIC

COMPTAGE(S) DIRECTIONNEL(S)

Méthode de calcul

La méthode utilisée pour déterminer la fréquentation prévisionnelle du projet se base sur la méthode d'évaluation développée par le CERTU concernant les générateurs de trafic de type « surface commerciale ».

Nous nous basons également sur les flux clients projetés du projet pour préciser le ratio de génération de trafic.

Destination du trafic supplémentaire

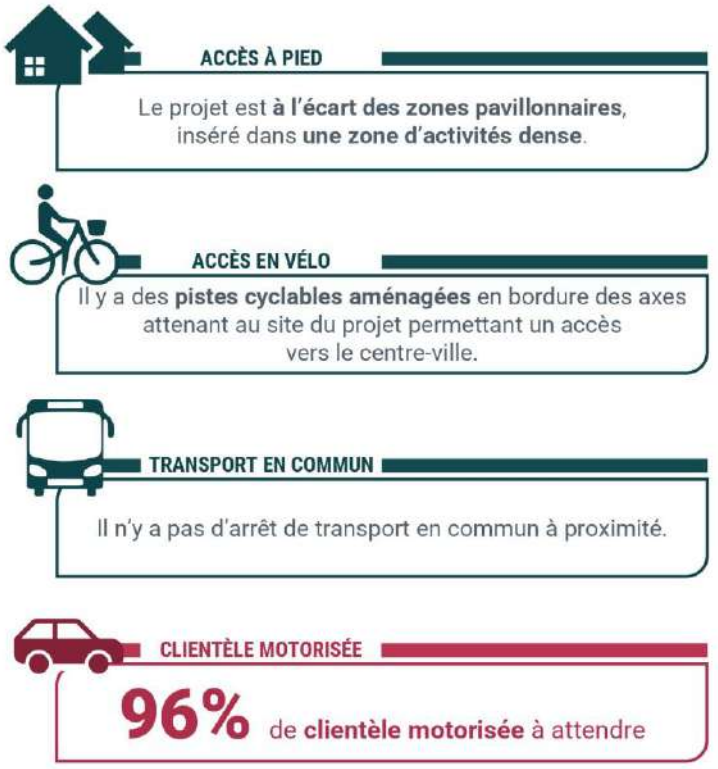
L'affectation du trafic généré par **le projet** est réalisée en croisant plusieurs facteurs et méthodes de calcul, détaillés en page suivante. On adapte la méthode de calcul, en fonction de l'environnement, de la nature de l'intersection et de la nature de la voie qui est desservie par chacune des branches.

Dans le cas du **projet de création d'un magasin LA MAISON.FR à Sainte-Maure-de-Touraine**, l'affectation a été réalisée en simulant le trafic futur et en se basant sur les aménagements et le trafic routier actuel. À noter que la configuration des voies de desserte du site tend à montrer que l'itinéraire emprunté pour un trajet « Aller » est forcément identique à celui d'un trajet « Retour ».

Chaque véhicule généré par le projet est comptabilisé deux fois sur le réseau routier, à son arrivée et à son départ du site.

ENVIRONNEMENT DU PROJET

L'étude de l'environnement proche du projet permet d'évaluer la proportion de clientèle motorisée, celle se déplaçant en modes doux et celle utilisant les transports en commun. Cette évaluation repose sur l'expérience d'EMPRIXIA en matière de création ou de création de magasins de grande distribution.



PRÉVISION D'ÉVOLUTION DU TRAFIC

GÉNÉRATION DE TRAFIC ATTENDU

Méthode de calcul CERTU

Cette méthode se base sur l'estimation d'un volume de clientèle en fonction de la nature du projet et de sa surface de vente. Pour un projet de ce type et de cette surface de vente, nous projetons une clientèle pour l'heure de pointe du soir.

Projet

Le projet consiste à **créer un magasin LA MAISON.FR,** attenant à un restaurant MCDONALD'S et un supermarché ALDI.

Aussi, dans le cadre d'une création, la surface de vente nouvellement créée est retenue dans le calcul. Ainsi, pour une **surface de vente de 3 900 m²**, nous calculons la génération de trafic des **m² créés**.

Foisonnement

De plus, la nature du projet d'ensemble commercial et sa localisation laissent penser qu'il y aura non seulement une part de trafic d'appel mais aussi une part de foisonnement (circulation déjà existante sur le secteur d'étude et qui profite de la création du projet d'ensemble commercial pour s'y rendre).

Nous estimons une proportion de trafic de foisonnement de 90% avec les axes alentours (donc 10 % de trafic d'appel).

3 900 m² de surface de vente

0,025 clients en HPS par m²

98 clients supplémentaires attendus en HPS (hors foisonnement)

Foisonnement de 90% avec RD 910 et RD 760

96% de véhicules motorisés

Hypothèse haute



10 générés en Heure de Pointe du Soir (HPS) sur le réseau routier

emprixia

16

FONCTIONNEMENT PRÉVU

FONCTIONNEMENT DE L'INTERSECTION

CD01 RD910 – RD760 – Chemin des Saulniers

Contexte

À partir des prévisions de génération de trafic et de l'enquête origines-destinations, une simulation du fonctionnement futur de l'intersection peut être établie. Cette simulation présente de manière schématique le fonctionnement de l'intersection afin **d'établir son taux de saturation et de mettre en avant ses réserves de capacité une fois le projet réalisé**.

Comptages

Vendredi 16h45 à 17h45 – UVP (Unité de Véhicule Particulier)							
DE/VERS	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**TOTAL**
A - RD 910 (Nord)	0	77	241	255	6	10	**590**
B - RD 760 (Ouest)	78	0	41	106	5	110	**339**
C - Chemin des Saulniers (RD 108)	224	57	0	50	12	44	**387**
D - RD 910 (Sud)	230	47	20	0	0	18	**314**
E - Rue du Peu Blanc	38	5	5	1	0	2	**51**
F - RD 760 (Est)	93	101	57	31	1	0	**282**
TOTAL	**662**	**287**	**364**	**443**	**24**	**184**	**1 964**

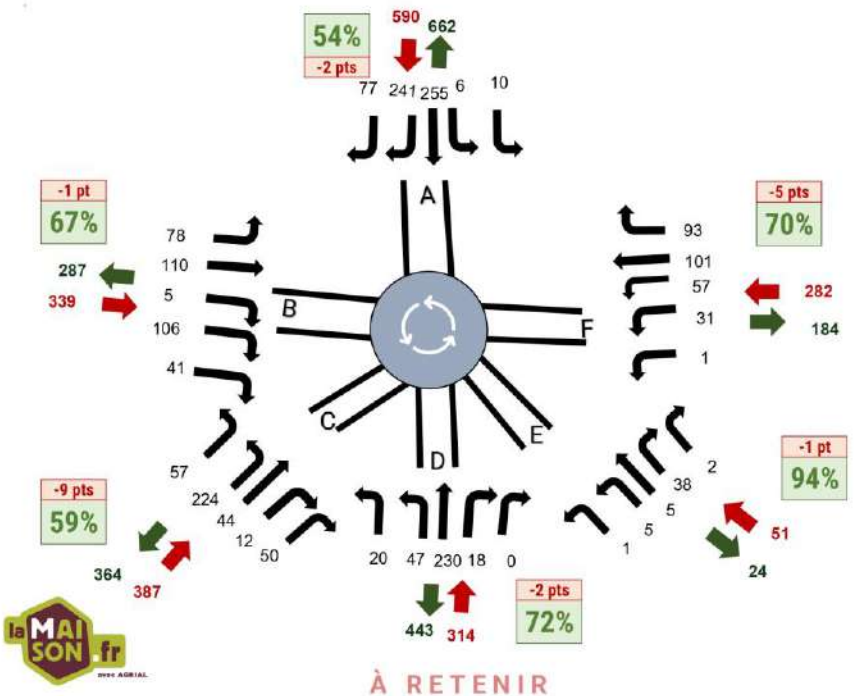
Résultats

Résultat Vendredi 16h45 à 17h45 – UVP – Situation future						
Branche	Réserve de capacité*		Longueur de stockage (nbre de véh.)		Temps d'attente	
	UVP/h	%	Moy.	Max.	Moyen (s)	Total (h)
A - RD 910 (Nord)	706	**54%**	0	3	2	0,3
B - RD 760 (Ouest)	681	**67%**	0	3	2	0,2
C - Chemin des Saulniers (RD 108)	569	**59%**	0	3	3	0,4
D - RD 910 (Sud)	820	**72%**	0	2	2	0,2
E - Rue du Peu Blanc	860	**94%**	0	2	2	0,0
F - RD 760 (Est)	655	**70%**	0	3	3	0,2

(Au-delà de 25% de réserve de capacité, la situation est favorable, entre 5% et 25%, des ralentissements peuvent subvenir et en dessous de 5%, des blocages apparaissent et l'intersection est saturée)

INTERSECTION(S) ÉTUDIÉE(S)

CARREFOUR GIRATOIRE DE 6 BRANCHES



À RETENIR

En situation future, après la création du projet LA MAISON.FR, l'intersection garde un bon fonctionnement.

Le giratoire est fluide et non saturé. Les capacités de chacune des branches sont dans la norme.

17

SYNTHÈSE – FAISABILITÉ DU PROJET

BILAN DE L'ÉTUDE

Le niveau de trafic actuel

Les comptages routiers effectués sur RD 910 montrent un trafic modeste avec **7 090 véhicules par jour en moyenne**, une heure de pointe située entre 17h et 18h, et un taux de poids-lourds de 7,1%. Les aménagements existants favorisent la sécurité des accès automobiles vers le site du projet LA MAISON.FR (giratoire permettant d'accéder au Chemin des Saulniers).

L'étude du giratoire à proximité du magasin actuel indique des **situations favorables à l'heure de pointe du soir**. Les différents accès sur celui-ci sont fluides et non saturés.

La génération de trafic attendue

En situation future, le réseau routier connaitra une augmentation de son flux, compte tenu de la nature du projet et d'un part de foisonnement important.

Le projet en lui-même générera un trafic supplémentaire estimé de l'ordre de

10 véhicules en heure de pointe du soir

Après simulation du fonctionnement futur, l'intersection étudiée conserve des réserves de capacité favorables, légèrement à la baisse par rapport à la situation initiale, et les flux ne sont pas contraints.

POINTS FORTS DU PROJET

Génération de trafic modeste liée à la création du projet LA MAISON.FR

Impact limité du projet sur les axes alentours

Intersection en capacité d'absorber un trafic supplémentaire

Réserves de capacité favorables sur l'ensemble des branches étudiées

18

À RETENIR



L'impact du projet LA MAISON.FR est limité sur le réseau routier

emprixia



ANNEXE

1. Détails des comptages automatiques
2. Géométrie du giratoire CD01

19

DÉTAILS DES COMPTAGES AUTOMATIQUES



RD 910 à Sainte-Maure-de-Touraine (37)

FLUX	Unité : Nombre de véhicules	VERS LE SUD																							
		00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total 24h
VL	Ven. 05/09	22	10	8	3	8	11	58	131	169	183	209	221	261	203	227	262	344	438	396	294	153	134	79	41	3 865
	Sam. 06/09	27	24	21	11	10	8	35	68	117	174	241	300	247	166	191	209	218	223	274	197	126	87	65	79	3 118
	Dim. 07/09	126	91	34	24	17	24	31	36	67	104	191	201	188	122	177	165	189	198	246	201	104	84	45	23	2 688
	Lun. 08/09	12	6	8	4	15	11	61	154	193	174	189	178	173	165	195	218	269	387	299	178	93	59	54	23	3 118
	Mar. 09/09	8	5	3	4	6	12	74	142	183	155	173	201	184	158	186	207	292	394	315	227	106	69	42	26	3 172
	Mer. 10/09	12	12	8	4	7	23	69	130	180	151	167	169	194	133	189	202	249	361	295	169	98	58	43	25	2 948
	Jeu. 11/09	21	9	8	6	9	10	71	151	207	161	198	224	214	165	201	213	277	389	327	247	116	95	53	19	3 391
	TMJO	**15**	**8**	**7**	**4**	**9**	**13**	**67**	**142**	**186**	**165**	**187**	**199**	**205**	**165**	**200**	**220**	**286**	**394**	**326**	**223**	**113**	**83**	**54**	**27**	3 299
	TMJA	**33**	**22**	**13**	**8**	10	**14**	**57**	**116**	**159**	**157**	**195**	**213**	**209**	**159**	**195**	**211**	**263**	**341**	**307**	**216**	**114**	**84**	**54**	**34**	3 186
PL	Ven. 05/09	0	1	1	5	4	5	7	27	33	37	38	31	16	21	28	26	20	14	8	6	0	3	1	0	332
	Sam. 06/09	3	1	2	2	1	2	0	1	4	3	5	2	3	2	3	3	6	3	0	2	1	3	0	1	53
	Dim. 07/09	0	0	0	1	0	0	0	0	2	2	1	2	7	3	4	2	1	2	2	4	1	4	0	1	39
	Lun. 08/09	1	1	1	1	2	2	6	30	34	33	27	30	21	19	27	21	21	20	10	7	4	7	4	2	331
	Mar. 09/09	1	0	2	3	2	4	10	37	36	31	32	23	22	21	21	28	21	14	7	6	8	4	3	0	336
	Mer. 10/09	1	2	1	6	3	6	8	28	34	33	29	28	26	29	23	27	25	14	6	9	1	1	3	0	343
	Jeu. 11/09	2	0	5	1	5	4	11	32	39	41	32	28	18	22	27	26	24	16	10	9	2	4	5	3	356
	TMJO	**1**	**1**	**2**	**3**	**3**	**4**	**8**	**31**	**35**	**35**	**32**	**28**	**21**	**22**	**25**	**26**	**22**	**16**	**8**	**7**	**3**	**4**	**3**	**1**	342
	TMJA	**1**	**1**	**2**	**3**	**2**	**3**	**6**	**22**	**26**	**26**	**23**	**21**	**16**	**17**	**19**	**19**	**17**	**12**	**6**	**6**	**2**	**4**	**2**	**1**	257
TV	Ven. 05/09	22	11	9	8	12	16	65	158	202	220	247	252	277	224	255	288	364	452	404	300	153	137	80	41	4 197
	Sam. 06/09	30	25	23	13	11	10	35	69	121	177	246	302	250	168	194	212	224	226	274	199	127	90	65	80	3 171
	Dim. 07/09	126	91	34	25	17	24	31	36	69	106	192	203	195	125	181	167	190	200	248	205	105	88	45	24	2 727
	Lun. 08/09	13	7	9	5	17	13	67	184	227	207	216	208	194	184	222	239	290	407	309	185	97	66	58	25	3 449
	Mar. 09/09	9	5	5	7	8	16	84	179	219	186	205	224	206	179	207	235	313	408	322	233	114	73	45	26	3 508
	Mer. 10/09	13	14	9	10	10	29	77	158	214	184	196	197	220	162	212	229	274	375	301	178	99	59	46	25	3 291
	Jeu. 11/09	23	9	13	7	14	14	82	183	246	202	230	252	232	187	228	239	301	405	337	256	118	99	58	22	3 757
	TMJO	**16**	**9**	**9**	**7**	**12**	**18**	**75**	**172**	**222**	**200**	**219**	**227**	**226**	**187**	**225**	**246**	**308**	**409**	**335**	**230**	**116**	**87**	**57**	**28**	3 640
	TMJA	**34**	**23**	**15**	**11**	**13**	**17**	**63**	**138**	**185**	**183**	**219**	**234**	**225**	**176**	**214**	**230**	**279**	**353**	**314**	**222**	**116**	**87**	**57**	**35**	3 443

