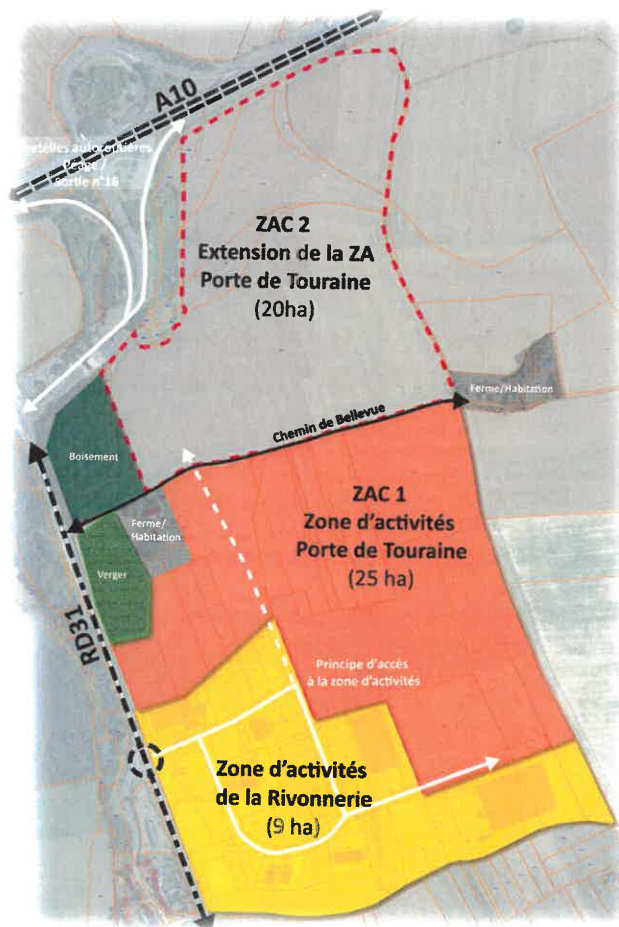
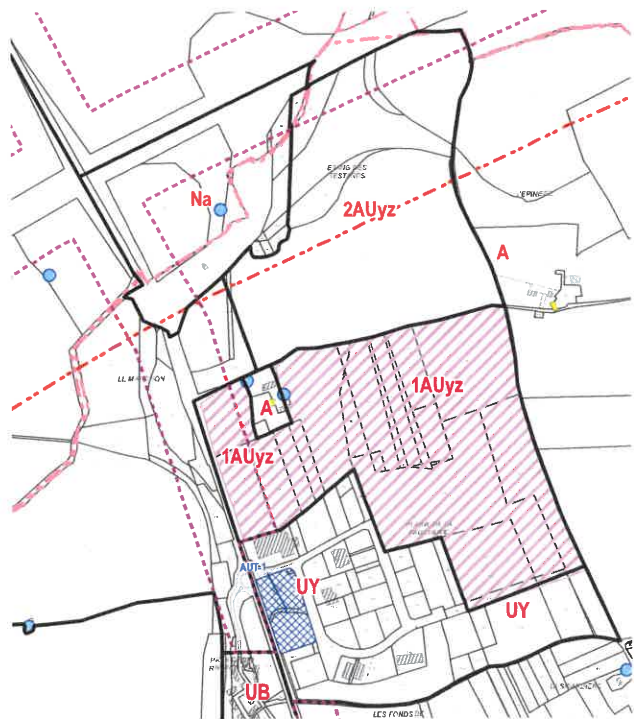


Un site stratégique à vocation économique :

Située sur la commune d'Autrèche (37) et implantée à l'intersection entre l' A10 et RD 31, deux axes majeurs de circulation, la zone d'activités Porte de Touraine est un site stratégique pour le développement économique du Castelrenaudais et plus largement du Grand Est Touraine.



