



Le Castelrenaudais,
un territoire d'excellence

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
CASTELRENAUDAIS

Communauté de Communes du Castelrenaudais

Zone d'Aménagement Concerté « Porte de Touraine »

PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement portant sur le secteur dit « Porte de Touraine » consiste en l'extension de la zone d'activités de la Rivonnerie, réalisée à la fin des années 2000 et dont la commercialisation arrive à son terme.

Ce projet d'extension est mené en régie par la Communauté de Communes du Castelrenaudais, dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ». Cette procédure permet en effet à cette dernière de maîtriser la programmation, l'aménagement ainsi que le déroulement dans le temps de son développement économique, dans ses phases de conception puis de réalisation.

Le projet « Porte de Touraine » est situé sur le territoire de la Commune d'Autrèche. La zone est identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale « ABC » (Amboisie-Bleurois-Castelrenaudais) comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire.

Classé en zone ZAUx au PLU d'Autrèche, le projet vise un développement maîtrisé et raisonné du parc d'activités. Une procédure de modification du PLU est engagée en parallèle afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone ZAUx correspondant au périmètre de la ZAC, représentant environ 25 hectares.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Porte de Touraine » a été approuvé par le Conseil communautaire le 23 avril 2019.

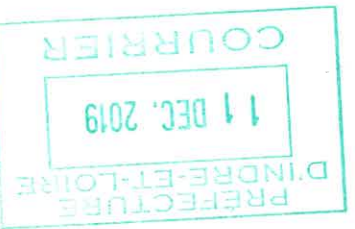
Le présent document constitue la note introductive du dossier de réalisation de la ZAC. Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comporte les trois pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPP).

Il est précisé par ailleurs que lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Dans ce cas, ces pièces sont annexées au dossier de réalisation.

Enfin, l'article R.311-7 indique que le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du projet. En effet, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact, qui a été soumise à l'examen de l'Autorité environnementale à deux titres :

- Au titre du dossier d'autorisation environnementale unique, l'Autorité environnementale a été saisie le 13 juillet 2018 ;
- Au titre du projet de création de la ZAC, l'Autorité environnementale a été saisie le 25 octobre 2018 ;
- L'Autorité environnementale a rendu un avis le 13 janvier 2019 portant sur les deux saisines. Cet avis a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.



Communauté de Communes du Castelrenaudais



Le dossier d'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis ont été mis à disposition du public, par voie électronique ainsi que par format papier au siège de la Communauté de Communes du Castelreinaudais, du 11 février au 14 mars 2019, conformément aux modalités précisées à l'article L.123-19 du Code de l'environnement. Le bilan de cette mise à disposition a été dressé et approuvé par le Conseil communautaire le 23 avril 2019, préalablement à la création de la ZAC Porte de Touraine.

Par ailleurs, le dossier d'autorisation environnementale unique a fait l'objet d'un avis favorable de la part du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) d'Indre-et-Loire en date du 12 septembre 2019.

La présente note ne constitue pas une pièce obligatoire du dossier de réalisation ; elle a pour objectif d'introduire ce dernier en rappelant les éléments de contexte et de conception du projet d'aménagement portant sur le secteur « Porte de Touraine » à Autrèche.

1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

En prolongement du schéma d'aménagement élaboré dans le cadre du dossier de création, les études de réalisation ont permis de préciser la conception du projet autour des éléments suivants :

- Le plan des circulations routières, piétonnes et cyclables ;
- Le plan paysager, notamment au regard de la prise en compte de l'existant et de l'intégration du projet dans son environnement ;
- La répartition du programme des constructions dans le temps et dans l'espace.

❖ LE PLAN DE CIRCULATIONS :



Schéma des circulations internes à la ZAC « Porte de Touraine » - Conception : Tendrevet

La ZAC vient se greffer sur la zone existante de la Rivonnerie. Aussi, afin d'assurer la meilleure cohérence dans cette greffe, le schéma de circulation a été pensé pour s'accrocher naturellement sur les voies existantes, par la conservation des mêmes profils de voiries.

Le plan de circulation a été défini selon le principe de hiérarchisation suivant :



La voie principale constitue le prolongement de la voirie existante en partie Nord de la ZA de la Rivonnerie. Tout en conservant l'emprise de la chaussée existante, cette voie fera l'objet d'un élargissement par l'ajout, de part et d'autre de la voie :

- De circulations douces, permettant notamment de rejoindre en toute sécurité l'arrêt de bus situé près du giratoire ;

- De fossés végétalisés dédiés à la gestion des eaux pluviales.



La voie optionnelle est le prolongement de la voie principale permettant de bouclier la circulation sur la voie de desserte. Son caractère optionnel est lié au fait que cette voie pourrait ne pas être réalisée dans l'hypothèse où la tranche 3 serait occupée par un grand compte.



La voie de desserte permet l'accès aux lots internes de la ZAC, situés en majorité en tranche 1. À l'Ouest, la voie s'achèvera sur une placette, qui permettra à la fois la desserte des lots et le retournement des poids-lourds :

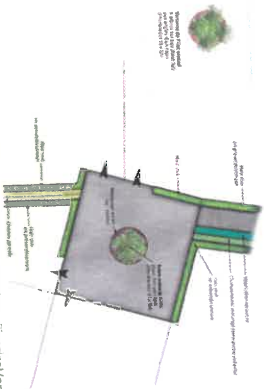


Schéma d'aménagement de la placette - Conception TendreVert



Des réserves foncières, destinées à l'aménagement de chemins de promenade et d'entretien sont prévues sur l'ensemble de l'opération, notamment pour rejoindre le chemin rural en frange Est et la voie d'accès au Nord. Ces réserves foncières sont optionnelles : en effet, selon la demande en installation de grands comptes sur les tranches 2 et 3, elles pourront ne pas être réalisées.