FLUX	Unité : Nombre de véhicules	VERS LE NORD																							
		00h 01h	01h 02h	02h 03h	03h 04h	04h 05h	05h 06h	06h 07h	07h 08h	08h 09h	09h 10h	10h 11h	11h 12h	12h 13h	13h 14h	14h 15h	15h 16h	16h 17h	17h 18h	18h 19h	19h 20h	20h 21h	21h 22h	22h 23h	23h 00h	Total 24h
VL	Ven. 05/09	13	6	12	10	27	40	125	326	289	242	239	232	204	227	244	264	292	294	271	180	103	77	69	33	3 819
	Sam. 06/09	35	31	16	11	23	21	49	69	130	234	313	285	189	204	260	246	248	276	250	206	104	76	42	70	3 388
	Dim. 07/09	49	31	27	23	13	22	44	47	84	178	230	265	191	158	196	206	234	259	296	206	119	66	36	7	2 987
	Lun. 08/09	7	5	4	4	25	64	168	322	292	232	246	183	165	210	196	213	230	265	226	122	63	39	14	25	3 320
	Mar. 09/09	5	5	5	11	22	49	133	348	287	237	247	216	188	203	221	235	226	259	236	141	77	48	36	26	3 461
	Mer. 10/09	12	2	4	6	23	38	124	306	271	256	226	193	186	187	208	229	239	249	248	115	81	43	29	12	3 287
	Jeu. 11/09	8	10	5	7	26	44	144	348	278	231	243	194	178	223	250	230	258	278	253	133	97	43	27	15	3 523
	TMJO	9	**6**	**6**	**8**	**25**	**47**	**139**	**330**	**283**	**240**	**240**	**204**	**184**	**210**	**224**	**234**	**249**	**269**	**247**	**138**	**84**	**50**	**35**	**22**	3 482
	TMJA	**18**	**13**	**10**	**10**	**23**	**40**	**112**	**252**	**233**	**230**	**249**	**224**	**186**	**202**	**225**	**232**	**247**	**269**	**254**	**158**	**92**	**56**	**36**	**27**	3 398
PL	Ven. 05/09	0	2	0	1	2	9	13	20	34	28	30	31	25	23	28	33	30	11	8	2	2	0	1	0	333
	Sam. 06/09	4	0	0	4	2	2	1	5	2	5	5	1	6	2	5	4	0	1	2	4	1	0	0	0	56
	Dim. 07/09	1	0	0	0	0	0	0	3	4	2	5	2	5	2	2	1	2	3	2	1	2	1	1	1	40
	Lun. 08/09	2	2	4	2	4	6	12	16	27	36	30	25	27	19	27	26	29	14	7	5	6	1	4	0	331
	Mar. 09/09	1	1	0	1	5	5	13	17	24	26	22	21	26	20	31	32	34	16	11	8	7	0	0	2	323
	Mer. 10/09	0	2	0	4	4	8	12	19	32	21	25	24	21	18	31	32	33	14	8	4	8	1	2	1	324
	Jeu. 11/09	0	4	0	1	2	5	10	18	35	25	27	28	27	15	35	33	29	15	7	9	2	5	0	1	333
	TMJO	**1**	**2**	**1**	**2**	**3**	**7**	**12**	**18**	**30**	**27**	**27**	**26**	**25**	**19**	**30**	**31**	**31**	**14**	**8**	**6**	**5**	**1**	**1**	**1**	329
	TMJA	**1**	**2**	**1**	**2**	**3**	**5**	**9**	**14**	**23**	**20**	**21**	**19**	**20**	**14**	**23**	**23**	**22**	**11**	**6**	**5**	**4**	**1**	**1**	**1**	249
TV	Ven. 05/09	13	8	12	11	29	49	138	346	323	270	259	263	229	250	272	297	322	305	279	182	105	77	70	33	4 152
	Sam. 06/09	39	31	16	15	25	23	50	74	132	239	318	286	195	206	265	250	248	277	252	210	105	76	42	70	3 444
	Dim. 07/09	50	31	27	23	13	22	44	50	88	180	235	267	196	160	198	207	236	262	298	207	121	67	37	8	3 027
	Lun. 08/09	9	7	8	6	29	70	180	338	319	268	276	208	192	229	223	239	259	279	233	127	69	40	18	25	3 651
	Mar. 09/09	6	6	5	12	27	54	146	365	311	263	269	237	214	223	252	267	250	275	247	149	84	48	36	28	3 784
	Mer. 10/09	12	4	4	10	27	46	136	325	303	277	251	217	207	205	239	261	272	263	256	119	89	44	31	13	3 611
	Jeu. 11/09	8	14	5	8	28	49	154	366	313	256	270	222	205	238	285	263	287	293	260	142	99	48	27	16	3 856
	TMJO	10	**8**	**7**	**9**	**28**	**54**	**151**	**348**	**314**	**267**	**267**	**229**	**209**	**229**	**254**	**265**	**280**	**283**	**255**	**144**	**89**	**51**	**36**	**23**	3 811
	TMJA	**20**	**14**	**11**	**12**	**25**	**45**	**121**	**266**	**256**	**250**	**270**	**243**	**205**	**216**	**248**	**255**	**269**	**279**	**261**	**162**	**96**	**57**	**37**	**28**	3 646

emprixia

GÉOMÉTRIE DU GIRATOIRE AVEC Girabase

Les intersections à l'étude ont fait l'objet d'une simulation de leur fonctionnement avec le logiciel GIRABASE développé par le CERTU. Voici les caractéristiques géométriques utilisées pour la modélisation du fonctionnement des giratoires :

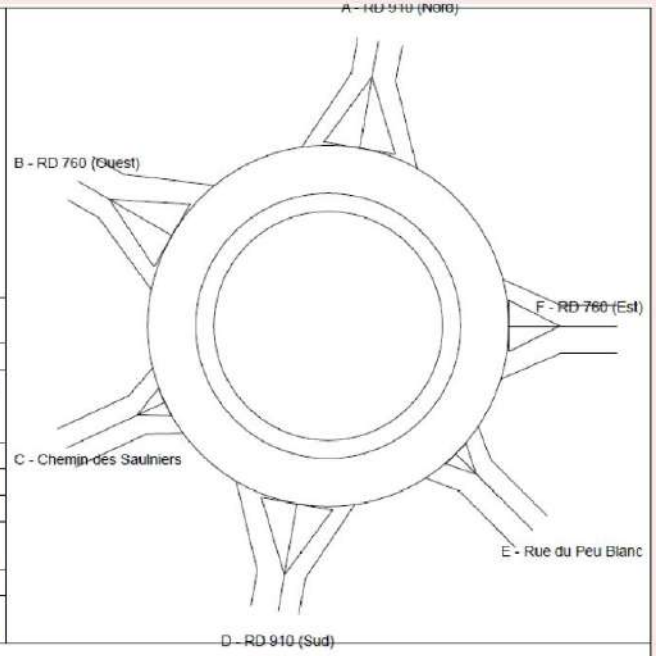
Nom du Carrefour : CD01
Localisation : Sainte-Maure-de-Touraine
Environnement : Péri Urbain
Variante :
Date : 26/09/2025

Anneau

Rayon de l'îlot infranchissable : 19,00 m
Largeur de la bande franchissable : 3,00 m
Largeur de l'anneau : 8,00 m
Rayon extérieur du giratoire : 30,00 m

Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Îlot	Sortie
F - RD 760 (Est)	0			3,50		8,50	4,60
A - RD 910 (Nord)	80			3,50		12,00	4,00
B - RD 760 (Ouest)	150			3,50		12,00	4,80
C - Chemin des Saulniers	205			3,50		5,00	3,50
D - RD 910 (Sud)	260			3,50		12,00	4,60
E - Rue du Peu Blanc	315			3,40		4,80	4,00



Remarques de conception

Néant

Source : Cabinet EMPRIXIA

ÉTUDE DE MARCHÉ &

URBANISME COMMERCIAL

Votre contact



Nicolas LEROY
Responsable Urbanisme commercial
contact : n.leroy@emprixia.com
Tél : 02 53 49 10 40

emprixia

ÉTUDE DE VOS TERRITOIRES COMMERCIAUX

20 ANS D'EXPÉRIENCE DANS TOUTE LA FRANCE | PLUS DE 400 ÉTUDES DE MARCHÉ SUR CES THÈMES RÉALISÉES CHAQUE ANNÉE | FFF Fédération Française Franchise EXPERTS | commerce ville territoire

EMPRIXIA.COM | N.LEROY@EMPRIXIA.COM | 02 53 49 10 40

JEUDI 13 NOVEMBRE 2025

Fiches Horaires de la ligne H du réseau RÉMI

Direction Descartes

LIGNE H

TOURS > DESCARTES

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE															VACANCES SCOLAIRES							
Jours de circulation		L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	Me.	Me.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. J. V.	L. Ma. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. J. V.	L. Ma. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.
Notes		♿	♿	♿	♿	H2	♿		♿	H2		♿			♿H2	♿		♿	♿❷	♿❶	♿	♿	♿	♿	♿
Car		800	802	812	814	8814	836	840	824	8808	850	838	832	8808	834	846	800	802	848	812	836	824	838	834
TOURS	Halte Routière ♿	7:00	8:05	12:05	12:20	12:35	13:15		16:05	17:05		17:25	17:45	18:05	18:35	19:00	7:00	8:05	8:05	12:05	13:15	16:05	17:25	18:35
	Mirabeau	7:02	8:07	12:07	12:22	12:37	13:17		16:08	17:08		17:28	17:48	18:08	18:38	19:02	7:02	8:07	8:07	12:07	13:17	16:08	17:28	18:38
	Ecole de commerce	7:08	8:13	12:13	12:28	12:43	13:23		16:15	17:15		17:35	17:55	18:15	18:45		7:08	8:13	8:13	12:13	13:23	16:15	17:35	18:45
	Lycée Grandmont	7:10	8:15	12:15	12:30	12:45	13:25	16:00	16:18	17:18	17:18	17:38	17:58	18:18	18:48		7:10	8:15	8:15	12:15	13:25	16:18	17:38	18:48
	Bonamy	7:13	8:18	12:18	12:33	12:49	13:28	16:04	16:21	17:22	17:22	17:42	18:02	18:22	18:52		7:13	8:18	8:18	12:18	13:28	16:21	17:42	18:52
CHAMBRAY-LES-TOURS	Renault	7:15	8:20	12:20	12:35	12:51	13:30	16:07	16:24	17:26	17:26	17:46	18:06	18:26	18:56		7:15	8:20	8:20	12:20	13:30	16:24	17:46	18:56
	ZAC Vrillonnerie	7:17	8:22	12:22	12:37		13:32	16:10	16:27		17:29	17:49	18:07		18:59		7:17	8:22	8:22	12:22	13:32	16:27	17:49	18:59
	Ma Petite Madelaine	7:19	8:24	12:24	12:39		13:34	16:12	16:29		17:31	17:51	18:09		19:01		7:19	8:24	8:24	12:24	13:34	16:29	17:51	19:01
VEIGNE	Les Gués	7:23	8:28	12:28	12:45		13:38	16:18	16:35		17:37	17:58	18:16		19:07		7:23	8:28	8:28	12:28	13:38	16:35	17:58	19:07
	La Folie	7:24	8:29	12:29	12:44		13:39	16:19	16:36		17:39	18:00	18:18		19:08		7:24	8:29	8:29	12:29	13:39	16:36	18:00	19:08
MONTBAZON	La Courtille	7:26	8:32	12:31	12:46		13:41	16:23	16:38		17:42	18:03	18:22		19:10		7:26	8:32	8:32	12:31	13:41	16:38	18:03	19:10
	Centre	7:27	8:33	12:32	12:47		13:42	16:25	16:40		17:45	18:06	18:25		19:12		7:27	8:33	8:33	12:32	13:42	16:40	18:06	19:12
	Collège Albert Camus							16:30																
	La Grange Barbier	7:30	8:36	12:35	12:50		13:45		16:42		17:47	18:08	18:27		19:14		7:30	8:36	8:36	12:35	13:45	16:42	18:08	19:14
	Parc d'activités	7:31	8:37	12:36	12:51		13:46		16:43		17:48	18:09	18:28		19:15		7:31	8:37	8:37	12:36	13:46	16:43	18:09	19:15
SORIGNY	Isoparc / Nungesser	7:33	8:39	12:38	12:53	13:02	13:48		16:45	17:37	17:50	18:11	18:30	18:37	19:17	19:23	7:33	8:39	8:39	12:38	13:48	16:45	18:11	19:17
	Parc d'attraction																		8:42					
	Centre ♿	7:36	8:42	12:41	12:56	13:06	13:51		16:49	17:41	17:54	18:15	18:34	18:41	19:21	19:26	7:36	8:42	8:47	12:41	13:51	16:49	18:15	19:21
	La Poste	7:38	8:44	12:43	12:58	13:08	13:53		16:51	17:43	17:56	18:17	18:36	18:43	19:23	19:28	7:38	8:44	8:49	12:43	13:53	16:51	18:17	19:23
	La Rémerie	7:40	8:46	12:45	13:00	13:10	13:55		16:53	17:45	17:58	18:19	18:38	18:45	19:25	19:30	7:40	8:46	8:51	12:45	13:55	16:53	18:19	19:25
	La Grillade	7:41	8:47	12:46	13:01	13:11	13:56		16:54	17:46	17:59	18:20	18:39	18:46	19:26	19:31	7:41	8:47	8:52	12:46	13:56	16:54	18:20	19:26
VILLEPERDUE	L'Arche				13:04	13:14				17:49				18:49										
	Gare				13:05	13:15				17:50				18:50										
SORIGNY	Cheval Blanc	7:42	8:48	12:47	13:10	13:20	13:57		16:55	17:55	18:00	18:21	18:40	18:55	19:27	19:32	7:42	8:48	8:53	12:47	13:57	16:55	18:21	19:27
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910	7:45	8:51	12:50	13:13	13:23	14:00		16:58	17:58	18:03	18:24	18:43	18:58	19:30	19:35	7:45	8:51	8:56	12:50	14:00	16:58	18:24	19:30
STE-MAURE-DE-TOURAINE	Le Point du Jour	7:50	8:56	12:55	13:18	13:28	14:05		17:03	18:03	18:08	18:29	18:48	19:03	19:35	19:40	7:50	8:56	9:01	12:55	14:05	17:03	18:29	19:35
	Bibliothèque	7:51	8:57	12:56	13:19	13:29	14:06		17:04	18:04	18:09	18:30	18:49	19:04	19:36	19:41	7:51	8:57	9:02	12:56	14:06	17:04	18:30	19:36
	Carrefour des 4 routes ♿	7:52	8:58	12:57	13:20	13:30	14:07		17:05	18:05	18:10	18:31	18:50	19:05	19:37	19:42	7:52	8:58	9:03	12:57	14:07	17:05	18:31	19:37
DRACHE	RD 910		9:11	13:08									18:59		19:48			9:11	9:16	13:08				19:48
LA-CELLE-ST-AVANT	Eglise		9:16	13:13									19:04		19:53			9:16	9:21	13:13				19:53
	Le Grignon		9:19	13:16									19:07		19:56			9:19	9:24	13:16				19:56
DESCARTES	Balesmes		9:22	13:19									19:10		19:59			9:22	9:27	13:19				19:59
	Lycée Professionnel		9:23	13:20									19:11		20:00			9:23	9:28	13:20				20:00
	Avenue Jean Monnet		9:24	13:21									19:12		20:01			9:24	9:29	13:21				20:01
	Collège Roger Jahan		9:26	13:23									19:14		20:03			9:26	9:31	13:23				20:03
	Pierre-Ballue		9:27	13:24									19:15		20:04			9:27	9:32	13:24				20:04
Correspondance possible à STE-MAURE/ Car en provenance de :		TD		H2-TD			TD		TD								TD			H2-TD	TD	TD		H2

Montée autorisée, descente interdite.

❶ Circulation pendant les vacances de Pâques, Ascension, Eté et Toussaint. Desserte de l'arrêt SORIGNY Parc d'attraction (Family Park).

❷ Circulation pendant les vacances de fin d'année et d'hiver.

♿ Arrêt/véhicule accessible aux personnes à mobilité réduite.
Pour faciliter votre prise en charge, nous vous conseillons de nous informer au 0 806 70 33 33 la veille avant 17h00 du lundi au vendredi et le vendredi avant 17h00 pour un déplacement le samedi, le dimanche ou le lundi. Se présenter 10 min à l'avance.

H2 Retrouvez l'ensemble du parcours de cette course jusqu'à RICHELIEU, sur le déplant de la ligne "H2 - RICHELIEU -TOURS".

Horaires en rouge sont desservis à la demande des passagers ou en appelant le numéro de votre centre relations usagers Rémi au 0 806 70 33 33.