Une extension planifiée au PLUi du Castelrenaudais :



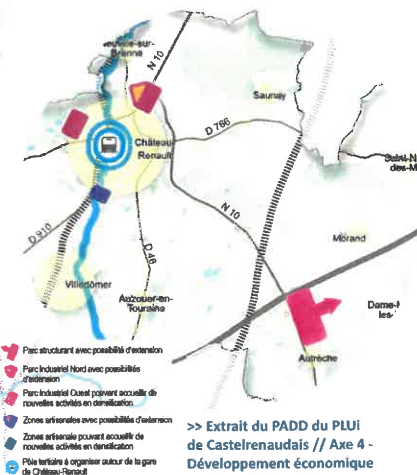
>> Extrait du zonage du PLUi du Castelrenaudais approuvé le 16/02/2021

>> 20 hectares ont été classés en zone 2AUyz à urbaniser à long terme à vocation économique.

Le site d'études est classé en zone 2AUyz, sous secteur de la zone 2AUy à destination dominante d'activités économiques à long terme. La zone 2AUyz a été créée spécifiquement pour permettre l'extension du Parc d'activités Porte de Touraine.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a classé le site économique Porte de Touraine en « parc structurant et prépondérant » à l'activité économique du territoire intercommunal.

Aujourd'hui, le parc d'activités de la Rivonnerie (9 ha), première zone créée en 2008, accueille une dizaine d'entreprises. La ZAC 1 Porte de Touraine (25 ha), créée en 2019, est en cours de commercialisation avec une arrivée des premières entreprises prévue en 2023. Aussi, et afin d'assurer la continuité de l'offre économique, la Communauté de communes du Castelrenaudais a lancé en 2021 les études préalables à l'aménagement de la ZAC 2 Porte de Touraine (20 ha) en continuité de la zone existante.



>> Extrait du PADD du PLUi de Castelrenaudais // Axe 4 - Développement économique

>> L'extension du Parc d'Activités Porte de Touraine doit permettre d'assurer la continuité de l'offre économique pour les entreprises désireuses de s'installer et pérenniser la vitalité économique du territoire.

La procédure : La zone d'aménagement concerté

- > La **procédure de ZAC** est d'initiative de la communauté de communes du Castelrenaudais, collectivité compétente pour le développement économique du territoire.
- > La ZAC définit un **périmètre opérationnel** qui encadre l'aménagement des équipements et espaces publics (voiries, réseaux...), les droits à construire et les **procédures connexes** : autorisation environnementale unique, étude de compensation agricole, étude de potentiels en énergies renouvelables.
- > La **concertation publique** est obligatoire. Les objectifs et les modalités de cette concertation sont inscrits par **délibération du Conseil Communautaire du 16 mars 2022**.

La mise en compatibilité du PLUi

Répondre aux objectifs de développement économique territorial :

- > A l'échelle régionale, l'étude économique Pays Loire Touraine menée en 2016 désigne le site d'activités Porte de Touraine comme « **un produit d'appel et de développement économique privilégié** ».
- > A l'échelle du SCOT ABC, le site compte parmi les 3 seuls parcs d'activités « **structurants de rang intercommunautaire** » ayant pour objectif de prioriser l'accueil de nouvelles entreprises et d'activités importantes par leur taille, leur flux de transport et leur besoin en infrastructure.
- > A l'échelle de la CC Castelrenaudais, **ce projet d'extension est l'issue d'un aménagement progressif et maîtrisé du site**. Dès 2014, le PLU d'Autrèche a classé l'ensemble du secteur en zone 2AU à vocation économique. Cette zone a ensuite fait l'objet d'un passage :
 - un premier secteur classé en 1AUyz pour permettre l'aménagement de la ZAC 1 Porte de Touraine.
 - un second secteur classé en 2AUyz, objet d'une réduction subsentielle du zonage 2AU initial et permettant d'anticiper à long terme l'extension du parc d'activités.

