



Le Castelrenaudais,  
un territoire d'excellence

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU  
CASTELRENAUDAIS

Communauté de Communes du Castelrenaudais

Zone d'Aménagement Concerté « Porte de Touraine »

## PRÉAMBULE

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comporte les trois pièces suivantes :

1. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) et son annexe, la notice descriptive des ouvrages.
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC).
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF).

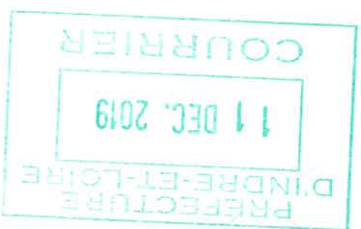
Le présent document expose les modalités prévisionnelles de financement de l'opération de la ZAC « Porte de Touraine » à Autrèche.

L'aménageur de la zone est la Communauté de Communes du Castelrenaudais, compétente en matière de développement économique.

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges de l'aménageur.

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts et les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des usagers de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

## Zone d'Aménagement Concerté « Porte de Touraine » à Autrèche DOSSIER DE RÉALISATION 4- Modalités Prévisionnelles de Financement



Communauté de Communes du Castelrenaudais  
un territoire d'excellence



## L'ÉCHELONNEMENT PRÉVISIONNEL ET INDICATIF DE L'OPÉRATION DANS LE TEMPS

### ❖ PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE :

La maîtrise foncière, la rationalisation des travaux et la maîtrise des rythmes de construction tendent à privilégier la réalisation de la ZAC en plusieurs tranches opérationnelles. Par conséquent, il est prévu que la ZAC soit réalisée en 3 tranches d'aménagement, dont la programmation prévisionnelle est la suivante :

- Tranche 1 : 17 parcelles d'environ 1500 à 3500 m<sup>2</sup>, destinées à l'accueil de PME/PMI ;
- Tranche 2 : 1 parcelle d'environ 72 000 m<sup>2</sup> destinée à l'accueil d'un Grand Compte ;
- Tranche 3 : 12 parcelles d'environ 1300 à 3500 m<sup>2</sup> destinées à l'accueil de PME/PMI et 1 parcelle d'environ 28 000 m<sup>2</sup> destinée à l'accueil d'un ou plusieurs Grand(s) Compte(s).
- La programmation globale prévisionnelle « référence » est de 29 parcelles PME/PMI et 2 parcelles Grand Compte.

La délimitation prévisionnelle des tranches est la suivante :



Tendré Vert



La première tranche (Tranche 1) est localisée en partie Ouest de la ZAC. Elle marque l'entrée de la nouvelle zone d'activités, en accroche directe avec l'actuelle zone de la Rivonnerie. La localisation de cette tranche en bordure de RD 31 permet de faire bénéficier d'un effet vitrine aux futures entreprises : un découpage de la tranche en petits lots à destination des PME et PMI est ainsi envisagé.



La deuxième tranche (Tranche 2) constitue la partie Sud-Est de la ZAC. D'une superficie totale d'environ 7,2 hectares, cette tranche est destinée à accueillir une entreprise Grand Compte. Son accès est envisagé directement depuis la voie principale à l'entrée de la zone. À l'Est, la frange de la parcelle fera l'objet d'un aménagement paysager (haie bocagère et arbres fruitiers).



La troisième tranche (Tranche 3) est située en partie Nord-Est de la ZAC. D'une superficie totale d'environ 5,5 hectares, son aménagement est « optionnel ». La programmation prévisionnelle de référence qui y est envisagée à ce stade prévoit un accueil mixte de PME/PMI et de Grand Compte. Une voie constituant le prolongement de la voie principale permettra ainsi de desservir les parcelles.

Néanmoins, en fonction des prospects potentiels, cette tranche pourra n'accueillir qu'une ou plusieurs entreprise(s) Grand Compte. Dans cette hypothèse, l'accès à la parcelle se fera directement via la voie principale à l'entrée de la ZAC ; la voie optionnelle ne sera ainsi pas réalisée.