DIRECTION TOURS

LIGNE H

DESCARTES > TOURS

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE															VACANCES SCOLAIRES							
Jours de circulation		L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V	L. Ma. Me. J. V.	S.	L. Ma. Me. J.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.
Notes				♿	♿	♿ H2		H2			♿		♿	♿	♿			♿		♿	♿ ❷	♿ ❶	♿
Car		801	805	809	803	8803	839	8805	833	815	819	855	825	829	831	803	837	819	835	823	829	843	831
Correspondance possible à STE-MAURE/ Car en provenance de :											TD	TD	H2-TD					H2-TD		H2-TD			
DESCARTES	Pierre-Ballue				6:15								12:40	17:00		6:20				12:40	17:00	17:00	
	Collège Roger Jahan				6:16								12:41	17:01		6:21				12:41	17:01	17:01	
	Avenue Jean Monnet				6:18								12:43	17:03		6:23				12:43	17:03	17:03	
	Lycée Professionnel				6:20								12:45	17:05		6:25				12:45	17:05	17:05	
	Balesmes				6:21								12:46	17:06		6:26				12:46	17:06	17:06	
LA-CELLE-ST-AVANT	Le Grignon				6:25								12:50	17:10		6:30				12:50	17:10	17:10	
	Église				6:29								12:54	17:14		6:34				12:54	17:14	17:14	
DRACHE	RD 910				6:34								12:59	17:19		6:39				12:59	17:19	17:19	
STE-MAURE-DE-TOURAINE	Carrefour des 4 routes ♿	6:25			6:45	6:45		7:35	7:35		8:50	12:10	13:10	17:30	18:35	6:50	7:40	8:50	12:10	13:10	17:30	17:30	18:35
	Bibliothèque	6:27			6:47	6:47		7:37	7:36		8:51	12:11	13:11	17:31	18:36	6:52	7:41	8:51	12:11	13:11	17:31	17:31	18:36
	Le Point du Jour	6:29			6:49	6:49		7:39	7:37		8:52	12:12	13:12	17:32	18:37	6:54	7:42	8:52	12:12	13:12	17:32	17:32	18:37
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910	6:33			6:53	6:53		7:43	7:41		8:56	12:16	13:16	17:36	18:41	6:58	7:46	8:56	12:16	13:16	17:36	17:36	18:41
SORIGNY	Cheval Blanc	6:36			6:56	6:56		7:46	7:44		8:59	12:19	13:19	17:39	18:44	7:01	7:49	8:59	12:19	13:19	17:39	17:39	18:44
VILLEPERDUE	Gare		6:48																				
SORIGNY	La Grillade	6:37	6:52		6:57	6:57		7:47	7:45		9:00	12:20	13:20	17:40	18:45	7:02	7:50	9:00	12:20	13:20	17:40	17:40	18:45
	La Rémerie	6:38	6:53		6:58	6:58		7:48	7:46		9:01	12:21	13:21	17:41	18:46	7:03	7:51	9:01	12:21	13:21	17:41	17:41	18:46
	La Poste	6:40	6:55		7:00	7:00		7:50	7:48		9:03	12:23	13:23	17:43	18:48	7:05	7:53	9:03	12:23	13:23	17:43	17:43	18:48
	Centre ♿	6:41	6:56	6:45	7:01	7:01		7:51	7:49	8:05	9:04	12:24	13:24	17:44	18:49	7:06	7:54	9:04	12:24	13:24	17:44	17:44	18:49
	Isoparc / Nungesser	6:45			7:05	7:05		7:55	7:53	8:11	9:08	12:28	13:28	17:48	18:53	7:10	7:58	9:08	12:28	13:28	17:48	17:48	18:53
	Parc d'attraction																					17:51	
	Parc d'activités	6:48	7:02	6:52	7:08	7:08		7:58	7:56	8:14	9:11	12:31	13:31	17:51	18:56	7:13	8:01	9:11	12:31	13:31	17:51	17:56	18:56
MONTBAZON	La Grange Barbier	6:49	7:03	6:53	7:09	7:09		7:59	7:57	8:15	9:12	12:32	13:32	17:52	18:57	7:14	8:02	9:12	12:32	13:32	17:52	17:57	18:57
	Collège Albert Camus			7:00			7:52																
	Centre	6:51	7:05	7:07	7:11	7:11	7:56	8:01	7:59	8:17	9:14	12:34	13:34	17:54	18:59	7:16	8:04	9:14	12:34	13:34	17:54	17:59	18:59
	La Courtille	6:53	7:06	7:08	7:12	7:12	7:57	8:02	8:00	8:18	9:15	12:36	13:36	17:56	19:01	7:17	8:05	9:15	12:36	13:36	17:56	18:01	19:01
VEIGNE	Tivoli	6:55	7:08	7:10	7:14	7:14	7:59	8:04	8:01	8:20	9:16	12:37	13:37	17:57	19:02	7:19	8:06	9:16	12:37	13:37	17:57	18:02	19:02
	La Folie	6:56	7:09	7:11	7:15	7:15	8:00	8:05	8:02	8:21	9:17	12:38	13:38	17:58	19:03	7:20	8:07	9:17	12:38	13:38	17:58	18:03	19:03
	Les Gués	6:58	7:11	7:13	7:17	7:17	8:02	8:07	8:03	8:23	9:18	12:39	13:39	17:59	19:04	7:22	8:08	9:18	12:39	13:39	17:59	18:04	19:04
CHAMBRAY-LES-TOURS	Ma Petite Madelaine	7:02	7:16	7:18	7:22	7:22	8:06	8:12	8:07	8:28	9:22	12:43	13:43	18:03	19:08	7:27	8:12	9:22	12:43	13:43	18:03	18:07	19:08
	ZAC Villonnerie	7:05	7:19	7:21	7:25	7:25	8:09	8:15	8:10	8:31	9:25	12:46	13:46	18:06	19:11	7:30	8:15	9:25	12:46	13:46	18:06	18:10	19:11
	Renault	7:08	7:22	7:24	7:28	7:28	8:12	8:18	8:13	8:34	9:28	12:49	13:49	18:10	19:15	7:33	8:18	9:28	12:49	13:49	18:10	18:13	19:15
TOURS	Bonamy	7:10	7:24	7:26	7:30	7:30	8:15	8:21	8:16	8:37	9:31	12:51	13:51	18:12	19:17	7:35	8:21	9:31	12:51	13:51	18:12	18:15	19:17
	Lycée Grandmont	7:12	7:27	7:29	7:33	7:33	8:18	8:24	8:19	8:40	9:34	12:53	13:53	18:14	19:19	7:38	8:24	9:34	12:53	13:53	18:14	18:17	19:19
	École de commerce	7:15	7:30	7:32	7:36	7:36	8:21	8:27	8:22	8:43	9:37	12:55	13:55	18:17	19:22	7:41	8:27	9:37	12:55	13:55	18:17	18:20	19:22
	Mirabeau	7:28	7:43	7:45	7:49	7:49	8:33	8:40	8:34	8:55	9:44	13:02	14:02	18:25	19:30	7:49	8:34	9:44	13:02	14:02	18:25	18:27	19:30
	Halte Routière ♿	7:33	7:49	7:51	7:55	7:55	8:40	8:49	8:38	9:02	9:48	13:06	14:06	18:29	19:34	7:55	8:38	9:48	13:06	14:06	18:29	18:31	19:34

Descente autorisée, montée interdite.

❶ Circulation pendant les vacances de Pâques, Ascension, Été et Toussaint. Desserte de l'arrêt SORIGNY Parc d'attraction (Family Park).

❷ Circulation pendant les vacances de fin d'année et d'hiver.

♿ Arrêt/véhicule accessible aux personnes à mobilité réduite.
Pour faciliter votre prise en charge, nous vous conseillons de nous informer au 0 806 70 33 33 (Service gratuit + prix appel) la veille avant 17h00 du lundi au vendredi et le vendredi avant 17h00 pour un déplacement le samedi, le dimanche ou le lundi. Se présenter 10 min à l'avance.

H2 Retrouvez l'ensemble du parcours de cette course jusqu'à RICHELIEU, sur le dépliant de la ligne "H2 - RICHELIEU -TOURS".



Fiches Horaires de la ligne H2 du réseau RÉMI

Direction Richelieu

LIGNE H2

TOURS > RICHELIEU

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE				VACANCES SCOLAIRES	
Jours de circulation		L. Ma. J. V.	Me.	L. Ma. J.V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.
Notes		1	=EXPRESS	=EXPRESS	=EXPRESS ♿	1	1
Car		8802	8814	8806	8808	8812	8810
TOURS	Halte Routière ♿	12:05	12:35	17:05	18:05	12:05	18:35
	Mirabeau	12:07	12:37	17:08	18:08	12:07	18:38
	École de commerce	12:13	12:43	17:15	18:15	12:13	18:45
	Lycée Grandmont	12:15	12:45	17:18	18:18	12:15	18:48
	Bonamy	12:18	12:49	17:22	18:22	12:18	18:52
CHAMBRAY-LES-TOURS	Renault	12:20	12:51	17:26	18:26	12:20	18:56
	ZAC Vrillonnerie	12:22				12:22	18:59
	Ma Petite Madelaine	12:24				12:24	19:01
VEIGNE	Les Gués	12:28				12:28	19:07
	La Folie	12:29				12:29	19:08
MONTBAZON	La Courtille	12:31				12:31	19:10
	Centre	12:32				12:32	19:12
	La Grange- Barbier	12:35				12:35	19:14
	Parc d'activités	12:36				12:36	19:15
SORIGNY	Isoparc / Nungesser	12:38	13:02	17:37	18:37	12:38	19:17
	Centre	12:41	13:06	17:41	18:41	12:41	19:21
	La Poste	12:43	13:08	17:43	18:43	12:43	19:23
	La Rémerie	12:45	13:10	17:45	18:45	12:45	19:25
	La Grillade	12:46	13:11	17:46	18:46	12:46	19:26
VILLEPERDUE	L'Arche		13:14	17:49	18:49		
	Gare		13:15	17:50	18:50		
SORIGNY	Cheval-Blanc	12:47	13:20	17:55	18:55	12:47	19:27
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910	12:50	13:23	17:58	18:58	12:50	19:30
STE-MAURE-DE-TOURAINE	Le Point du jour	12:55	13:28	18:03	19:03	12:55	19:35
	Bibliothèque	12:56	13:29	18:04	19:04	12:56	19:36
	Carrefour des 4 routes / Arrivée ♿	12:57				12:57	19:37
	Carrefour des 4 routes / Départ	13:10	13:30	18:05	19:05	13:10	19:41
NOYANT-DE-TOURAINE	Gare / RD 760	13:17	13:37	18:12	19:12	13:17	19:48
	Centre	13:19	13:39	18:14	19:14	13:19	19:50
POUZAY	Église	13:23	13:43	18:18	19:18	13:23	19:54
RILLY-SUR-VIENNE	Mairie	13:28	13:48	18:23	19:23	13:28	19:59
VERNEUIL-LE-CHÂTEAU	Centre	13:32	13:52	18:27	19:27	13:32	20:03
LA-TOUR-ST-GELIN	Centre	13:39	13:59	18:34	19:34	13:39	20:10
COURCOUE	Centre	13:43	14:03	18:38	19:38	13:43	20:14
CHAVEIGNES	Carrefour	13:47	14:07	18:42	19:42	13:47	20:18
	La Coupure du Parc	13:48	14:08	18:43	19:43	13:48	20:19
RICHELIEU	Rue Jarry	13:51	14:11	18:46	19:46	13:51	20:22
	Piscine	13:53	14:13	18:48	19:48	13:53	20:24
		H.812				H.812	H.834

Direction Tours

LIGNE H2

RICHELIEU > TOURS

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE			VACANCES SCOLAIRES	
Jours de circulation		L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V. S.	L. Ma. Me. J. V. S.
Notes		♿		1	1	1
Car		8803	8805	8807	8811	8809
RICHELIEU	Piscine	6:03	6:50	12:25	8:05	12:25
	Rue Jarry	6:05	6:52	12:27	8:07	12:27
CHAVEIGNES	La Coupure du Parc	6:09	6:57	12:30	8:10	12:30
	Carrefour	6:10	6:58	12:31	8:11	12:31
COURCOUE	Centre	6:14	7:02	12:35	8:15	12:35
LA-TOUR-ST-GELIN	Centre	6:17	7:05	12:38	8:18	12:38
VERNEUIL-LE-CHÂTEAU	Centre	6:22	7:10	12:43	8:23	12:43
RILLY-SUR-VIENNE	Mairie	6:28	7:16	12:49	8:29	12:49
POUZAY	Église	6:32	7:20	12:53	8:33	12:53
NOYANT-DE-TOURAINE	Centre	6:37	7:25	12:58	8:38	12:58
	Gare / RD 760	6:40	7:28	13:01	8:41	13:01
STE-MAURE-DE-TOURAINE	Carrefour des 4 routes / Arrivée			13:05	8:45	13:05
	Carrefour des 4 routes / Départ ♿	6:45	7:35	13:10	8:50	13:10
	Bibliothèque	6:47	7:37	13:11	8:51	13:11
	Le Point du jour	6:49	7:39	13:12	8:52	13:12
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910	6:53	7:43	13:16	8:56	13:16
SORIGNY	Cheval-Blanc	6:56	7:46	13:19	8:59	13:19
	La Grillade	6:57	7:47	13:20	9:00	13:20
	La Rémerie	6:58	7:48	13:21	9:01	13:21
	La Poste	7:00	7:50	13:23	9:03	13:23
	Centre	7:01	7:51	13:24	9:04	13:24
	Isoparc / Nungesser	7:05	7:55	13:28	9:08	13:28
	Parc d'activités	7:08	7:58	13:31	9:11	13:31
MONTBAZON	La Grange- Barbier	7:09	7:59	13:32	9:12	13:32
	Centre	7:11	8:01	13:34	9:14	13:34
	La Courtille	7:12	8:02	13:36	9:15	13:36
VEIGNE	Tivoli	7:14	8:04	13:37	9:16	13:37
	La Folie	7:15	8:05	13:38	9:17	13:38
	Les Gués	7:17	8:07	13:39	9:18	13:39
CHAMBRAY-LES-TOURS	Ma Petite Madelaine	7:22	8:12	13:43	9:22	13:43
	ZAC Vrillonnerie	7:25	8:15	13:46	9:25	13:46
	Renault	7:28	8:18	13:49	9:28	13:49
TOURS	Bonamy	7:30	8:21	13:51	9:31	13:51
	Lycée Grandmont	7:33	8:24	13:53	9:34	13:53
	École de commerce	7:36	8:27	13:55	9:37	13:55
	Mirabeau	7:49	8:40	14:02	9:44	14:02
	Halte Routière ♿	7:55	8:49	14:06	9:48	14:06
				H.823	H.819	H.823

Fiches Horaires de la ligne TD du réseau RÉMI

Direction Sainte-Maure-de-Touraine

LIGNE TD

CHINON > ÎLE-BOUCHARD > **SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE**

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE												VACANCES SCOLAIRES		
Jours de circulation		L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. J. V.	V.	L. Ma. J. V.	L. Ma. J. V.	L. Ma. Me. J.	L. M. J.	V.	Me.	Me.	Me.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.
Notes																
Car		3428	3430	3404	3412	3414	3418	3422	3424	3426	3402	3408	3410	3434	3436	3438
Correspondance possible à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE		TOURS	DESC. & TOURS.	DESC. & TOURS.		TOURS	TOURS	DESCARTES	DESCARTES	DESCARTES	TOURS			TOURS	DESC. & TOURS.	DESCARTES
Pour rejoindre DESCARTES			858				832	834	834	834						834
Pour rejoindre TOURS		8805	819	823		829	831				835			819	823	
CHINON	Lycée Cugnot		7:50	12:10	15:11	16:11	17:16	18:16		18:16	11:05	13:11	13:11	7:50	12:10	18:11
	Place Jeanne d'Arc		7:55	12:15	15:16	16:16	17:21	18:21		18:21	11:10	13:16	13:16	7:55	12:15	18:16
	Statue de Rabelais		7:56	12:16	15:17	16:17	17:22	18:22		18:22	11:11	13:17	13:17	7:56	12:16	18:17
	Lycée Rabelais			12:19	15:20	16:20	17:25	18:25	18:25	18:25	11:14	13:20	13:20		12:19	18:20
	St-Lazare		8:00	12:21	15:22	16:22	17:27	18:27	18:27	18:27	11:16	13:22	13:22	8:00	12:21	18:22
RIVIÈRE	La Galvauderie		8:01	12:22	15:23	16:23	17:28	18:28	18:28	18:28	11:17	13:23	13:23	8:01	12:22	18:23
	Le Bois		8:02	12:23	15:24	16:24	17:29	18:29	18:29	18:29	11:18	13:24	13:24	8:02	12:23	18:24
	Garage		8:03	12:24	15:25	16:25	17:30	18:30	18:30	18:30	11:19	13:25	13:25	8:03	12:24	18:25
ANCHE	Clos Barberouge		8:06	12:27	15:28	16:28	17:33	18:33	18:33	18:33	11:22	13:28	13:28	8:06	12:27	18:28
	Rue de la Plage		8:07	12:28	15:29	16:29	17:34	18:34	18:34	18:34	11:23	13:29	13:29	8:07	12:28	18:29
SAZILLY	Centre		8:09	12:30	15:31	16:31	17:36	18:36	18:36	18:36	11:25	13:31	13:31	8:09	12:30	18:31
TAVANT	Centre		8:13	12:34	15:35	16:35	17:40	18:40	18:40	18:40	11:29	13:35	13:35	8:13	12:34	18:35
ÎLE-BOUCHARD	Rue de la Vienne	7:03	8:17	12:38	15:39	16:39	17:44	18:44	18:44	18:44	11:33	13:39	13:39	8:17	12:38	18:39
	Mairie	7:04	8:18	12:39	15:40	16:40	17:45	18:45	18:45	18:45	11:34	13:40	13:40	8:18	12:39	18:40
CROUZILLES	Centre	7:09	8:23	12:44	15:45	16:45	17:50	18:50	18:50	18:50	11:39	13:45	13:45	8:23	12:44	18:45
TROGUES	Mairie	7:12	8:26	12:47	15:48	16:48	17:53	18:53	18:53	18:53	11:42	13:48	13:48	8:26	12:47	18:48
ST-EPAIN	Mairie	7:19	8:33	12:53							11:48			8:33	12:53	18:54
NOYANT-DE-TOURAINE	Centre	7:26	8:40	13:00	15:52	16:52	17:57	18:57	18:57	18:57	11:55	13:52	13:52	8:40	13:00	19:01
	Gare / RD760	7:28	8:42	13:02	15:54	16:54	17:59	18:59	18:59	18:59	11:57	13:54	13:54	8:42	13:02	19:03
SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE	Carrefour des 4 routes	7:32	8:46	13:06	15:59	16:59	18:04	19:04	19:04	19:04	12:01	13:59	13:59	8:46	13:06	19:07
	Bibliothèque				16:01		18:06	19:06		19:06			14:01			
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910				16:08		18:13	19:13		19:13			14:08			
SEPMES	Rue de la République								19:12	19:32		14:07				