La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUyz :

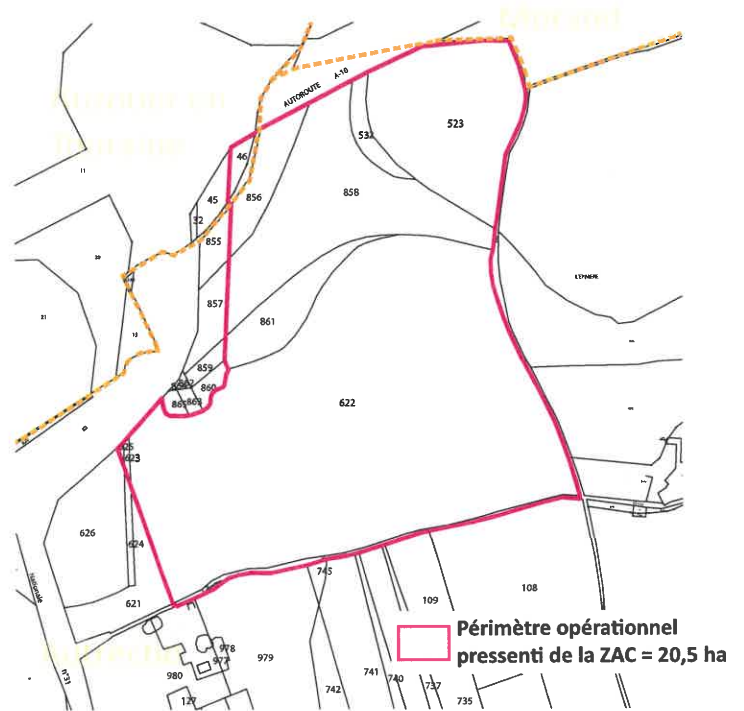
- > Les terrains visés par l'extension ne sont pas viabilisés : l'aménagement doit apporter les voiries et réseaux techniques afin de rendre les terrains constructibles.
- > Pour autoriser l'aménagement de la zone, l'évolution du PLUi permettra d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUyz et de définir un règlement écrit adapté.

Loi Barnier : réduire la bande d'inconstructibilité depuis l'A10

- > L'emprise d'inconstructibilité des 100 m liée à l'A10 réduit fortement la capacité foncière pour permettre aux entreprises de s'installer dans de bonnes conditions.
- > Une étude de dérogation à la loi Barnier (au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme) sera annexée au règlement du PLUi. Cette étude justifie de l'absence d'impacts supplémentaires induit par le projet sur l'axe routier. Elle permet ainsi de réduire la bande d'inconstructibilité sur le terrain.

Concertation préalable à la création de la ZAC et à la mise en compatibilité du PLUi pour l'extension du parc d'activités Porte de Touraine 2 - Exposition publique - 2022

Le périmètre de projet :

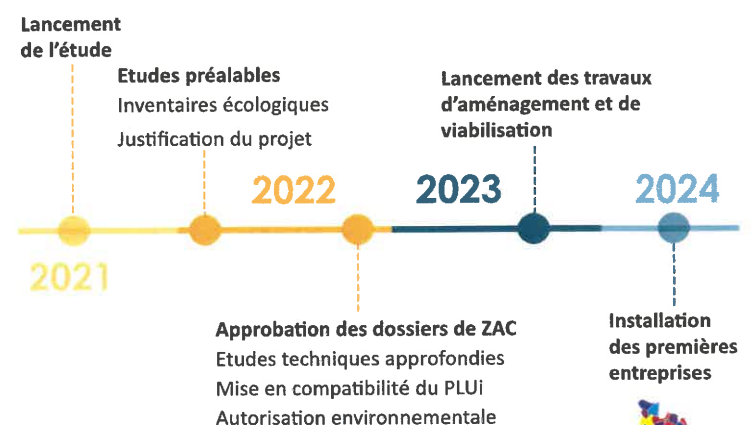


- > Le **périmètre opérationnel pressenti pour la ZAC s'étend sur 20,5 hectares**. Il comprend l'emprise du chemin rural de Bellevue afin d'étudier les modalités de raccordement avec la zone d'activités existante.

INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET :

- >> **Soutenir le développement économique du territoire pour garantir l'accès à la formation et à l'emploi et favoriser l'arrivée de nouveaux actifs.**
- >> **Privilégier un emplacement géographique stratégique et complémentaire aux zones d'activités qui maillent le territoire communautaires.**
- >> **Palier la pénurie d'offres foncières économiques à destination des grandes entreprises de l'industrie et de la logistique.**

Les étapes clé du projet :



Occupation du sol

Le site est occupé par des terres agricoles. Les relevés faune/flore sont réalisés sur les 4 saisons. A ce jour, les investigations été, autonome et hiver concluent en l'absence de végétations naturelles et protégées. Les sondages pédologiques n'ont montré aucune présence de zones humides.



1 Vue depuis le chemin de Bellevue sur le futur site d'extension.

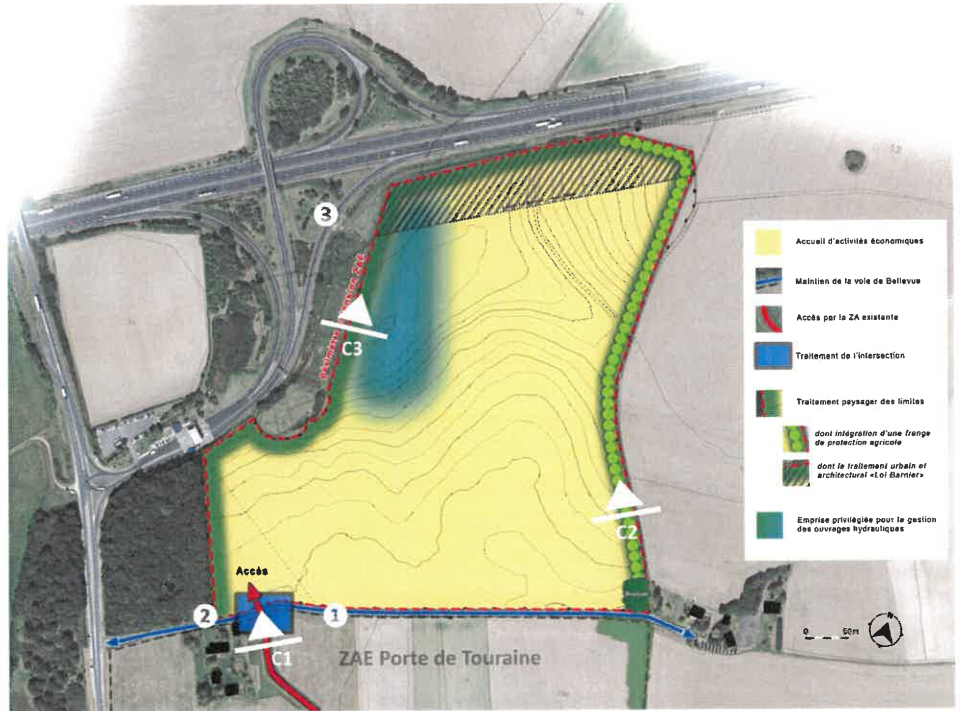


2 Emplacement de l'intersection entre le chemin de Bellevue et la voie d'accès à l'extension depuis la zone d'activités existante.