Dans les deux cas, les franges de la tranche feront l'objet d'un aménagement paysager : haie bocagère et arbres fruitiers en frange Est, haie bocagère au Nord. La frange Nord pourra également accueillir quelques arbres fruitiers en cas de réalisation de petits lots. Un bosquet est également prévu à l'extrémité Nord-Est, afin de créer un masque végétal entre la zone et l'habitation voisine.

### ❖ CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION :

#### ZAC Porte de Touraine – TRANCHE 1 :

- Etudes de maîtrise d'œuvre et consultation des entreprises : 2020.
- Commercialisation des lots de la tranche : 2020.
- Travaux d'aménagement et d'équipement de la tranche : 2020-2021.

#### ZAC Porte de Touraine – TRANCHE 2 :

- Etudes de maîtrise d'œuvre et consultation des entreprises : 2020.
- Commercialisation des lots de la tranche : 2020.
- Travaux d'aménagement et d'équipement de la tranche : 2021-2022.

#### ZAC Porte de Touraine – TRANCHE 3 :

- Etudes de maîtrise d'œuvre et consultation des entreprises : 2020.
- Commercialisation des lots de la tranche : 2020.
- Travaux d'aménagement et d'équipement de la tranche : 2022-2023.

Le phasage définitif et l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendront des perspectives de commercialisation, des besoins en foncier des entreprises désireuses de venir

s'installer sur la zone, ainsi que des opérations de fouilles archéologiques préventives pouvant être rendues nécessaires. Ainsi, le phasage de réalisation pourra être adapté en cours d'opération selon les besoins et les contraintes éventuellement constatés.

## LE BILAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC PORTE DE TOURAINE

Périmètre du secteur d'aménagement :

- Surface totale de 24,6 hectares.
- Déduction faite de l'emprise réservée à la ferme de Bellevue, la surface opérationnelle de la ZAC est de 22,5 hectares.
- Secteur d'aménagement à vocation économique.
- Le bilan prévisionnel est établi sur la base d'un programme « référence » suivant :
  - o 31 parcelles.
  - o Surface cessible de 16,5 hectares pour une surface de plancher de 120 000 m<sup>2</sup>.

Le tableau ci-après présente, de manière détaillée, le bilan prévisionnel global et le plan de trésorerie de l'opération par tranche, comportant notamment la simulation des postes de travaux d'aménagements et d'équipements.

Il est précisé que le bilan prévisionnel pourra être amené à être actualisé en cours d'opération, notamment dans l'hypothèse où une ou plusieurs entreprises de Grands Comptes venaient à s'installer sur les tranches 2 et 3. En effet, dans cette hypothèse, les coûts des aménagements dits « optionnels » (notamment voiries et ouvrages de gestion des eaux pluviales) ne seraient pas mis à la charge de l'opération. Les montants qui pourrissent notamment faire l'objet d'une telle actualisation, en dépenses et en recettes, sont identifiés en surbrillance dans le tableau ci-après.