DIRECTION CHINON

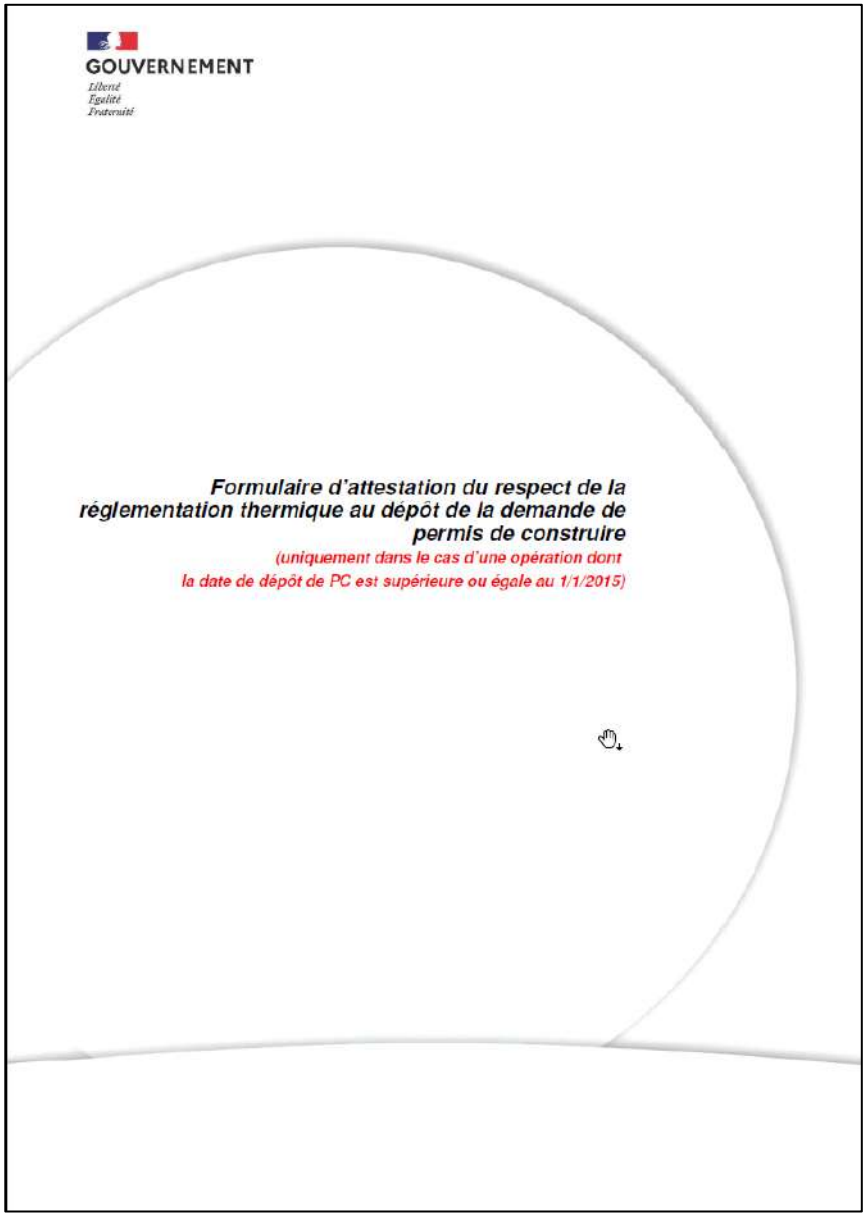
LIGNE TD

SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE > ÎLE-BOUCHARD > CHINON

LIGNE RÉGULIÈRE

		PÉRIODE SCOLAIRE									VACANCES SCOLAIRES		
Jours de circulation		L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	Me.	L. Ma. J. V.	Me.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.	L. Ma. Me. J. V.
Notes		❶	❶	❶ ❷							✆	✆	✆
Car		3401	3403	S01.14	3405	3407	3409	3413	3415	3417	3421	3423	3425
Correspondance possible à SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE		DESCARTES	DESCARTES		TOURS		DESC. & TOURS.	TOURS	TOURS	TOURS	DESCARTES	DESC. & TOURS.	TOURS
Avec un car en provenance de DESCARTES		803	803				823				803	823	
Avec un car en provenance de TOURS					800		812	836	824	838		812	824
STE-CATHERINE-DE-FIERBOIS	RD 910	6:42											
SEPMES	Rue de la République		6:42										
SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE	Bibliothèque	6:50											
	Carrefour des 4 routes	6:52	6:52		8:10	12:15	13:10	14:10	17:15	18:38	6:52	13:10	17:10
NOYANT-DE-TOURAINE	Gare / allée de la gare			6:52									
	Gare / RD760	6:57	6:57		8:15	12:19	13:14	14:14	17:19	18:42	6:56	13:14	17:14
	Centre	7:00	7:00	6:55	8:18	12:21	13:16	14:16	17:21	18:44	6:58	13:16	17:16
ST-EPAIN	Mairie						13:23	14:23	17:28	18:51	7:05	13:23	17:23
TROGUES	Mairie	7:05	7:05		8:23	12:26	13:30	14:30	17:35	18:58	7:12	13:30	17:30
CROUZILLES	Centre	7:09	7:09		8:27	12:30	13:34	14:34	17:39	19:02	7:16	13:34	17:34
ÎLE BOUCHARD	Mairie	7:13	7:13		8:31	12:34	13:37	14:37	17:42	19:05	7:19	13:37	17:37
	Gendarmerie	7:15	7:15		8:33	12:36	13:38	14:38	17:43	19:06	7:20	13:38	17:38
TAVANT	Centre	7:19	7:19		8:37	12:39	13:41	14:41	17:46		7:23	13:41	17:41
SAZILLY	Centre	7:23	7:23		8:41	12:42	13:44	14:44	17:49		7:26	13:44	17:44
ANCHE	Rue de la Plage	7:25	7:25		8:43	12:44	13:46	14:46	17:51		7:28	13:46	17:46
	Clos Barberouge	7:26	7:26		8:44	12:45	13:47	14:47	17:52		7:29	13:47	17:47
RIVIÈRE	Garage					12:47	13:50	14:50	17:55		7:32	13:50	17:50
	Le Bois					12:48	13:51	14:51	17:56		7:33	13:51	17:51
	La Galvauderie					12:49	13:52	14:52	17:57		7:34	13:52	17:52
CHINON	St-Lazare	7:32	7:32		8:50	12:51	13:54	14:54	17:59		7:36	13:54	17:54
	Lycée Rabelais	7:35	7:35	7:35	8:53	12:54	13:57	14:57	18:02		7:39	13:57	17:57
	Statue de Rabelais	7:41			8:59	12:58	14:01	15:01	18:06		7:43	14:01	18:01
	Quai Jeanne d'Arc	7:43			9:01	13:01	14:02	15:02	18:07		7:44	14:02	18:02
	Lycée Cugnot	7:48			9:05	13:05	14:06	15:06	18:11		7:48	14:06	18:06

ATTESTATION RT2012



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

(uniquement dans le cas d'une opération dont la date de dépôt de PC est supérieure ou égale au 1/1/2015)

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Je soussigné : Edouard GIARD, responsable de projets fluides CVC chez DNS Ingénierie, Représentant de la SAS DISTRICO

représentant de la société SAS DISTRICO situé à :

Adresse	1293 Avenue de Paris Centre d'affaires Le phénix		
Code postal	50000	*Localité*	Saint-Lô

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

LMFR Sainte Maure de Tourraine

Située à :

Adresse	Rue des Saulniers		
Code postal	37800	*Localité*	Sainte-Maure-de-Touraine

Référence(s) cadastrale(s) : ZY 0344 / ZY0332 / ZY0339

Coordonnées du maître d'œuvre (*optionnel*) : DNS Architectes

Adresse	85ter Route de Coutances		
Code postal	50180	*Localité*	Agneaux

Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 2 : L'opération de construction suscitée respecte la réglementation thermique,

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à la justification de la disposition 2.

(*) Au sens du présent document, par maître d'œuvre, on entend : architecte, bureau d'études thermiques, promoteur ou constructeur.

Formulaire d'attestation du respect de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire

Bâtiment 1

DISPOSITION 2 : REGLEMENTATION THERMIQUE

Chapitre 1 : Données administratives

Surface du bâtiment

Valeur de la surface thermique au sens de la RT (S_{RT}) en m^2	1715.00
Valeur de la surface habitable (SHAB) en m^2 *(maison individuelle ou accolée et bâtiment collectif d'habitation)*	0.00
Valeur de la S_{RT} en m^2 du bâtiment existant *(dans le cas des extensions ou surélévation)*	-

Chapitre 2 : Exigences de résultat

Besoin bioclimatique conventionnel

Bbio :	193.10	$Bbio_{max}$:	250.00
Bbio ≤ $Bbio_{max}$:			OUI

Chapitre 4 : Energie renouvelable envisagée

Capteurs solaires thermiques	NON
Bois énergie	NON
Panneaux solaires photovoltaïques	OUI
Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération	NON
Autres (*préciser*)	NON

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 23/10/2025

Signature :

8f84c6100cc89c53d4abde55a56ab73b - V5.0

Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia 92055 La Défense
Tél. : 01 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Rapport Étude Thermique

DNS +INGENIERIE

laMAISON.fr avec AGRIAL

SAS DISTRICO
50 000 SAINT LO

Construction d'un bâtiment à usage commercial, de vente d'articles de jardinage et de bricolage
ZAC « Les Saulniers II »
37 800 SAINTE MAURE DE TOURAINE



Rapport Etude Thermique
RT2012

Responsable	Edouard GIARD
Rédacteur	Edouard GIARD
Edition	23/10/2025
Référence DNGi	26021
Phase	DPC

DNS +INGENIERIE

24035i Réf : LMFR Bayeux
Construction d'un magasin
Rapport Etude thermique

Données administratives

Maître d'ouvrage	
Nom :	SAS DISTRICO
Adresse	1283 Avenue de Paris Centre d'affaires Le phénix 50000 Saint-Lô
Contact tél/mél :	07 84 46 79 11 j.lebrun@agrial.com

Maître d'oeuvre	
Nom :	DNS Architectes
Adresse	85ter Route de Coutances 50180 Agneaux
Contact tél/mél :	0233573844 contact@dns-architectes.fr

Bureau d'Etude thermique	
Nom :	DNS Ingénierie
Adresse	85ter Route de Coutances 50180 Agneaux
Contact tél/mél :	0233573844 edouard.giard@dns-ingenierie.fr

Bureau de contrôle	
Nom :	
Adresse	
Contact tél/mél :	

Opération	
Nom :	LMFR Sainte Maure de Touraine
Adresse	Rue des Saulniers 37800 Sainte-Maure-de-Touraine
Stade d'avancement	1
Département :	37 - Indre-et-Loire (H2 b)
Altitude :	85m
Référence cadastrale	000ZV0344

Etude	
Version du moteur RT2012 :	8.1.0.0
Date de l'étude	23/10/2025

DNS +INGENIERIE
Saint Lô • Paris • Caen
contact@dns-ingenierie.fr
www.dns-ingenierie.fr

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Edition 23/10/2025
Rapport Etude Thermique
Page Page 2/20

1 RESULTATS RT2012

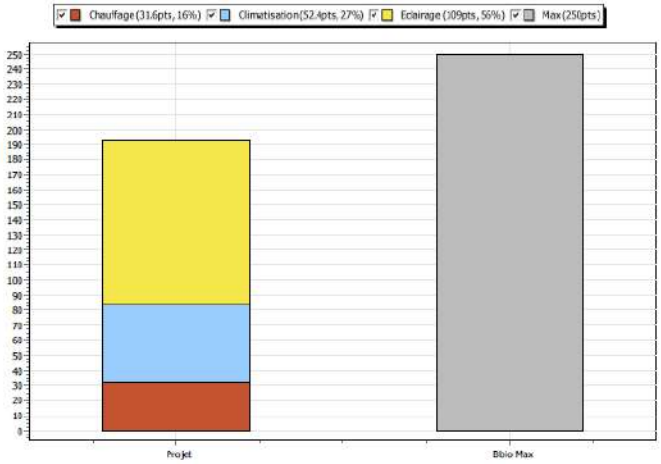
1.1

	Respect des exigences de l'arrêté pour le projet	
Article 7-1	Le Coefficient Bbio du bâtiment est inférieur ou égal au coefficient maximal Bbiomax	Conforme
Article 7-2	Le coefficient Cep du bâtiment est inférieur ou égal au coefficient maximal Cepmax	Conforme
Article 7-3	Pour les zones ou parties de zones de catégorie CE1 et pour chacune des zones du bâtiment, définie par son usage, la température Tic est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence de la zone, Ticréf	Conforme
Article 7-4	Respect des caractéristiques thermiques et exigences de moyens du titre III	Conforme
Sous-dimensionnement en chauffage	Respect du sous-dimensionnement de plus de 72 heures consécutives en chauffage	Conforme
Sous-dimensionnement en froid	Respect du sous-dimensionnement de plus de 72 heures consécutives en froid	Conforme

Bâtiment 1

Exigence de résultat : Bbio

Décomposition du Bbio (pts)

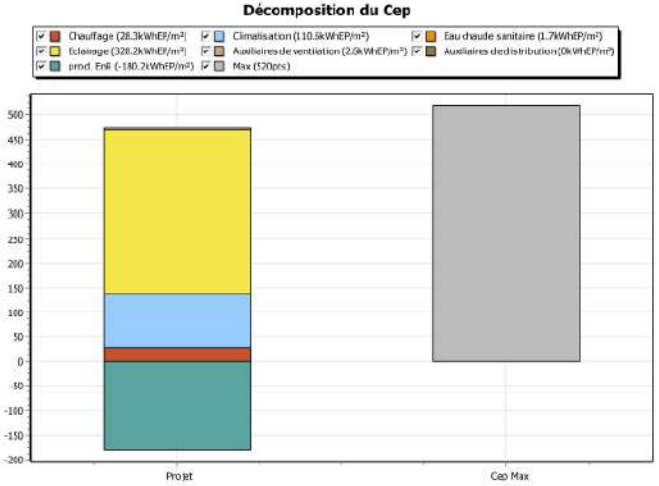


	Projet	Max
Besoins de chauffage	2 x 15.8 kWh/m²	
Besoins de climatisation	2 x 26.2 kWh/m²	
Besoins d'éclairage	5 x 21.8 kWh/m²	
Besoins Bioclimatique	193.1 points	250 points

25021i Réf : LMFR Sainte Maure de Touraine
Construction d'un magasin
Rapport Etude thermique

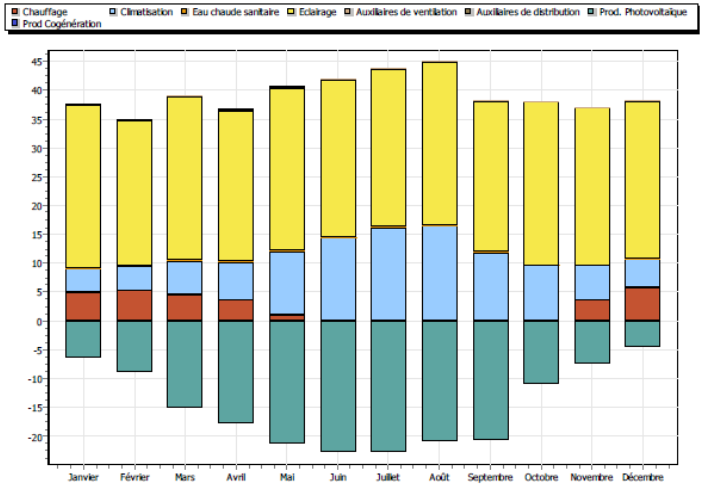
Exigence de résultat : Cep

Décomposition du Cep



	Projet	Max
Consommations de chauffage	28.3 kWh EP/m²	
Consommations de climatisation	110.6 kWh EP/m²	
Consommations d'ECS	1.7 kWh EP/m²	
Consommations d'éclairage	328.2 kWh EP/m²	
Consommations des auxiliaires de ventilation	2.6 kWh EP/m²	
Consommations des auxiliaires hydrauliques	0 kWh EP/m²	
Consommation énergie Primaire	291.3 kWh EP/m²	520 kWh EP/m²
Utilisation des ENR	202.1 kWh EP/m²	

Répartition mensuelle



Etiquettes Equivalentes DPE

Energie : Classe non disponible
CO2 : Classe non disponible

Bilan BEPOS suivant le référentiel Energie Carbone

	Projet	Bilan Max niveau 1	Bilan Max niveau 2	Bilan Max niveau 3	Bilan Max niveau 4
Bilan BEPOS (kWhEP NR/m²SRT)	522.3	699	647	627	0

Exigence de résultat : Tic

	Projet	Référence
Groupe 1	35.4 °C	0 °C

Exigences de moyens : Articles suivant les arrêtés du 26/10/10 et 28/12/12

N° Articles		Texte	Validation
16 a		Production d'eau chaude sanitaire à partir d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire thermique, doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTbat, Solar Keymark ou équivalent. La maison est équipée à minima de 2 m2 de capteurs solaires permettant d'assurer la production d'eau chaude sanitaire, d'orientation sud et d'inclinaison entre 20° et 60°.	Conforme
16 b		Raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération.	Conforme
16 c		La contribution des énergies renouvelables au Cep de la maison individuelle, notée à l'aide du coefficient AEPENR, est supérieure ou égale à 5 kWh Ep/(m2.an)	Conforme
16 d		Recours à une production d'eau chaude sanitaire assurée par un appareil électrique individuel de production d'eau chaude sanitaire thermodynamique, ayant un coefficient de performance supérieure à 2, selon le référentiel de la norme d'essai prEN 16147	Conforme
16 e		Recours à une production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire assurée par une chaudière à micro-cogénération à combustible liquide ou gazeux, dont le rendement thermique à pleine charge est supérieure à 90% sur PCI, le rendement thermique à charge partielle est supérieur à 90% sur PCI et dont le rendement électrique est supérieur à 10% sur PCI. Les rendements thermiques et électriques sont mesurés dans les conditions d'essai spécifiées dans l'arrêté.	Conforme
17 a		En maison individuelle accolée ou non accolée, la perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4Pa, Q4Pa-surf est inférieure ou égale à 0,60 m3/(h.m2) de parois déperditives hors plancher bas.	Conforme
17 b		En bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4Pa, Q4Pa-surf est inférieure ou égale à 1,00 m3/(h.m2) de parois déperditives hors plancher bas.	Conforme
18	15	Isolation des parois séparant les parties de bâtiments à occupation continue de parties de bâtiment à occupation discontinue, U inférieure ou égale à 0,36 W/(m2.K) en valeur moyenne.	Conforme

DNS +INGENIERIE
25021i Réf : LMFR Sainte Maure de Touraine
Construction d'un magasin
Rapport Etude thermique