3 Panorama de l'état existant du site depuis la bretelle d'accès à l'A10.

Le schéma d'aménagement



	Accueil d'activités économiques
	Maintien de la voie de Bellevue
	Accès par la ZA existante
	Traitement de l'intersection
	Traitement paysager des limites
	dont intégration d'une frange de protection agricole
	dont le traitement urbain et architectural «Loi Barrière»
	Emprise privilégiée pour la gestion des ouvrages hydrauliques

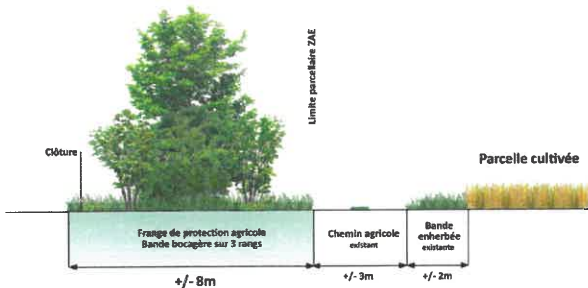
Programme :

Conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme, le site privilégie l'accueil d'entreprises d'envergure ayant des besoins de grandes surfaces de terrain. Pour cela, les activités industrielles et logistiques sont orientées prioritairement pour s'installer sur le site Porte de Touraine.

Intégration paysagère :

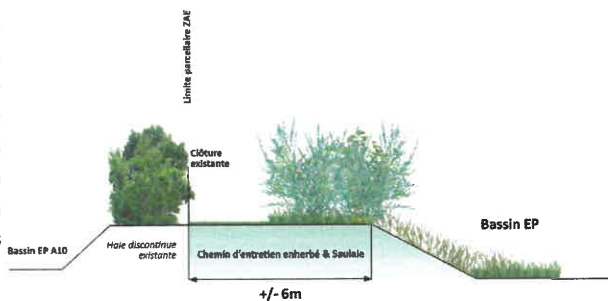
Toutes les limites du projet seront traitées avec des aménagements paysagers : haies bocagères, enherbement, plantation d'arbres. Le traitement de la façade A10 doit permettre l'intégration des entreprises dans le site et la protection des espaces aménagés par rapport l'axe de l'autoroute.

La frange Est en contact avec les terres agricoles sera délimitée par une bande bocagère structurante sur plusieurs rang pour permettre un écran végétal. Les co-visibilités avec la ferme seront traitées par la plantation de massifs arbustifs et d'arbres.



COUPE 2 : Principe de protection paysagère avec les parcelles agricoles

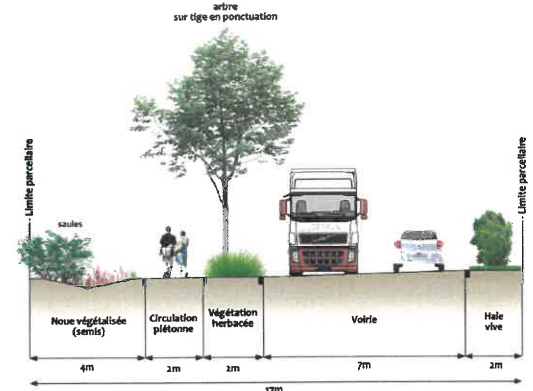
La valorisation paysagère des ouvrages de retenue des eaux pluviales participe pleinement à la trame qualitative et à la mise en valeur de la zone. Le bassin d'infiltration envisagé sera enherbé et planté avec des saulaies.



COUPE 3 : Principe d'accompagnement paysager du bassin de gestion des eaux pluviales

Accès et circulation :

- > L'accès au site Porte de Touraine se fait depuis le giratoire de la RD 31. L'étude circulation menée en 2021 conclut sur la capacité de giratoire à recevoir les flux supplémentaires de voitures et poids-lourds générés par l'arrivée de nouvelles activités sur la départementale.
- > L'extension sera desservie par le prolongement de la voie de desserte principale de la ZAC 1 Porte de Touraine.
- > Cet accès nécessite la traversée de la voie rurale de Bellevue. Cette intersection sera aménagée afin de sécuriser le passage des véhicules liés aux activités et de maintenir l'accès aux habitations sur cette voie.



COUPE 1 : Principe de voie d'accès principale