En cœur d'opération, une emprise submersible est également prévue pour l'entretien des bassins de gestion des eaux pluviales. Par temps sec, ce chemin pourra servir de continuité douce. Ce chemin d'entretien, ainsi que les bassins associés, pourront également ne pas être réalisés en cas d'installation de grand(s) compte(s) sur la tranche 3.

La notice descriptive du programme des équipements publics précise les caractéristiques de l'ensemble des voies internes à la ZAC et nécessaires à son fonctionnement.

Le stationnement public nécessaire à la future zone a été défini sur l'emprise de la ZAC.

❖ **LE PLAN PAYSAGER :**

Le paysage constitue un élément majeur du projet : il s'agit en effet d'intégrer de manière respectueuse la future zone d'activités à son environnement, immédiat et lointain, et d'offrir une qualité d'usage à ses futurs utilisateurs.

Le projet s'articule ainsi autour d'éléments structurants, tels que :

- Des franges paysagères en bordure d'opération, à l'Est ① et au Nord ②, faisant l'objet de traitements mixtes et diversifiés : la frange Est mêlera espaces de verger, arbres non fruitiers et bosquets arbustifs, tandis que la frange Nord pourra être traitée soit en bande bocagère, composée d'une haie et d'arbres fruitiers, soit en une simple haie bocagère.

- Au Nord-Est et au Sud-Est, les extrémités seront plantées de bosquets ③, formés d'alignements aléatoires d'arbres de hauts jets, afin de créer un cadre végétal, d'atténuer la perception de l'opération et de protéger les habitations voisines des éventuelles nuisances visuelles.

À l'Ouest, le verger de la ferme de Bellevue ④ constitue un élément à part entière du projet de zone d'activités, en jouant à la fois un rôle de protection visuelle de la zone depuis la route départementale, et un rôle de contribution à l'économie circulaire locale par la revente des produits récoltés (paniers de fruits, confitures, conserves, etc.) ; il est composé de petits fruitiers et d'arbres fruitiers sur tiges.

Les bassins de gestion des eaux pluviales, au Sud et à l'Ouest ⑤, participent également à la trame qualitative de la zone et seront traités sous forme de bassins paysagers. Ils seront alimentés par un réseau de bassins disposés « en cascade » en cœur de zone, selon un principe de gestion alternative. Au-delà de leur fonction purement « technique », ces bassins offriront par temps sec des espaces de promenades, de loisirs, de sports, etc. aux actifs et usagers de la zone, ainsi qu'aux habitants riverains.

Enfin, de manière générale, l'ensemble de la zone sera articulé autour d'une trame paysagère, qui viendra accompagner l'ensemble des voies et cheminements.



Plan masse paysager - TendreVert

❖ **LA RÉPARTITION DU PROGRAMME :**

Diversifier les typologies d'entreprisess :

La ZAC « Porte de Touraine » a pour vocation d'étendre la zone d'activités de la Rivormerie. Il s'agit donc d'assurer en toute cohérence la continuité des typologies visées par la zone actuelle, à savoir des PME-PMI dans le secteur des activités artisanales et industrielles. Néanmoins, la proximité de l'échangeur a conduit la collectivité à introduire une part de mixité dans les typologies d'entreprisess

visées. Ainsi, quelques lots de tailles plus importantes sont prévus dans le plan d'aménagement, à destination de grands comptes dans le secteur de la petite et moyenne logistique.

L'implantation des entreprises sur les lots sera cadrée par le programme inscrit aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ainsi que par le futur Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) qui précisera notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le CCCT sera accompagné d'un Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) qui viendra définir les règles qualitatives d'implantation des futurs bâtiments.

Mettre en oeuvre un développement maîtrisé et raisonné :

La ZAC « Porte de Touraine » porte sur un périmètre total de l'ordre de 25 hectares, dont environ 16 hectares seront destinés à l'accueil des entreprises (surface dite « cessionnable »). Le schéma d'aménagement prévoit à ce jour l'accueil de 2 à 3 grands comptes et d'environ 15 à 30 PME/PMI, dans les secteurs de l'artisanat et de la petite logistique.

Le programme prévisionnel envisagé est donc évolutif et est destiné à s'adapter à la demande des entreprises en temps réel.

Conformément au souhait de la collectivité de mettre en oeuvre un développement raisonné et maîtrisé dans le temps, l'aménagement de la zone est prévu en 2 à 3 phases.



Plan prévisionnel de phasage - Tendrevert / SAEGE / Siam Conseils

Le plan de délimitation des phases présenté ci-avant constitue un phasage prévisionnel de principe. 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. Il s'agira également de pouvoir adapter le rythme de développement du projet à l'actualisation des besoins de la collectivité, notamment au regard des projets en cours ou projetés dans les prochaines années.

2. LE CONTENU DU DOSSIER DE RÉALISATION

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- ❖ **Le projet de Programme des Équipements Publics à réaliser dans la zone (PEP).**
Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le maître d'ouvrage ainsi que la personne publique ou l'organisme qui prendra en charge son financement et sa gestion.
Le coût et le financement prévisionnels des équipements sont exposés dans la pièce n° 3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

En annexes :

- La notice descriptive des ouvrages.
- Les plans de réseaux.

Article R.311-7 C.urb. - Extrait : « Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ; »

- ❖ **Le Programme Global des Constructions à réaliser dans la zone (PGC).**
Il présente les typologies d'entreprises attendues au sein de la zone, et indique la surface de plancher globale maximale autorisée.
- ❖ **Les Modalités Prévisionnelles de Financement échelonnées dans le temps (MPF).**
Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'échéance à laquelle ils seront supportés.
Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement, qui reprend l'ensemble des investissements qui seront mis en oeuvre par l'Aménageur.