19 a	16a	Ratio de transmission thermique linéique moyen global, Ratio Psi (□) des ponts thermiques du bâtiment inférieur ou égal à 0,28 W/(m2 SRT.K). Ratio : 0.09 W/(m².K)	Conforme
19b	16b	Ratio de transmission thermique linéique moyen global, Ratio Psi (□) des ponts thermiques du bâtiment inférieur ou égal à 0,5 W/(m2 SRT.K) sur justificatif	Conforme
19 c	16c	Coefficient de transmission thermique linéique moyen Psi 9 (□9) des liaisons entre les planchers intermédiaires et les murs donnant sur l'extérieur ou un local non chauffé, inférieur ou égal à 0,60 W/(ml.K). Pas de Psi9 saisi	Conforme
20		Pour les maisons individuelles accolées ou non accolées et les bâtiments collectifs d'habitation, la surface totale des baies, mesurée en tableau, est supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable Bâtiment non soumis à cet article	Conforme
21	17	Les baies des locaux de sommeil et de catégorie CE1, sont équipées de protections solaires mobiles, et le facteur solaire des baies est inférieur ou égal au facteur solaire spécifié dans le tableau de l'arrêté	Conforme
22	18	Les ouvertures des baies d'un même local autre qu'à occupation passagère, s'ouvrent sur au moins 30% de leur surface totale. Cette limite est ramenée à 10% dans le cas de locaux pour lesquels la différence d'altitude entre le point bas de son ouverture la plus basse et le point haut de son ouverture la plus haute est supérieure ou égale à 4m.	Conforme
23		Les maisons individuelles accolées ou non et les bâtiments collectifs d'habitation sont équipés de systèmes permettant de mesurer ou d'estimer la consommation d'énergie de chaque logement, excepté pour les consommations des systèmes individuels au bois en maison individuelle accolée ou non. Ces systèmes informent l'occupant à minima mensuellement de leur consommation d'énergie, dans le volume habitable par type d'énergie selon la répartition chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, réseau prises électriques, autres. Cette répartition est basée soit sur des données mesurées soit sur des données estimées à partir d'un paramétrage préalablement défini. En cas de production collective d'énergie, l'énergie consommée par le logement est la part de la consommation totale d'énergie dédié au logement selon une clé de répartition définie par le maitre d'ouvrage. Dans le cas où le maître d'ouvrage est le futur propriétaire bailleur du bâtiment construit, l'information peut être délivrée aux occupants, à minima mensuellement, par voie électronique ou postale, et non pas directement dans le volume habitable.	Conforme
24		L'installation de chauffage comporte par local desservi, un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique en fonction de la température intérieure du local. Toutefois, lorsque le chauffage est assuré par un plancher chauffant à eau chaude fonctionnant à basse température ou par l'air insufflé ou par un appareil indépendant de chauffage à bois, ce dispositif peut être commun à des locaux d'une surface SURT totale maximale de 100 m2.	Conforme
25		Les réseaux collectifs de distribution à eau de chauffage ou de refroidissement sont munis d'un organe d'équilibrage en pied de chaque colonne. Les pompes des installations de chauffage et des installations de refroidissement sont munies de dispositifs permettant leur arrêt.	Conforme
26		L'installation de refroidissement comporte par local desservi, un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique de la fourniture de froid en fonction de la température intérieure. Ou dispositions particulières pour certains systèmes spécifiés dans l'arrêté.	Conforme
27		Pour les circulations et parties communes intérieures verticales et horizontales, tout local comporte un dispositif automatique permettant lorsque le local reste inoccupé, l'abaissement de l'éclairement au niveau minimum réglementaire ou l'extinction des sources de lumière si aucune réglementation n'impose un niveau minimal. De plus, lorsque le local a accès à l'éclairage naturel, il intègre un dispositif permettant une extinction automatique du système d'éclairage dès que l'éclairement naturel est suffisant. Un même dispositif dessert au plus une surface maximale de 100m2 et un seul niveau pour les circulations horizontales et parties communes intérieures, et au plus trois niveaux pour les circulations verticales.	Conforme
28		Les parcs de stationnements couverts ou semi couverts, comportent soit un dispositif permettant d'abaisser le niveau d'éclairement au niveau minimum réglementaire pendant les périodes d'inoccupation, soit un dispositif automatique permettant l'extinction des sources de lumière artificielle pendant les périodes d'inoccupation si aucune règlementation n'impose un niveau minimal. Un même dispositif ne dessert qu'un seul niveau et au plus une surface de 500 m2.	Conforme
29		Avant émission finale dans le local, sauf dans le cas où le chauffage est obtenu par récupération sur la production de froid, l'air n'est pas chauffé puis refroidi, ou inversement, par des dispositifs utilisant de l'énergie et destinés par conception au chauffage ou au refroidissement d'air.	Conforme
30		La consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de distribution de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, avant déduction de la production d'électricité à demeure, est inférieure ou égale à : Cepmax + 12 kWh ep /(m2.an). Sans objet	Conforme
31	19	Les bâtiments ou parties de bâtiments sont équipés de systèmes permettant de mesurer ou de calculer la consommation d'énergie : pour le chauffage (par tranche de 500m2 de surface SURT concernée ou par tableau électrique, ou par étage, ou par départ direct); pour le refroidissement (par tranche de 500m2 de surface SURT concernée ou par tableau électrique, ou par étage, ou par départ direct); pour la production d'eau chaude sanitaire; pour l'éclairage (par tranche de 500m2 de surface SURT concernée ou par tableau électrique, ou par étage); pour le réseau des prises de courant (par tranche de 500m2 de surface SURT concernée ou par tableau électrique, ou par étage), pour les centrales de ventilation (par centrale); et par départ direct de plus de 80 ampères.	Conforme
32	20	La ventilation des locaux ou groupes de locaux ayant des occupations ou des usages nettement différents doit être assurée par des systèmes indépendants.	Conforme
33	21	Pour les bâtiments ou parties de bâtiments équipés de systèmes mécanisés spécifiques de ventilation, tout dispositif de modification manuelle des débits d'air d'un local est temporisé.	Conforme
34	22	Une installation de chauffage comporte par local desservi un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique en fonction de la température intérieure du local. Toutefois lorsque l'intégralité du chauffage est assurée par un plancher chauffant à eau chaude fonctionnant à basse température ou par l'air insufflé ou par un appareil indépendant de chauffage à bois, ce dispositif peut être commun à des locaux d'une surface SURT totale maximale de 100 m2.	Conforme
35	23	Toute installation de chauffage desservant des locaux à occupation discontinue comporte un dispositif de commande manuelle et de programmation automatique au moins par une horloge permettant une fourniture de chaleur selon les quatre allures (confort, réduit, hors gel et arrêt), et une commutation automatique entre ces	Conforme

		allures. Lors d'une commutation entre deux allures, la puissance de chauffage est nulle ou maximum de manière à minimiser les durées des phases de transition. Un tel dispositif ne peut être commun qu'à des locaux dont les horaires d'occupation sont similaires. Un même dispositif peut desservir au plus une surface SURT de 5 000 m2.	
36	*24*	*Les réseaux collectifs de distribution à eau de chauffage ou de refroidissement sont munis d'un organe d'équilibrage en pied de chaque colonne. Les pompes des installations de chauffage et des installations de refroidissement sont munies de dispositifs permettant leur arrêt.*	*Conforme*
37	*25*	*Tout local est équipé d'un dispositif d'allumage et d'extinction de l'éclairage manuel ou automatique en fonction de la présence.*	*Conforme*
38	*26*	*Tout local dont la commande d'éclairage est du ressort de son personnel de gestion, même durant les périodes d'occupation, comporte un dispositif permettant l'allumage et l'extinction de l'éclairage. Si le dispositif n'est pas situé dans le local considéré, il permet de visualiser l'état de l'éclairage dans ce local depuis le lieu de commande.*	*Conforme*
39	*27*	*Pour les circulations et parties communes intérieures verticales et horizontales, tout local comporte un dispositif automatique permettant, lorsque le local est inoccupé, l'extinction des sources de lumière ou l'abaissement de l'éclairement au niveau minimum réglementaire. De plus, lorsque le local a accès à l'éclairage naturel, il intègre un dispositif permettant une extinction automatique du système d'éclairage dès que l'éclairement naturel est suffisant. Un même dispositif dessert au plus une surface SURT maximale de 100m2 et un seul niveau pour les circulations horizontales et parties communes intérieures, et au plus trois niveaux pour les circulations verticales.*	*Conforme*
40	*28*	*Les parcs de stationnements couverts et semi-couverts comportent soit un dispositif permettant d'abaisser le niveau d'éclairement au niveau minimum réglementaire pendant les périodes d'inoccupation, soit un dispositif automatique permettant l'extinction des sources de lumière artificielle pendant les périodes d'inoccupation, si aucune réglementation n'impose un niveau minimal. Un même dispositif ne dessert qu'un seul niveau et au plus une surface de 500 m2.*	*Conforme*
41	*29*	*Dans un même local, les points éclairés artificiellement, placés à moins de 5 m d'une baie, sont commandés séparément des autres points d'éclairage dès que la puissance totale installée dans chacune de ces positions est supérieure à 200 W.*	*Conforme*
42		*Les locaux refroidis sont pourvus de dispositifs spécifiques de ventilation.*	*Conforme*
43	*31*	*Les portes d'accès à une zone refroidie à usage autre que d'habitation, sont équipées d'un dispositif assurant leur fermeture après passage*	*Conforme*
44		*Une installation de refroidissement comporte, par local desservi, un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique de la fourniture de froid en fonction de la température intérieure. Ou dispositions particulières pour certains systèmes spécifiés dans l'arrêté.*	*Conforme*
45	*33*	*Avant émission finale dans le local, sauf dans le cas où le chauffage est obtenu par récupération sur la production de froid, l'air n'est pas chauffé puis refroidi, ou inversement, par des dispositifs utilisant de l'énergie et destinés par conception au chauffage ou au refroidissement de l'air.*	*Conforme*
	30	*Les locaux refroidis de SURT supérieure à 150 m2 ou à 30% de la SURT du bâtiment sont pourvus de dispositifs spécifiques de ventilation.*	*Conforme*
	32	*Une installation de refroidissement comporte, par local desservi, un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique de la fourniture de froid en fonction de la température intérieure. Ou dispositions particulières pour certains systèmes spécifiés dans l'arrêté du 28 décembre 2012*	*Conforme*

1 Synthèse de l'enveloppe du bâtiment

Bâtiment 1

Deperditions totales : 1320 W/K

Deperditions parois opaques : 1105.77 W/K

Deperditions parois vitrées: 63.11 W/K

Deperditions ponts thermiques: 151.62 W/K

Parois opaques

Nature	Libellé paroi opaque	système constructif du bâti	Ep. isolant (cm)	R isolants m².K/W	Origine de la donnée	Up W/m².K	Surf (m2)	Coeff. b
Plancher bas								
Terre plein	Dallage sur terre plein		6	2.1	Marquage CE	0.13	2242.43	Extérieur
Plancher haut								
Terrasse	Toiture végétalisé		16	4.1	Marquage CE	0.23	2243.59	Extérieur
Paroi verticale								
Mur extérieur	Bardage bac acier double peau	Ossature métal	15	4.5	Marquage CE	0.2	1290.15	Extérieur
Porte extérieure	Porte Extérieur	Autre : Porte	3	3.2	Marquage CE	5.8	3.67	Extérieur
Porte extérieure	Porte extérieur 2	Autre : Porte	3	3.2	Marquage CE	5.8	3.26	Extérieur

Parois vitrées

Orientation - Type	Libellé paroi vitrée	protection mobile	Cadre	Vitrage	Ug (W/m².K)	Origine de la donnée Ug	Uw (W/m².K)	Origine de la donnée Uw	Sw hiver	Tl	Surf (m2)	Coeff b
Est : Chassis fixe	porte coulissante Auvent floral	Sans protection mobile	Alu	DV 8_16_8 PE Argon	0.95	Marquage CE	2.1	Calcul Th-Bât	0	0.67	13.5	Extérieur
Nord : Chassis fixe	Porte coulissante sas	Sans protection mobile	Alu	DV 8_16_8 PE Argon	0.95	Marquage CE	2.1	Calcul Th-Bât	0	0.64	7	Extérieur
Nord : Fenêtre	Fenetre 1	Sans protection mobile	Alu	DV 10_16_4 PE Argon	1.12	Marquage CE	1.7	Calcul Th-Bât	0	0.59	6.24	Extérieur
Ouest : Chassis fixe	porte coulissante Auvent floral	Sans protection mobile	Alu	DV 8_16_8 PE Argon	0.95	Marquage CE	2.1	Calcul Th-Bât	0	0.67	4.5	Extérieur

Liaisons ponts thermiques

Type de liaison	Libellé liaison	Ψ □(W/m.K)	Origine de la donnée	Linéaires (ml)	Coefficient b
mur avec plancher haut	Liaison haute - Couverture bac acier _ Bardage double peau Psi1	0.19	Valeurs Th-Bât	240.32	Extérieur
mur avec plancher bas	Liaison basse - Dallage en béton avec isolation périphérique verticale extérieure _ longrine avec isolation extérieur et intérieur Psi1	0.16	Valeurs Th-Bât	234.68	Extérieur
liaisons menuiseries / parois opaques	OM 2.d.5-Ebrasement sans complément d'isolant Psi1	0.69	Valeurs Th-Bât	47.64	Extérieur
liaisons menuiseries / parois opaques	Liaison menuiserie bardage au niveau du linteau sans complément d'isolant Psi1	0.86	Valeurs Th-Bât	18.2	Extérieur

liaisons menuiseries / parois opaques	Liaison menuiserie - Bardage au niveau de l'appui sans complément d'isolant Psi1	0.82	Valeurs Th-Bât	14.8	Extérieur
liaison angle de mur	Angle sortant bardage _ Bardage Psi2	0.07	Valeurs Th-Bât	51.45	Extérieur
liaison angle de mur	Angle sortant bardage _ Bardage Psi1	0.07	Valeurs Th-Bât	51.45	Extérieur
liaisons menuiseries / parois opaques	Liaison menuiserie - Seuil de porte _ pont thermique additionnel Psi1	0.16	Valeurs Th-Bât	3.4	Extérieur

Exigences de moyen (article 19)

Ψ moyen (W/(K.m²SHONRT)	0.09
Ψ plancher intermédiaire (W/ml)	0

Synthèse des baies

Synthèse des caractéristiques des baies du bâtiment vis à vis des apports solaires et lumineux

Orientation	Surface totale des baies (m²)	Dont surface avec protection mobile (m²)	Dont surface avec masque proche (m²)	Dont surface avec masque lointain (m²)
Verticales Sud	0	0	0	0
Verticales Ouest	4.5	0	0	4.5
Verticales Nord	13.24	0	0	3.12
Verticales Est	13.5	0	0	0
Horizontales	0	0	0	0

Récapitulatif de la surface totale des baies du bâtiment de type CE1, non climatisés ou climatisés

Orientation	Locaux de sommeil		Locaux à occupation passagère (m²)	Autres locaux	
	Exposés BR1 (m²)	Exposés BR2 ou BR3 (m²)		Exposés BR1 (m²)	Exposés BR2 ou BR3 (m²)
Verticales Sud	0	0	0	0	0
Verticales Ouest	0	0	0	0	0
Verticales Nord	0	0	0	0	0
Verticales Est	0	0	0	0	0
Horizontales	0	0	0	0	0

Facteur solaire des baies en été les plus défavorables (hors stores vénitiens) du bâtiment de type CE1, non climatisés ou climatisés

Orientation	Locaux de sommeil		Locaux à occupation passagère	Autres locaux	
	Exposés BR1	Exposés BR2 ou BR3		Exposés BR1	Exposés BR2 ou BR3
Verticales Sud					
Verticales Ouest					
Verticales Nord					
Verticales Est					
Horizontales					

2 Bibliothèques projet

Compositions de paroi

Bardage bac acier double peau

Type de paroi	*Paroi verticale*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Mur extérieur*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.21 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Métal ferreux	0.1	150.000	8900	0.116	150000.00	0.00
Rockbardage nu Energy - lèvre caisson L 1350 x l 500 x ép 150 (mm) R=4.50	15.0	0.033	50	0.286	0.22	4.50
Lame d'air 0.9 à 1.1 cm	1.0	0.071	1	0.340	7.14	0.14
Métal ferreux	0.1	150.000	8900	0.116	150000.00	0.00
Total					0.22	4.64

Dallage sur terre plein

Type de paroi	*Plancher bas*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Terre plein*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.42 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Roofmate LG-XP 60_600_1200	6.0	0.029	347	0.403	0.48	2.10
Béton lourd	15.0	1.750	2300	0.256	11.67	0.09
Total					0.46	2.19

Mur CF locaux sociaux

Type de paroi	*Paroi verticale*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Autre*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.37 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
GR 32 revêtu Kraft 75_600_1350	7.5	0.032	7	0.233	0.43	2.35
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
Total					0.40	2.51

Mur intérieur CF avec isolation intérieure Réserve

Type de paroi	*Paroi verticale*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Autre*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.28 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Placomur®P 3.15 10+100 250	11.0	0.035	100	0.333	0.32	3.15
Parpaing de 20	20.0	1.053	1300	0.180	5.26	0.19
Total					0.30	3.34

Mur intérieur locaux sociaux

Type de paroi	*Paroi verticale*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Autre*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.61 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
GR 32 revêtu Kraft 45_600_1350	4.5	0.032	7	0.233	0.71	1.40
Placoplatre BA 13	1.3	0.325	850	0.222	25.00	0.04
Total					0.68	1.48

Toiture végétalisé

Type de paroi	*Plancher haut*
Complément	
Origine des données	
Composition	*Simple*
Nature de paroi	*Terrasse*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE système 1+*
Valeur Up	*Calcul automatique - Up indicatif : 0.23 W/(m².K)*

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Métal ferreux	0.0	150.000	8900	0.116	1500000.00	0.00
Pare-vapeur	0.1					0.00
Rockacier B soudable L 1200 x l 1000 x ép 80 (mm) R=2.05	8.0	0.039	135	0.286	0.49	2.05
Rockacier B soudable L 1200 x l 1000 x ép 80 (mm) R=2.05	8.0	0.039	135	0.286	0.49	2.05
Chape souple d'étanchéité anti racine	0.3	0.080	1562	0.018	25.00	0.04
Plaque de polystyrène expansé drainante	3.6	2.571	25	0.403	71.43	0.01
Substrat végétal	4.0	1.000	1000	0.007	25.00	0.04
Total					0.24	4.19

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Dallage

Type de paroi	Plancher bas
Complement	
Origine des données	
Composition	Simple
Nature de paroi	Terre plein
Origine des données sur l'isolant	Marquage CE système 1+
Valeur Up	Calcul automatique - Up indicatif : 3.33 W/(m².K)

Composante : Simple	Epaisseur (cm)	λ W/(m.K)	ρ kg/m³	CS Wh/(kg.K)	U W/(m².K)	R (m².K)/W
Béton lourd	15.0	1.750	2300	0.256	11.67	0.09
Total					11.67	0.09

Portes et Baies

Fenetre 1 (Baie)