DEPENSES		Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	BILAN GLOBAL HT
<b>FONCIER</b>					
Acquisitions	1,90 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais de notaire	6%				0 €
<b>Total foncier</b>		0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TRAVAUX</b>					
Travaux viabilisation					
- Voirie-Terrassement		385 000 €	223 000 €	251 000 €	859 000 €
- Assainissement EU-EP		271 000 €	103 000 €	98 000 €	472 000 €
- Bassins		36 000 €	125 000 €	133 000 €	294 000 €
- Tranchées techniques		290 000 €	145 000 €	102 000 €	537 000 €
- Electricité : postes HTA/BT * Coût unitaire 50K€ ht		50 000 €	0 €	50 000 €	100 000 €
Espaces verts & Paysage		81 000 €	54 000 €	71 000 €	206 000 €
<b>Sous-total Travaux Internes ZA</b>		<b>1 113 000 €</b>	<b>650 000 €</b>	<b>705 000 €</b>	<b>2 468 000 €</b>
Participation équipement public hors ZAC (bassin Sud)		147 000 €			147 000 €
Renforcement STEP (85%)			272 000 €		272 000 €
Diagnostic archéologique (2 phases)	0,54 €	79 393 €		34 150 €	113 543 €
Fouilles archéologiques					0 €
Compensation agricole collective		117 610 €			117 610 €
<b>Total Travaux</b>		<b>1 457 003 €</b>	<b>922 000 €</b>	<b>739 150 €</b>	<b>3 118 153 €</b>
<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>					
Géomètre en € /lot	400 €	6 800 €	400 €	5 200 €	12 400 €
BET VRD + paysage (% montant Trvx)	7,5%	94 500 €	48 750 €	52 875 €	196 125 €
Urbanisme conseil - accompagnement PC :	250 €	4 250 €	250 €	3 250 €	7 750 €
<b>Total Maîtrise d'œuvre</b>		<b>105 550 €</b>	<b>49 400 €</b>	<b>61 325 €</b>	<b>216 275 €</b>
<b>HONORAIRES RÉALISATION</b>					
Etudes ZAC		60 000 €			60 000 €
Commercialisation /rec	0%	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais financiers /dep	5%	78 128 €	48 570 €	40 024 €	166 721 €
Divers et imprévus / dep (sur travaux + étude)	5%	78 128 €	48 570 €	40 024 €	166 721 €
<b>Sous-total Honoraires</b>		<b>216 255 €</b>	<b>97 140 €</b>	<b>80 047 €</b>	<b>393 443 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>1 778 808 €</b>	<b>1 068 540 €</b>	<b>880 522 €</b>	<b>3 727 870 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT au m<sup>2</sup> cessible</b>		<b>46,32 €</b>	<b>14,86 €</b>	<b>16,22 €</b>	<b>22,63 €</b>
<b>RECETTES</b>					
Grands comptes	16,00 €		1 152 000 €	448 000 €	1 600 000 €
PME-PMI < 2000 m <sup>2</sup>	20,00 €	202 000 €	206 000 €	206 000 €	408 000 €
PME-PMI > 2000 m <sup>2</sup>	18,00 €	509 400 €		288 000 €	797 400 €
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>711 400 €</b>	<b>1 152 000 €</b>	<b>942 000 €</b>	<b>2 805 400 €</b>
<b>Concours financier pour un équilibre</b>					<b>922 470 €</b>

## CALCUL DES CONVENTIONS DE PARTICIPATION

L'article L.311-4 du Code de l'urbanisme dispose « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.* ».

L'intégralité du foncier situé au sein du périmètre de la ZAC Porte de Touraine est maîtrisée par la Communauté de Communes du Castelrenaudais, aménageur de la zone. De ce fait, il n'y aura pas lieu d'établir des conventions de participations.

## PARTICIPATION FINANCIÈRE AUX ÉQUIPEMENTS

En référence à l'alinéa 5 de l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme et conformément aux dispositions du dossier de création de la ZAC Porte de Touraine approuvé le 23 avril 2019, les constructions à l'intérieur de la ZAC sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

L'aménagement de la zone « Porte de Touraine » s'inscrit dans la logique de croissance portée par le territoire du Castelrenaudais depuis plusieurs années. Elle vise à permettre à la Communauté de Communes du Castelrenaudais de mettre en œuvre une politique active de développement économique et de promouvoir un nouvel élan économique en favorisant l'installation de nouvelles entreprises créatrices d'emplois.

Ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, le projet « Porte de Touraine » constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, deux catégories d'équipements peuvent être à créer ou à renforcer :

- Les équipements propres.
- Les équipements publics.

Aux termes de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, la qualification d'équipement propre est réservée aux « travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ». Cette qualification s'étend au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

La qualification d'équipement public, quant à elle, recouvre les équipements qui ont vocation à satisfaire des besoins plus larges que ceux de l'opération. Dans ce cas, le Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de mettre à la charge de l'aménageur de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier. Cette participation permet à la collectivité de répondre aux besoins des usagers de la ZAC.

Le calcul des participations est réglementé par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'« il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Dans le cadre de la ZAC Porte de Touraine, l'aménageur prend à sa charge le financement des équipements propres à l'opération (infrastructures et réseaux divers, ouvrages de gestion des eaux pluviales, espaces collectifs, etc.) et participe à la création ou au renforcement d'équipements publics.

Les caractéristiques de ces équipements sont présentées dans la notice descriptive des ouvrages annexée au Programme des Équipements Publics.