Type de baie	Fenêtre
Type de cadre	Alu à rupture de pont
Source Ug	Produit marqué CE de valeur déclarée Ug,d
Source Uw	Calcul Th-Bât
Nom codifié	DV 10/16/4 PE Argon
Ouverture	Non ouvrable
Type de protection	Aucune
Protection	Pas de protection mobile

	Hauteur (m)	Largeur (m)	Nombre de vitrage	Déjà intégré
Baie	1.30	1.20	2	Non

Baie (w)

Conduction thermique		Transmission lumineuse		Facteurs solaires				
Sans protection								
U vertical (W/m².K)	U horizontal (W/m².K)	Global	Diffus	Sw		Sw1	Sw2	Sw3
1.70	1.70	0.80	0.00	Hiver	0.00	0.00	0.00	0.00
				Eté	0.00	0.00	0.00	0.00
Protection solaire mobile : Pas de protection mobile								

Porte coulissante entrée (Baie)

Type de baie	Châssis fixe
Type de cadre	Alu à rupture de pont
Source Ug	Produit marqué CE de valeur déclarée Ug,d
Source Uw	Calcul Th-Bât
Nom codifié	DV 8/16/8 PE Argon
Ouverture	Ouverture coulissante automatique
Type de protection	Aucune
Protection	Pas de protection mobile

	Hauteur (m)	Largeur (m)	Nombre de vitrage	Déjà intégré
Baie	2.20	1.60	2	Non

Baie (w)

Conduction thermique		Transmission lumineuse		Facteurs solaires				
Sans protection								
U vertical (W/m².K)	U horizontal (W/m².K)	Global	Diffus	Sw		Sw1	Sw2	Sw3
2.10	2.10	0.81	0.00	Hiver	0.00	0.00	0.00	0.00
				Eté	0.00	0.00	0.00	0.00
Protection solaire mobile : Pas de protection mobile								

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

2.10	2.10	0.81	0.00	Hiver	0.00	0.00	0.00	0.00
				Eté	0.00	0.00	0.00	0.00
Protection solaire mobile : Pas de protection mobile									

Porte coulissante sas (Baie)

Type de baie	Châssis fixe
Type de cadre	Alu à rupture de pont
Source Ug	Produit marqué CE de valeur déclarée Ug,d
Source Uw	Calcul Th-Bât
Nom codifié	DV 8/16/8 PE Argon
Ouverture	Ouverture coulissante automatique
Type de protection	Aucune
Protection	Pas de protection mobile

	Hauteur (m)	Largeur (m)	Nombre de vitrage	Déjà intégré
Baie	2.50	2.80	2	Non

Baie (w)

Conduction thermique		Transmission lumineuse		Facteurs solaires				
Sans protection								
U vertical (W/m².K)	U horizontal (W/m².K)	Global	Diffus	Sw		Sw1	Sw2	Sw3
2.10	2.10	0.81	0.00	Hiver	0.00	0.00	0.00	0.00
				Eté	0.00	0.00	0.00	0.00
Protection solaire mobile : Pas de protection mobile								

porte coulissante Auvent floral (Baie)

Type de baie	Châssis fixe
Type de cadre	Alu à rupture de pont
Source Ug	Produit marqué CE de valeur déclarée Ug,d
Source Uw	Calcul Th-Bât
Nom codifié	DV 8/16/8 PE Argon
Ouverture	Ouverture coulissante automatique
Type de protection	Aucune
Protection	Pas de protection mobile

	Hauteur (m)	Largeur (m)	Nombre de vitrage	Déjà intégré
Baie	2.50	1.80	2	Non

Baie (w)

Conduction thermique		Transmission lumineuse		Facteurs solaires				
Sans protection								
U vertical (W/m².K)	U horizontal (W/m².K)	Global	Diffus	Sw		Sw1	Sw2	Sw3
2.10	2.10	0.81	0.00	Hiver	0.00	0.00	0.00	0.00
				Eté	0.00	0.00	0.00	0.00
Protection solaire mobile : Pas de protection mobile								

Porte simple en bois pleine (Porte)

Hauteur (m)	2.04	Largeur (m)	0.83
Coefficient U	3.50 W/(m².K)	Facteur solaire	0.14

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Origine des données sur l'isolant	

Porte Extérieur (Porte)

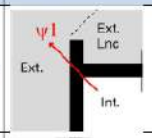
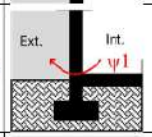
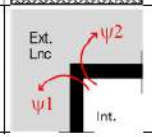
Hauteur (m)	*2.04*	*Largeur (m)*	*1.60*
Coefficient U	*5.80 W/(m².K)*	*Facteur solaire*	*0.22*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE autre système*		

Porte extérieur 2 (Porte)

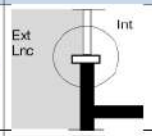
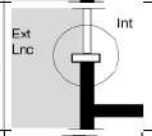
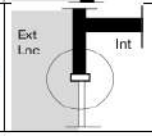
Hauteur (m)	*2.04*	*Largeur (m)*	*1.60*
Coefficient U	*5.80 W/(m².K)*	*Facteur solaire*	*0.22*
Origine des données sur l'isolant	*Marquage CE autre système*		

Ponts thermiques linéiques

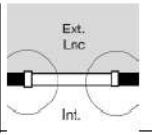
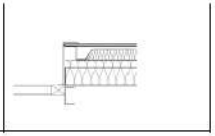
Ponts thermiques linéiques structurels

Nom	Class.	Origine	ψ	Ψ1	Ψ2	Ψ3	
Liaison haute - Couverture bac acier / Bardage double peau	*3.1*		*0.19*	*0.19*	*0.00*	*0.00*	
Liaison basse - Dallage en béton avec isolation périphérique verticale extérieure / longrine avec isolation extérieur et intérieur	*1.1*		*0.16*	*0.16*	*0.00*	*0.00*	
Angle sortant bardage / Bardage	*4.1*		*0.13*	*0.07*	*0.07*	*0.00*	

Ponts thermiques linéiques menuiseries

Nom	Class.	Origine	ψ	Ψ1	Ψ2	Ψ3	
Liaison menuiserie - Bardage au niveau de l'appui sans complément d'isolant	*5.1*		*0.82*	*0.82*	*0.00*	*0.00*	
Liaison menuiserie - Seuil de porte / pont thermique additionnel	*5.1*		*0.16*	*0.16*	*0.00*	*0.00*	
Liaison menuiserie bardage au niveau du linteau sans complément d'isolant	*5.2*		*0.86*	*0.86*	*0.00*	*0.00*	

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

OM 2.d.5-Ebrasement sans complément d'isolant	*5.3*	*CSTB*	*0.69*	*0.69*	*0.00*	*0.00*	 

Etats de surface

Nom	Emissivité	Absorptivité
Feuille d'aluminium	*0.05*	*0.15*
Béton	*0.88*	*0.70*
Goudron	*0.95*	*0.93*
Acier galvanisé blanc	*0.25*	*0.22*
Gazon	*0.98*	*0.80*
Couleur lisse rouge	*0.90*	*0.60*

Coefficients $U_{équivalent}$ des parois en contact sol

Contact Terre-plein par Défaut

Catégorie	*Plancher avec isolation périphérique*
U équivalent	*0.129 W/(m².K)*
Composition	*Dallage sur terre plein*
Conductivité du sol	*1.50 W/(m.K)*
Surface totale du plancher	*2242.43 m²*
Résistance du plancher y compris linéiques (Rf)	*2.19 (m².K)/W*
Epaisseur mur (w)	*0.16 m*
Périmètre	*237.55 m*
Plancher chauffant	*Non*
Distance horizontale (Dh)	*0.20 m*
Distance verticale (Dv)	*0.40 m*
Résistance isolation périphérique (Rn)	*2.20 (m².K)/W*
Epaisseur isolation périphérique (dn)	*0.20 m*

3 Bibliothèque d'équipements

Générateurs

Générateur thermodynamique :22.0kWtri [PUHZ-ZRP250YKA3_PEA-RP250WKA] Gainable Grands Volumes Premium

Constructeur	*MITSUBISHI ELECTRIC*
Complément	*Certification NFPACDate de mise à jour (EDIBATEC) : 2024/02/06)*
Générateur	*Electricité* *Machine reversible air extérieur / air recyclé*
Fonction	*Chauffage*
Typologies des émetteurs	*Ventilo-convecteurs, plafonds chauffants ou rafraichissant d'inertie faible*
Fonctionnement à pleine charge- pivot Déclaré.Amont 7°C / Aval 20°C	
Puissance absorbée	*8,44 kW*
Performance	*3,2*
Fonctionnement à charge partielle : Valeur déclarée	
Part des auxiliaires	*Valeur par défaut*
Pas de limite des températures de sources	
Source amont	
Puissance des ventilateurs (gainés)	*200 W*
Température limite d'air (pour pac sur air extrait)	*0 °C*
Fonction	*Climatisation*
Typologies des émetteurs	*Ventilo-convecteurs, plafonds chauffants ou rafraichissant d'inertie faible*
Fonctionnement à pleine charge- pivot Déclaré.Amont 35°C / Aval 27°C	
Puissance absorbée	*7,86 kW*
Performance	*3,2*
Fonctionnement à charge partielle : Valeur déclarée	
Part des auxiliaires	*Valeur par défaut*
Pas de limite des températures de sources	
Source amont	
Puissance des ventilateurs (gainés)	*200 W*
Température limite d'air (pour pac sur air extrait)	*0 °C*

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Emetteurs de chaud et de froid

Emetteur :22.4kW Gainable air neuf DRV [PEFY-P200VMHS-E-F]

Constructeur	MITSUBISHI ELECTRIC
Complément	Type : Ventilo-convecteurs|Régulation : Couple régulateur-émetteur permettant l'arrêt|Date de mise à jour (EDIBATEC) : 27/05/2020|
Emetteur chaud	Soufflage air chaud (convecteurs, ventilo-convecteur, aérothermes...) Ventilo convecteur
Variation temporelle chaud	2 °C — Valeur par défaut
Variation spatiale chaud	Classe B2
Emetteur froid	Emetteurs muraux rayonnants (panneaux rayonnants, radiateurs à eau chaude...) Soufflage d'air froid (ventilo-convecteurs...)
Variation temporelle froid	-2 °C — Valeur par défaut
Variation spatiale froid	Classe B

Gestion du ventilateur local	Régulation automatique permettant un arrêt total des ventilateurs lorsque la température de consigne est atteinte
Puissance en grande vitesse	590 W
Puissance en moyenne vitesse	380 W
Puissance en petite vitesse	180 W

Eclairage artificiel

Aire de vente supérieure à 300 m² - usage 22

Puissance totale de l'éclairage	10 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Aire de vente (supérieure à 300m2)
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt et extinction automatique
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Circulation - usage 22

Puissance totale de l'éclairage	32 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Circulation
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Sanitaires collectifs - usage 22

Puissance totale de l'éclairage	4 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Sanitaires collectifs
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Bureau - usage 16

Puissance totale de l'éclairage	10 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Bureaux
Type de local	Bureau
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Local de service - usage 22

Puissance totale de l'éclairage	4 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Locaux de service
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Petit magasin de vente inférieur à 300 m² - usage 22

Puissance totale de l'éclairage	4 W/m²

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Petit magasin de vente inférieure à 300m2
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Eclairage SdV

Puissance totale de l'éclairage	0,5 W/m²
Puissance des auxiliaires	0 W/m²
Type de bâtiment	Commerce, magasin, zones commerciales
Type de local	Aire de vente (supérieure à 300m2)
Gestion de l'éclairage	Interrupteur manuel marche/arrêt
Gradation de l'éclairage	Gestion manuelle avec la lumière du jour
Origine des données	
Complément	

Equipements photovoltaïques

Modules

CIS (RT seulement)

Constructeur	
Complément	
Technologie	CIS
Certification	Valeur certifiée
Nombre de cellule	1
Puissance crête	0 Wc
Tolérance du fabricant	0 %
Surface du module	0 m²
Surface des cellules	0 m²
Intensité de court-circuit (Isc)	0 A
Tension en circuit ouvert (Voc)	0V
Conditions standard de test (STC)	0 W/m² -273 °C
Intensité (Impp)	0 A
Tension (Vmpp)	0 V
Coefficient de température □Voc	0 V/K
Coefficient de température □Isc	0 mA/K
Coefficient de température □puiss.	0 %/K
Résistance de shunt	0 Ohms
Température normale d'utilisation (NOCT)	0 °C
Transparence	0 %

Systèmes photovoltaïques

Système CIS (RT seulement)

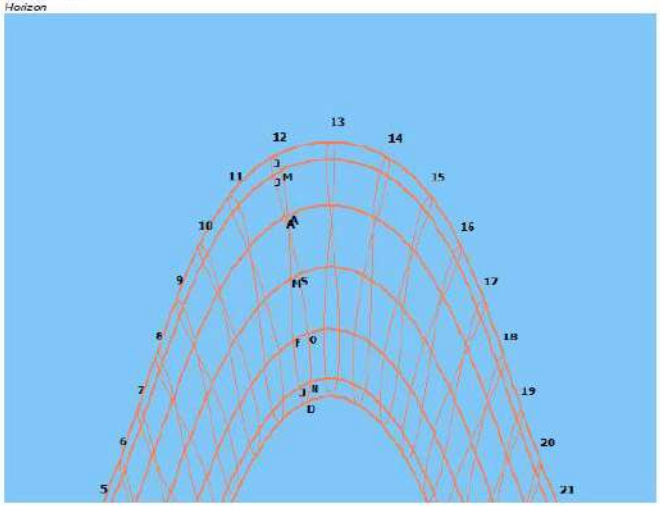
Connexion à l'onduleur	Par défaut
Onduleur	
Pertes	Pertes ohmiques3 % - Pertes mismatch 0 %
Modules	CIS (RT seulement)
Nombre de branches (string)	0
Nombre de modules en séries	0
Origine des données	
Complément	

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

4 Caractéristiques du projet

Environnement

37 - Indre-et-Loire (H2 b)
Altitude : 85m
Horizon



Bâtiment 1

Exposition au bruit par défaut du bâtiment	*BR1*
Type de travaux	*Construction neuve*

Zone 1

Usage	*22 Commerce, magasin, zones commerciales*
☐ hauteur entre le point le le plus bas et le sol	*0.21 m*
☐ Hauteur entre le plus bas et plus haut de la zone	*5.75 m*
* Af Baf (surface déperditive hors planchers bas)*	*3571.9 m²*

Groupe 1

Surface utile du groupe (SHAB / SURT)	*1559.11 m²*
Volume	*12845.70 m3*
☐ hauteur baie	*1.50 m*
Groupe de type Hall	*Non*
Débit d'air en occupation	*280.00 m3/h*
Débit d'air en inoccupation	*280.00 m3/h*
Indice de perméabilité à l'air du groupe (Q4Psurf)	*3.00 m3/(h.m²)*
Climatisation	*Oui*
Catégorie	*Catégorie 2 (ex CE2)*
Programmation de la relance en chauffage	*Horloge à heure fixe associée à un contrôle d'ambiance*
Programmation de la relance en climatisation	*Horloge à heure fixe*
L'énergie principale est le bois local	
Inertie déterminée suivant la norme NF ISO 13786	*Non*
Inertie quotidienne	*Moyenne*
Capacité thermique quotidienne	*kJ/(K.m2)*
Surface d'échange équivalente des parois avec l'ambiance	*m²/m²SU*
Inertie séquentielle	*Légère*
Capacité thermique séquentielle	*kJ/(K.m2)*

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Pièces

Pièces	*Surface utile RT*	*% d'accès à l'éclairage naturel*	*Fractionnement de l'éclairage artificiel*	*Equipement d'éclairage*
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
TGBT_1	*1,69 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Placard 1_1	*1,11 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
WC_1	*4,25 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
WC PMR_1	*6,41 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Circulation _1	*18,55 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Placard_1	*2,09 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Vest H_1	*7,4 m²*	*100.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Vest F_1	*7,49 m²*	*100.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Réserve	*0 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Serre froide	*0 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
LISA_1	*1373,47 m²*	*21.68 %*	*Non fractionnée*	*Aire de vente supérieure à 300 m² - usage 22*
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Découpe bois SAV_1	*82,45 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Partie par défaut 0-Cuisine-détente	*34,95 m²*	*58.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Partie par défaut 0-Bureau_1	*9,55 m²*	*0.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				
<<if (not piece.ExclureRT) >>				
Partie par défaut 0-Bureau	*9,51 m²*	*100.00 %*	*Non fractionnée*	
<<endif>>				

Systèmes de chauffage, ecs et climatisation

Générations

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

Climatisation (Volume chauffé Bâtiment 1)

Priorités	Sans priorité
Raccordement des générateurs aux réseaux de distribution	Avec possibilité d'isolement
Température de fonctionnement en chauffage	A la température de départ des réseaux de distribution
Température de fonctionnement en froid	A la température de départ des réseaux de distribution
Température de fonctionnement en ECS instantané	50°C

Générateurs

	Nom	Chauffage	Froid	ECS	Lien
	22.0kWhr [PUHZ-ZRP250YKA3_PEA-RP250WKA] Gainable Grands Volumes Premium				

ECS (Volume chauffé Bâtiment 1)

Priorités	Sans priorité
Raccordement des générateurs aux réseaux de distribution	Avec possibilité d'isolement
Température de fonctionnement en chauffage	A la température de départ des réseaux de distribution
Température de fonctionnement en froid	A la température de départ des réseaux de distribution
Température de fonctionnement en ECS instantané	55°C

Générateurs

	Nom	Chauffage	Froid	ECS	Lien
	Effet Joule				

Emetteurs chaud et froid

Groupe 1 - Emetteur 1

Caractéristiques de l'émetteur	22.4kW Gainable air neuf DRV [PEFY-P200VMHS-E-F]	
Intégration	Local de 4 à 6 mètres sous plafond Nombre de ventilateurs locaux 1	
Emission de chaud		
Pourcentages d'usage	Temporel : 100 %	Spatial : 100 %
Génération de chauffage	Climatisation	
Emission de froid		
Pourcentages d'usage	Temporel : 100 %	Spatial : 100 %
Génération de froid	Climatisation	

Emetteurs ECS

Groupe 1 - ballon ECS

Nombre à considérer	1559.1
Ratio surfacique du groupe desservi par un émetteur ECS équivalent	100 %
Part des besoins d'ECS passant par des mélangeurs	100 %
Part des besoins d'ECS passant par des mitigeurs thermostatiques et les mitigeurs mécaniques économes	0 %
Part des besoins d'ECS passant par des robinets électroniques et les temporisateurs	0 %
Diamètre intérieure de la distribution	16 mm
Température de distribution	55 °C
Nombre de distribution identique	3
Longueur totale du réseau de distribution secondaire d'ECS situé en volume chauffé divisée par le nombre de distribution identique	40 m
Longueur totale du réseau de distribution secondaire d'ECS situé hors chauffé divisée par le nombre de distribution identique	0 m
Génération d'ecs	ECS

© DNS + INGENIERIE tous droits réservés

ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE DIMENSIONNEMENT D'OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES

Entreprise: DNS INGENIERIE

Adresse: 1 Rue Dumont d'Urville

DNS +INGENIERIE

Etude de faisabilité de dimensionnement d'ombrières photovoltaïque



Nom du projet: LMFR_Saint Maure de Tourraine

Adresse: 8 Le Chemin des Saulniers, 37800 Sainte-Maure-de-Touraine, France

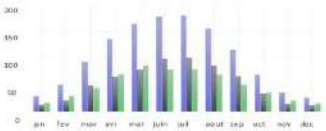
Station météorologique de référence

Station de référence: Tours 1996-2015
Altitude: 104 m
Distance au projet: 39,94 km

Irradiation:
Irradiation globale: 1 232,7 kWh/m².an
Rayonnement direct: 636,2 kWh/m².an Rayonnement diffus: 596,5 kWh/m².an

Origine des données: Données MeteoNorm issues des bases de données Cythelia, eteoNorm issues des bases de données Archelios, Ta 2000-2019, Ins. 1996-2015.
Meteonorm Version 8.2, mise à jour en 2025.

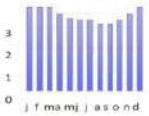
Irradiations mensuelles (kWh/m2.mois):



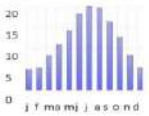
Fraction solaire (%):



Vitesse du vent (m/s):



Température de l'air (°C):

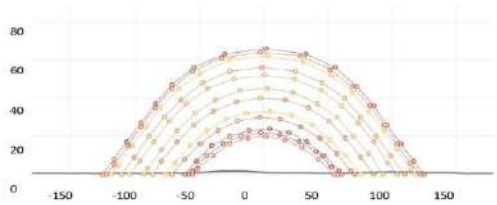


Trouble de Linke:



Site

Masque lointain et trajectoires solaires mensuelles:



Irradiation:

Horizontale sans masque:
- Global: 1 230,5 kWh/m2.an
- Direct: 634,5 kWh/m².an
- Diffus: 596,1 kWh/m².an

Horizontale avec masque:
- Global: 1 225,2 kWh/m².an
- Direct: 634,5 kWh/m².an
- Diffus: 590,7 kWh/m².an

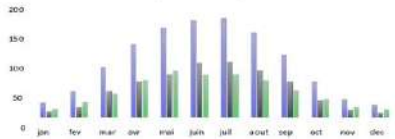
Irradiation dans le plan avec masque

Orientation: 0,0 °

Inclinaison: 0,0 °

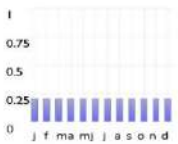
Irradiation:
- Global: 1 169,4 kWh/m².an
- Direct: 607,0 kWh/m².an
- Diffus: 562,4 kWh/m².an

Irradiations mensuelles (kWh/m2.mois):



Paramètres de simulation

Albedo:



Paramètres de simulation:

Pertes dans les câbles DC :	1,0 %
Pertes dans les câbles AC :	1,0 %
Paramètre de ventilation :	10
Période d'observation :	20 années
Disponibilité du système :	98,0 %
Bridage statique de la production :	/

Paramètres module:

Pertes d'encrassement module :	2,0 %
Vieillissement module :	0,5 %
LID :	0,0 %
Tolérance (mini) :	0,0 %
Tolérance (maxi) :	2,0 %
Dispersion caract. :	1,0 %
Plage de température des cellules :	-10°C < 70 °C

Dimensionnement d'onduleur:

Tension maximum du système: 1 000,0 V

Ratio Puissance onduleur/ Puissance crête: 85 % < 105 %

Facteur de puissance: 1,00

Paramètres de probabilité

Indicateurs de probabilité: P50, P75, P90

Incertitudes:

Gisement solaire :	4,00 %	Tolérance :	0,50 %
Disponibilité du système :	0,50 %	Variabilité interannuelle :	3,50 %
Dispersion caract. :	0,25 %	Incertitude de modélisation :	3,00 %
Pertes d'encrassement module :	2,00 %	Autre :	0,00 %

Configurations modules-onduleurs

Puissance totale: 218,05 kWc Nombre total de modules: 490 Nombre total d'onduleurs: 4

Onduleur	Mppt	Module	Wc	mod/chaine	chaînes/mppt	Total Wc	Orientation	Inclinaison
Réf ond 0	#1	Réf mod 0	445	17	2	15130	0	0
Réf ond 0	#2	Réf mod 0	445	17	2	15130	0	0
Réf ond 0	#3	Réf mod 0	445	17	2	15130	0	0
Réf ond 0	#4	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#1	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#2	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#3	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#4	Réf mod 0	445	16	2	14240	0	0
Réf ond 0	#1	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#2	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#3	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#4	Réf mod 0	445	14	2	12460	0	0
Réf ond 0	#1	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#2	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#3	Réf mod 0	445	15	2	13350	0	0
Réf ond 0	#4	Réf mod 0	445	14	2	12460	0	0

Onduleur	Validité	Ratio Pond/Puissance (%)
Inv1	OK	85.12
Inv2	OK	92.10
Inv3	OK	95.22
Inv4	OK	95.22

Caractéristiques - Onduleur

Réf ond 0 : HUAWEI - SUN2000-50KTL-M3 Tri 480V — **Pstc (W)** 50000

Pmax AC (W)	55000	MPPT Vmin (V)	200	Rend. max (%)	98.5
Imax (A)	120	Vmax MPPT (V)	1000	Rend. euro. (%)	98
Nombre d'entrées	8	Vmax (V)	1100	Type de protection	

Caractéristiques - Module PV

Réf mod 0 : Jinko - JKM445N-54HL4R-(V) 1000V v2024 — **Pstc (Wc)** 445

Type	singlecrystalline (sc-Si)	Vco (V)	39.59	NOCT (°C)	45
Nb total cell.	108	Vpmax (V)	33.02	Coef. puissance (%/°C)	-0.29
Longueur (mm)	1762	Icc (A)	13.93	Coef. courant (%/°C)	0.045
Largeur (mm)	1134	Ipmax (A)	13.48	Coef. tension (%/°C)	-0.25

Liste de matériels

Matériel	Type	Quantité
Jinko - JKM445N-54HL4R-(V) 1000V v2024	modulePV	490
HUAWEI - SUN2000-50KTL-M3 Tri 480V	inverterPV	4

Illustrations du projet



Production

Puissance crête: 218,05 kWc

Surface de modules: 979,1 m²

Résultats de la première année:

Production annuelle (DC) :	238 292 kWh
Production annuelle (AC) :	227 245 kWh
Productible spécifique AC (P50) :	1 042 kWh/kWc
Productible spécifique AC (P75) :	997 kWh/kWc
Productible spécifique AC (P90) :	956 kWh/kWc
Ratio de performance :	85,05 %

Valeurs moyennes:

Production annuelle (DC) :	227 305 kWh
Production annuelle (AC) :	216 796 kWh
Productible spécifique AC (P50) :	994 kWh/kWc
Productible spécifique AC (P75) :	951 kWh/kWc
Productible spécifique AC (P90) :	912 kWh/kWc
Ratio de performance :	81,14 %

Pertes - Gains (%):

Masques :	-0,41
Masque proche :	0,00
Ombrages partiels :	0,00
IAM (réflexion) :	-4,56
LID :	0,00
Encrassement module :	-2,00
Bas éclairement :	-2,50
Température :	-1,57
Tolérance :	1,00
Dispersion caract. :	-1,00
Vieillissement module :	-5,09
Câbles DC :	-0,40
Onduleur :	-1,95
Ecrêtage sur la puissance :	0,00
Ecrêtage sur le courant :	0,00
Hors plage de tension :	0,00
Facteur de puissance :	0,00
Câbles AC :	-0,34
Indisponibilité :	-2,00
Bridage statique de la production :	0,00

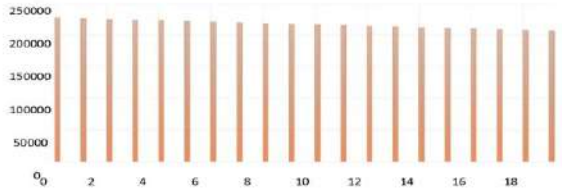
Production mensuelle AC (kWh/mois):



Mois	jan	fev	mar	avr	mai	juin	juil	aout	sep	oct	nov	dec
kWh	4 541	8 510	16 615	24 353	29 499	31 641	32 096	27 519	20 647	11 676	5 764	3 936

Production (2)

Production AC année par année (kWh):



Ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
kWh	227 245	226 113	224 986	223 865	222 749	221 639	220 533	219 433	218 339	217 249

Ans	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
kWh	216 164	215 085	214 011	212 942	211 877	210 818	209 764	208 716	207 673	206 634

EMISSIONS EVITEES: 87 Equivalent CO2 (tonne) *

* Quantité de gaz à effet de serre qui aurait été émise sur la durée d'observation en produisant cette électricité par des moyens conventionnels (20 g eq CO2/kWh)

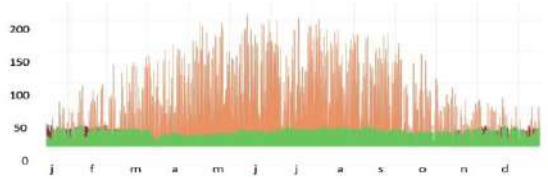
* Attention, ceci ne veut pas dire que toutes ces émissions sont évitées, car la fabrication et le transport des modules PV génèrent aussi des émissions de gaz à effet de serre.

Autoconsommation

Liste des appareils et profils électriques:

Nom	Puiss. max (kW)	Quantité	Puissance totale (kW)	Consommation annuelle (kWh)
Profil générique - Commercial				
	58,729	1	58,729	125 000
Total	58,729	1	58,729	125 000

Profil de consommation (kWh):



Période d'observation: jan 01 — dec 31

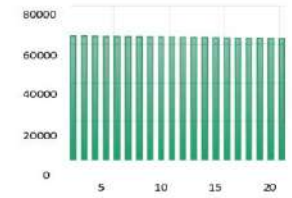
Autoconsommation (2)

Résultats:

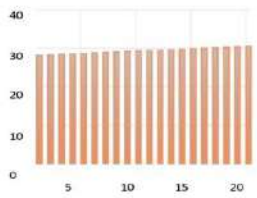
	Résultats annuels
Production	216 796 kWh
Besoins	125 000 kWh
Autoconsommation (kWh)	63 502 kWh (50.8 % des besoins, 29.3 % de la production)
Surplus de production	153 290 kWh (70.7 % de la production)
Déficit	61 498 kWh (5 929 h)

Résultats annuels:

Autoconsommation (kWh):



Autoconsommation (%):



Résultats détaillés (kWh) :

Mois	jan	fev	mar	avr	mai	juin	juil	aout	sep	oct	nov	dec
Production	4 541	8 510	16 615	24 353	29 499	31 641	32 096	27 519	20 647	11 676	5 764	3 936
Besoins	13 132	10 935	9 555	7 066	8 882	9 945	11 003	11 484	9 475	10 058	11 056	12 409
Autocons.	3 251	4 144	5 105	4 747	6 505	7 561	8 160	7 768	5 452	4 614	3 357	2 839
Surplus	1 290	4 366	11 509	19 605	22 993	24 079	23 936	19 750	15 194	7 062	2 407	1 098
Déficit	9 882	6 792	4 449	2 319	2 377	2 384	2 843	3 716	4 022	5 444	7 700	9 571
Batterie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Résultats détaillés (%) :

Mois	jan	fev	mar	avr	mai	juin	juil	aout	sep	oct	nov	dec
Autocons.	71,6	48,7	30,7	19,5	22,1	23,9	25,4	28,2	26,4	39,5	58,2	72,1
Autoprod.	24,8	37,9	53,4	67,2	73,2	76,0	74,2	67,6	57,5	45,9	30,4	22,9
Surplus	28,4	51,3	69,3	80,5	77,9	76,1	74,6	71,8	73,6	60,5	41,8	27,9

Autoconsommation (%)= Autoconsommation / Production
Autoproduction (%)= Autoconsommation / Besoins
Surplus (%)= Surplus / Production

Economie

Coûts:
Investissement: 381 530 €
Renouvellement onduleur: 6 000 €
Maintenance: 1,00 %

Prêt bancaire:
Montant: 0 €
Taux d'intérêt: 3,50 %

Actualisation:
Taux d'inflation: 2,00 %
Taux des fonds propres: 3,00 %

Type de projet:
Autoconsommation et vente du surplus

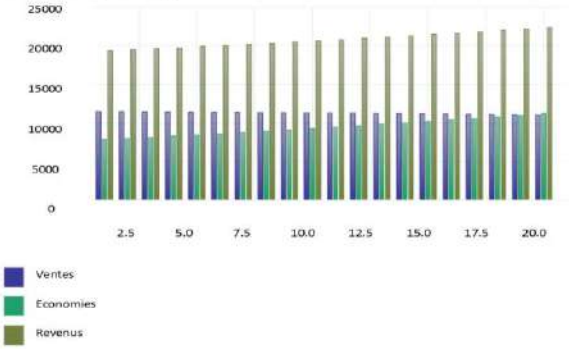
Prix de vente de l'énergie produite:
0,0700 €/kWh
Prix d'achat de l'énergie réseau:
0,1200 €/kWh

Evolution du prix:
+ 0.5 %/an
+ 2 %/an

Résultats économiques:
Vente de l'énergie: 11 299,3 €/an
Economie Energie: 9 437,0 €/an
Revenus annuels: 20 736 €/an
Revenus cumulés: 414 726 €
Coût de maintenance: 4 728 €/an

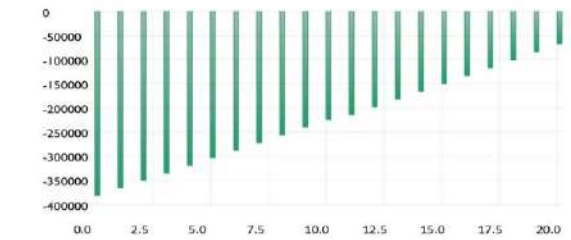
LCOE(CGA): 0,116 €/kWh
Valeur actuelle nette: -148 640 €
Temps de retour: > 20 année(s)
Temps de retour actualisé: > 20 année(s)
Taux de rentabilité interne: < 0%

Revenus année par année (€):



$ Economie (2)

Illustration du cash flow (€):



Ans	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
€	-366 101	-350 619	-335 082	-319 489	-303 840	-288 132	-272 365	-256 537	-240 647	-224 694

Ans	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
€	-214 676	-198 592	-182 440	-166 219	-149 928	-133 565	-117 128	-100 616	-84 027	-67 360

$ Resultats détaillés

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Production (kWh)	227 245	226 113	224 986	223 865	222 749	221 639	220 533	219 433	218 339	217 249
Production vendue (kWh)	163 187	162 113	161 045	159 982	158 924	157 871	156 824	155 782	154 746	153 715
Vente										
Prix (€/kWh)	0,0704	0,0707	0,0711	0,0714	0,0718	0,0721	0,0725	0,0728	0,0732	0,0736
Revenus vente (€)	11 480,2	11 461,7	11 443,1	11 424,4	11 405,6	11 386,7	11 367,7	11 348,6	11 329,5	11 310,3
Economie										
Energie économisée (kWh)	64 057	64 000	63 941	63 883	63 826	63 768	63 710	63 651	63 593	63 534
Tarif d'économie (€/kWh)	0,1224	0,1248	0,1273	0,1299	0,1325	0,1351	0,1378	0,1406	0,1434	0,1463
Economie Energie (€)	7 840,6	7 990,2	8 142,6	8 297,9	8 456,2	8 617,5	8 781,9	8 949,3	9 119,9	9 293,7
Total (€)										
Revenus	**19 320,8**	**19 451,9**	**19 585,7**	**19 722,3**	**19 861,8**	**20 004,2**	**20 149,6**	**20 298,0**	**20 449,4**	**20 604,0**
Maintenance	3 891,6	3 969,4	4 048,8	4 129,8	4 212,4	4 296,6	4 382,6	4 470,2	4 559,6	4 650,8
Renouvellement onduleur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultats	**15 429,2**	**15 482,5**	**15 536,9**	**15 592,5**	**15 649,4**	**15 707,5**	**15 767,0**	**15 827,7**	**15 889,8**	**15 953,2**

$ Resultats détaillés

$ Resultats détaillés

Année	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Production (kWh)	216 164	215 085	214 011	212 942	211 877	210 818	209 764	208 716	207 673	206 634
Production vendue (kWh)	152 689	151 669	150 653	149 644	148 639	147 639	146 645	145 657	144 674	143 696
Vente										
Prix (€/kWh)	0,0739	0,0743	0,0747	0,0751	0,0754	0,0758	0,0762	0,0766	0,0770	0,0773
Revenus vente (€)	11 291,0	11 271,6	11 252,2	11 232,6	11 213,0	11 193,3	11 173,5	11 153,7	11 133,8	11 113,9
Economie										
Energie économisée (kWh)	63 475	63 416	63 357	63 298	63 239	63 179	63 119	63 059	62 998	62 938
Tarif d'économie (€/kWh)	0,1492	0,1522	0,1552	0,1583	0,1615	0,1647	0,1680	0,1714	0,1748	0,1783
Economie Energie (€)	9 470,8	9 651,3	9 835,1	10 022,4	10 213,3	10 407,8	10 605,8	10 807,6	11 013,2	11 222,7
Total (€)										
Revenus	**20 761,8**	**20 922,9**	**21 087,3**	**21 255,1**	**21 426,3**	**21 601,0**	**21 779,3**	**21 961,3**	**22 147,0**	**22 336,6**
Maintenance	4 743,8	4 838,7	4 935,5	5 034,2	5 134,9	5 237,6	5 342,3	5 449,2	5 558,2	5 669,3
Renouvellement onduleur	6 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultats	**10 018,0**	**16 084,2**	**16 151,8**	**16 220,8**	**16 291,4**	**16 363,4**	**16 437,0**	**16 512,1**	**16 588,9**	**16 667,2**

Conclusion :

En conclusion, l'analyse financière révèle que le projet n'est pas viable. Le coût d'investissement requis n'est pas justifié par les gains attendus, puisque la rentabilité projetée sur une période de 20 ans s'avère nulle, voire négative. Cette absence de retour sur investissement rend le projet irréalisable dans ses conditions actuelle

Glossaire:

Puissance crête:

Puissance (en Wc) fournie par les modules dans les conditions de test standard (1 000 W/m², spectre AM 1.5, température de cellule de 25°C), s'exprime en Watts

Productible:

Energie produite par l'installation photovoltaïque par an en kWh/an

AC:

Courant alternatif (Alternative Current)

DC:

Courant continu (Direct Current)

Productible spécifique:

Productible ramené à la puissance installée, il s'exprime en kWh/kWc

Coefficient / Ratio de performance:

Ratio entre le productible spécifique et l'irradiation annuelle incidente dans le plan des modules

Temps de retour brut:

C'est le ratio entre l'investissement initial et le cash-flow (recettes - dépenses) annuel

Exprimé en années, c'est le temps nécessaire pour amortir l'investissement.