## ❖ PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

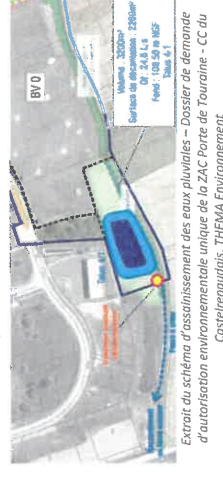
- Création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales hors périmètre :

Compte tenu de la topographie du site, l'évacuation des eaux pluviales du projet sera réalisée de façon gravitaire. À cet effet, un réseau enterré sous le domaine public permettra l'écoulement des eaux vers les ouvrages de rétention de l'opération.

Un ouvrage principal sera réalisé en partie Nord-Ouest de l'opération, en bordure de RD 31, afin de traiter les eaux pluviales provenant de la tranche 1, de la tranche 3 et du nord de la tranche 2. Cet ouvrage relève des équipements propres de l'opération et son financement est intégré au poste travaux de la ZAC.

Les eaux provenant de la partie Sud de la tranche 2, quant à elles, vont s'acheminer vers le point bas situé au Sud de la ZAC, en dehors du périmètre opérationnel. Il s'agit par conséquent de créer un nouvel ouvrage de rétention, présentant les caractéristiques suivantes :

- La création d'une surface de décantation supplémentaire de 2 260 m<sup>2</sup> pour un volume à traiter de 3 200 m<sup>3</sup> ;
- La réalisation d'un nouveau fossé permettant un raccordement au fossé existant plus à l'Ouest.



Extrait du schéma d'assainissement des eaux pluviales – Dossier de demande d'autorisation environnementale unique de la ZAC Porte de Touraine - CC du Castelrenaudais, THEMIA Environnement

Le nouvel ouvrage de rétention est un équipement public de services. Les aménagements nécessaires à sa réalisation sont exclusivement liés aux besoins générés par l'opération d'aménagement.

- Bénéfice pour les usagers de la zone : 100 %.
- **Coût pris en charge par l'opération : 100 % soit 147 000 € hors taxes.**
- Échéance de réalisation : tranche 1.

- **Participation au renforcement de la station d'épuration :**

La collecte des eaux usées de la ZAC Porte de Touraine sera réalisée par des conduites raccordées au poste de refoulement de la Rivonnerie, situé rue des Mésanges au Sud-Ouest de la ZAC. Ce poste de refoulement gère déjà les effluents de la zone de la Rivonnerie et leur évacuation vers la station d'épuration d'Autrèche.

Les effluents de la ZAC seront ainsi traités par la station d'épuration d'Autrèche, située près de la Ramberge (exutoire des eaux épurées) au Sud-Est du bourg.

La station d'épuration d'Autrèche a été mise en service en octobre 2013 et présente une capacité nominale de 600 équivalents-habitants. Afin d'anticiper les besoins épuratoires à long terme (urbanisation future habitat et activités), une étude préalable relative aux réseaux d'eau et d'assainissement a été réalisée en 2016. Elle a permis d'aboutir aux conclusions suivantes :

Capacités actuelles	Capacité nominale de la STEP	600 EH
	Charge de pollution actuelle	350 EH
	Charge disponible	250 EH
	Urbanisation future en habitat (20%)	70 EH
	Considérant :	
	- Un ratio moyen de 20 salariés par hectare.	540 EH
	- ⅓ Équivalent Habitant par salarié.	
	- Un coefficient de pointe de 1,2.	
Besoins épuratoires	Besoin épuratoire total de la STEP	960 EH
	Dont besoin épuratoire lié à la ZAC Porte de Touraine (25 ha)	300 EH
	Extension à prévoir de la STEP	360 EH
	Soit un besoin généré par la ZAC Porte de Touraine	85 %

\* EH : *Équivalent Habitant*

La station d'épuration est un équipement public de services. Les aménagements nécessaires à l'extension des capacités épuratoires de la station d'épuration d'Autrèche sont liés de manière prépondérante aux besoins générés par l'opération.

- Bénéfice pour les usagers de la zone : 85 %.
- Montant total des travaux d'extension : 320 000 € hors taxes.
- **Coût pris en charge par l'opération : 85 % soit 272 000 € hors taxes.**
- Échéance de réalisation : études en cours.