Taux d'actualisation:

Taux représentant le coût d'accès au capital

VAN (Valeur Actuelle Nette):

Somme des cash-flows annuels actualisés - investissement.

C'est la valeur générée par le projet à la fin de la durée d'observation.

Temps de retour actualisé:

Il comptabilise le temps (années) nécessaire pour amortir l'investissement en tenant compte du phénomène d'actualisation.

Taux de rentabilité interne:

Taux d'actualisation qui annule la VAN

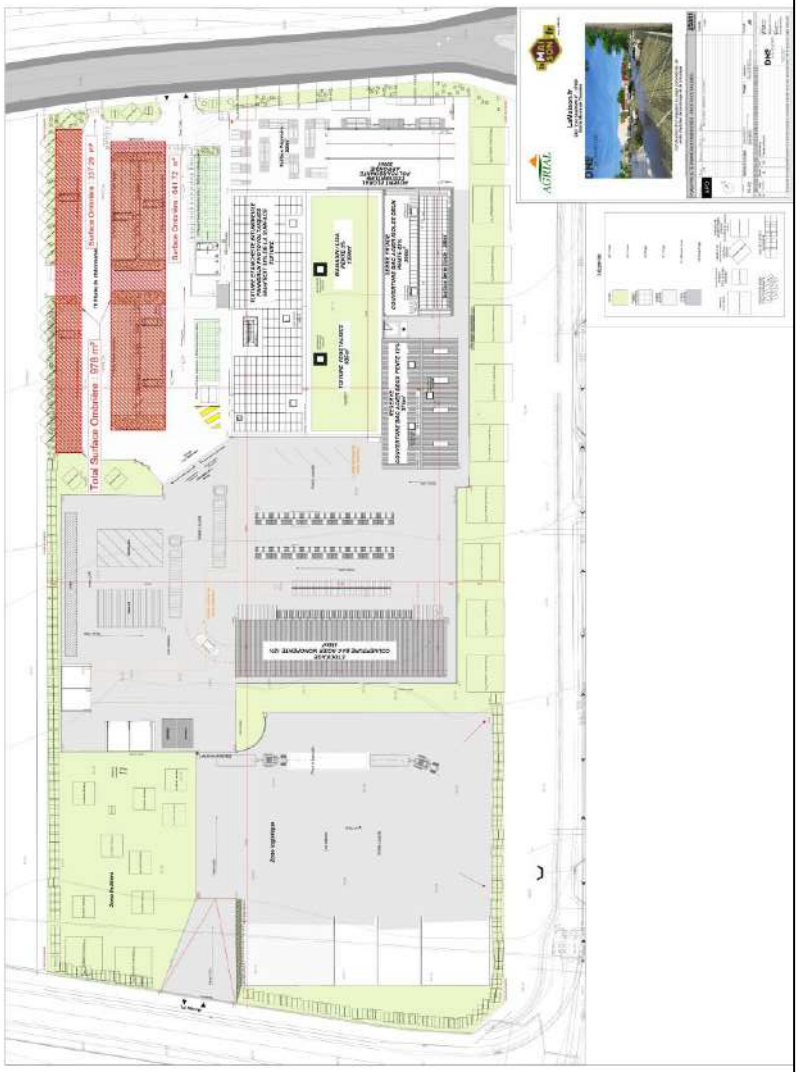
TEC (Taux d'Enrichissement en Capital):

Ratio entre la VAN et l'investissement

CGA (Coût Global Actualisé):

Ratio entre la somme des dépenses actualisées relatives au projet, et la somme des productions sur la période d'observation.

C'est donc le prix de revient du kWh produit par l'installation (exprimé en €/kWh).



NOTICE HYDRAULIQUE

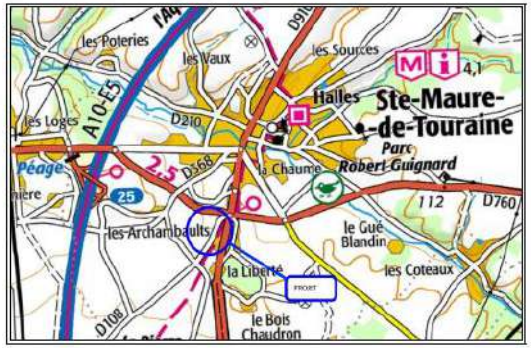
PÉTITIONNAIRE :

DISTRICO
Représentée par M. Julien LEBRUN
1238 Avenue de Paris
50 000 SAINT-LO

CONSTRUCTION D'UN MAGASIN
LA MAISON.FR A USAGE COMMERCIAL

ZAC LES SAULNIERS II
37 800 - SAINT MAURE DE TOURAINE (INDRE ET LOIRE)

NOTICE HYDRAULIQUE



Cabinet Philippe CAVOIT
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.
1 rue François Coulet
14400 BAYEUX
Tél. 02.31.51.24.24
contact@cabinetcavoit.fr

OPOIBI

Réf. 25097 Octobre 2025

NOTICE HYDRAULIQUE

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre d'un projet de construction d'un magasin LA MAISON.FR et d'un bâtiment multi-activités sis la ZAC Les Saulniers II à SAINT MAURE DE TOURAINE, une étude hydraulique est réalisée afin de répondre aux exigences réglementaires de la zone.

D'après l'étude établie par le groupe BURGEAP en Août 2008, pour le projet lié à la ZAC Les Saulniers II, un rejet dans la canalisation Ø1000 qui traverse la départementale était prévu, après un bassin de rétention de 10 560 m³ dimensionné pour 80% de surfaces recouvertes (toitures, voiries, parkings) sur l'ensemble de la zone. Les surfaces recouvertes prévues par le projet s'élèvent à environ 77% de la surface totale. Ainsi, le projet ne dépasse pas le taux de 80% et peut se raccorder au réseau de la zone sans rétention.

2 ÉTAT INITIAL

Caractéristiques de la parcelle :

Le terrain est implanté au Sud du bourg de Sainte-Maure-de-Touraine. Son adresse précise est ZAC les Saulniers II à SAINTE MAURE DE TOURAINE.
L'emprise du terrain est délimitée :

- au Nord par une impasse et un bâtiment de restauration rapide.
- au Sud par une parcelle agricole,
- à l'Est par la route départementale n°108 : route de Nouatre,
- et à l'Ouest par une parcelle agricole.

Le projet se situe sur les parcelles n°332, n°339 et 344 de la section ZY de la commune de SAINTE MAURE DE TOURAINE. La contenance cadastrale totale des parcelles est de 1ha 70a 30ca.

A l'état actuel, le site est une parcelle agricole ainsi les eaux pluviales sont drainées par le terrain.

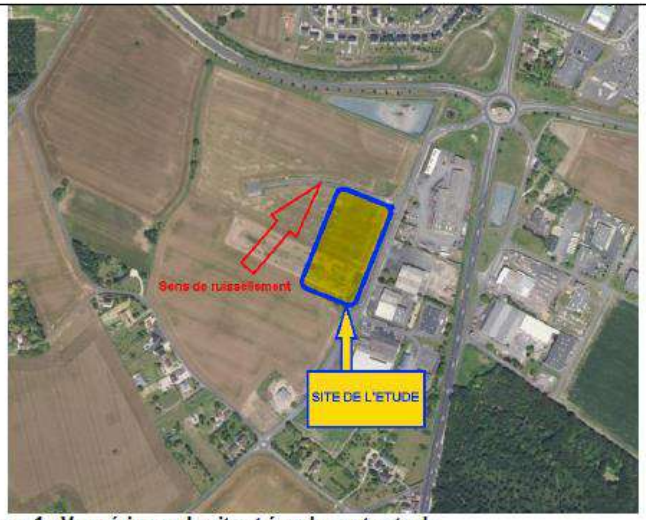


Image 1 : Vue aérienne du site et écoulement actuel

L'objectif principal sera de rejeter l'intégralité des eaux pluviales issue des voiries (après traitement dans un séparateur hydrocarbures) et des bâtiments dans la canalisation EP Ø1000 existante.

3 ÉTAT FUTUR

4 3.1. Répartition de la parcelle

La SAS Districo a fait l'acquisition des trois parcelles ZY n°332, n°339 et n°344. Elle y projette la construction d'un magasin, d'une cour matériaux en enrobé, une pépinière et un parking en enrobé et pavés drainants.

La répartition du projet est :

	Voirie + toiture imperméable	*Toiture végétalisée + stationnement perméable*	*Espaces verts*
Surfaces	**11 676 m²**	**1 482 m²**	**3 872 m²**
Coeff. ruissellement	**0,95**	**0,5**	**0,30**

L'image 2 ci-après donne, de façon indicative, la localisation des réseaux, les pentes et le diamètre des canalisations.

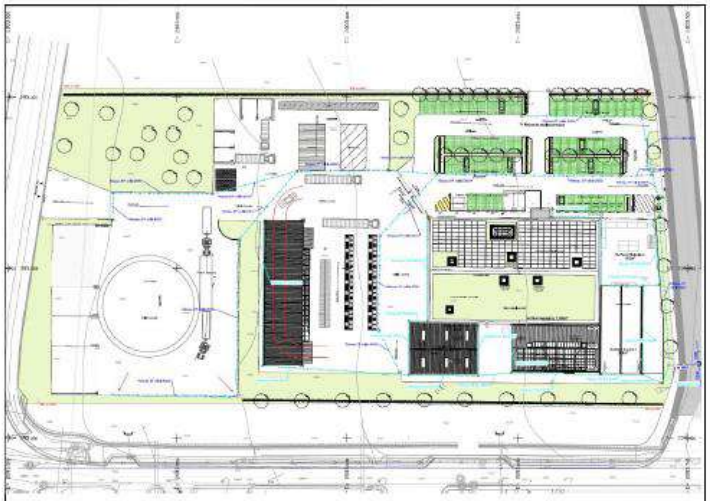


Image 2 : Localisation des réseaux EP
Plan à l'échelle en annexe

5 3.2. Débits projetés état futur et gestion

Après calcul, les débits projetés pour une période de retour de 10 ans sont :

	Surface m²	*Coeff.*	*Réseau EP* ***Bâtiment***
Bâtiments		0.95	**318 l/s**
			⇨ **Ø400**

	Surface m²	*Coeff.*	*Réseau EP* ***Voiries***
Voiries		0.95	**665 l/s**
			⇨ **Ø600**

Ainsi, en fin de réseau on arrive à un débit de **983 l/s** soit un diamètre de sortie égal à 600 mm pour une pente avoisinant les 2%.

L'objectif d'un maximum de 80% de surface recouverte est respecté. Les eaux de voiries circulées sont traitées via le séparateur hydrocarbures avec by-pass compte-tenu du diamètre d'arrivée de la canalisation. De plus, le dimensionnement du réseau d'eaux pluviales permet le raccordement au réseau existant.

Cabinet Philippe CAVOIT

Le 17 Octobre 2025

Département de l'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SAINTE MAURE DE TOURAINE

ZAC " Les Saulniers II"

DISTRICO

Section ZY n°332, n°339 et n°344

Contenance cadastrale : 1ha 70a 30ca

PLAN GESTION EP

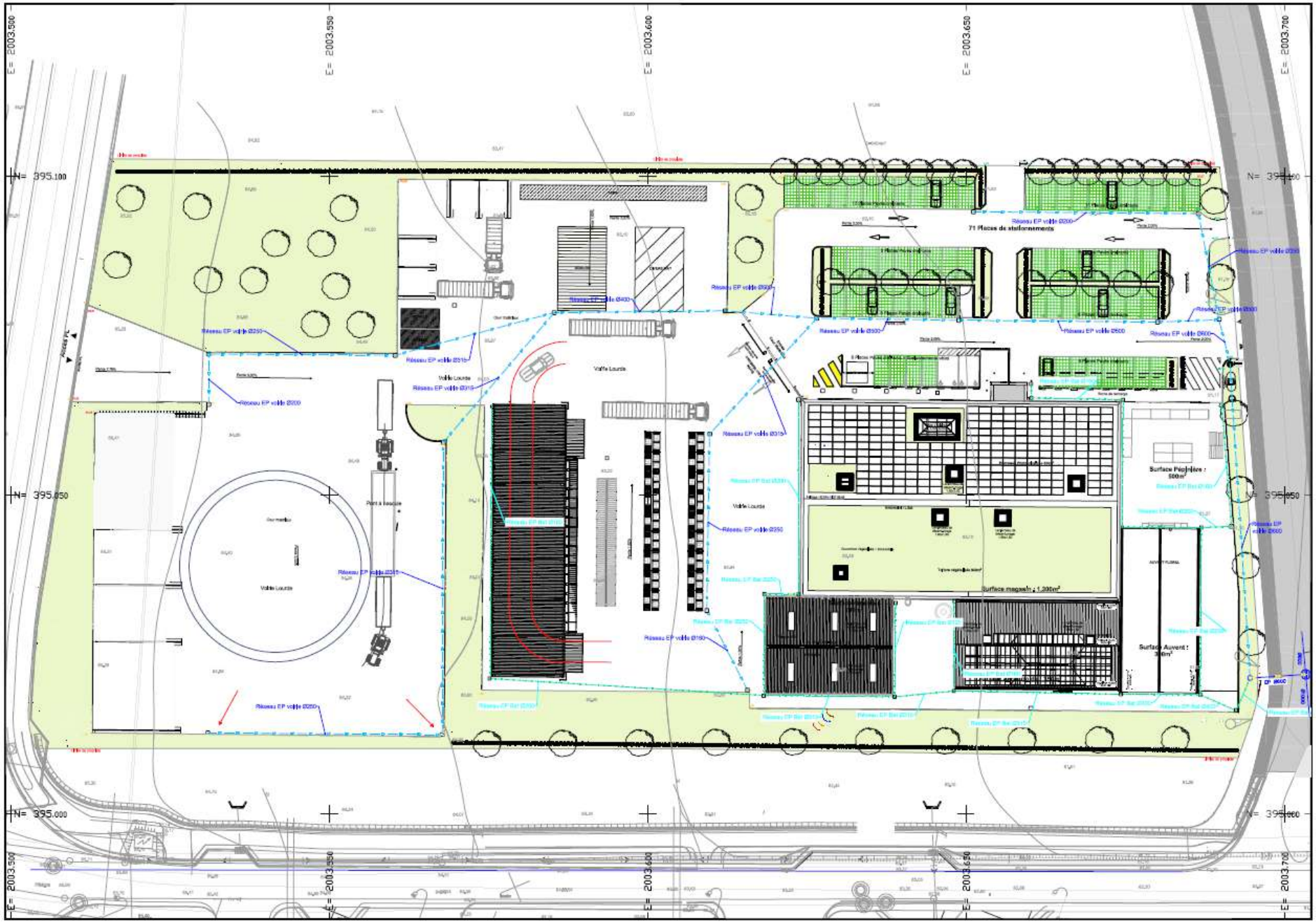
Echelle 1/250
Coordonnées planimétriques néant
Coordonnées altimétriques rattachées au NGF IGN 69

DATE	MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS	INDICE
13-04-2022	PLAN GESTION EP	1.1
17-10-2025	MISE A JOUR PLAN GESTION EP	1.2

Dossier : 21 197	Plan réalisé par cartographie numérique et conservé sur support informatique Les données sont réutilisables pour des tracés à échelles différentes sous réserve d'adaptations limitées

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert DPLG

1, rue François COULET - 14 400 BAYEUX
Tél : 02-31-51-24-24 contact@cabinetcavoit.fr


E= 2003.500
E= 2003.550
E= 2003.600
E= 2003.650
E= 2003.700
N= 395.100
N= 395.050
N= 395.000
71 Places de stationnements
Surface Pépinière : 500m²
Surface magasin : 1 200m²
Surface Ouvert : 2x6m²
Volte Lourde
Point à toucher