



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC 2 « EXTENSION PORTE DE TOURAINE

PIECE N°1 : Note de présentation

ZAC créée par délibération du Conseil Communautaire du 22 mars 2023

La Présidente



PREAMBULE

Le projet d'aménagement de la ZAC 2 d'extension de la ZA « Porte de Touraine » à Autrèche consiste à poursuivre le développement économique de la zone d'activités Porte de Touraine initiée depuis les années 2000 sur le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais (CCCR).

- En 2008, une première phase, la Zone d'Activités de la Rivonnerie, a été réalisée sous la forme d'un permis d'aménager. Portant sur une superficie d'environ 9 hectares, cette première phase accueille aujourd'hui une dizaine d'entreprises, et est toujours en cours de commercialisation. Elle a vocation à accueillir des activités artisanales, des PME/PMI et de services associés aux activités économiques.
- En 2019, une première phase d'aménagement a été réalisée en zone d'aménagement concerté sur une superficie d'environ 25 ha. En cours de commercialisation, elle connaît un succès commercial notamment pour l'accueil d'entreprises d'envergure et d'activités logistiques.
- En 2021, afin d'anticiper la seconde phase d'aménagement de la ZAC Porte de Touraine et dans l'objectif de maintenir une continuité de l'offre foncière économique sur le territoire, la collectivité a lancé les études préalables à la création de la ZAC 2 pour l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine portant sur une superficie d'environ 20,2 ha.

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.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, le porteur de projet Logistique Sport et Loisirs (LSL), filiale logistique d'Intersport, souhaite installer un bâtiment logistique permettant la réception, le stockage et la préparation/expédition de matériel sportif pour le compte d'Intersport. L'implantation du projet envisage une occupation totale du périmètre de ZAC.

Enfin, le site est classé en zone 2AUx au PLUi du Castelrenaudais. Une procédure de mise en compatibilité du PLUi par Déclaration de Projet est engagée en parallèle afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx correspondant au périmètre de la ZAC, représentant environ 20,2 hectares.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Porte de Touraine » a été approuvé par le Conseil communautaire le 22/03/2023.

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 (MPF).

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.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, qui a été soumise à l'examen de l'Autorité environnementale au titre du dossier d'autorisation environnementale unique portant :

- L'opération d'aménagement de la ZAC 2 Extension Porte de Touraine dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté,
- Le projet d'installation de la plateforme logistique Intersport, au titre du régime d'autorisation ICPE,
- La mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais par Déclaration de Projet permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour mettre en œuvre les opérations d'aménagement et de construction.

L'Autorité environnementale a été saisie le 22 juin 2022, des compléments ont été remis le 28 septembre 2022 ;

L'Autorité environnementale a rendu un avis le 18 novembre 2022. Cet avis a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.

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 sur le site internet des services de l'Etat d'Indre et Loire et par format papier en mairie d'Autrèche, dans le cadre de l'enquête publique commune du 16 janvier au 16 février 2023, 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 22/03/2023, préalablement à la création de la ZAC Porte de Touraine.

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.

PRESENTATION DU PROJET

❖ Le choix de la procédure de ZAC

Le projet vise à poursuivre le développement économique du territoire du Castelrenaudais de manière maîtrisée et ciblée sur l'accueil de grandes entreprises d'envergure. Elle conforte ainsi son aire de chalandise commerciale (économie résidentielle) et son tissu d'activités de production industrielle et logistique.

Pensé dans une démarche globale et qualitative, le projet de ZAC vise également à maîtriser l'aménagement et les fonctionnalités de l'espace économique « Porte de Touraine ». Ce faisant, l'opération a pour objectif d'accroître les liaisons et l'accessibilité du secteur au sein du territoire, favoriser les déplacements partagés et collectifs pour les employés du site notamment, optimiser l'espace aménagé par une densité des installations, et créer un cadre urbanistique et paysager de qualité favorisant l'intégration des entreprises dans le paysage à dominante agricole.

Le choix de la procédure de zone d'aménagement concerté apparaît comme étant totalement adapté. En effet, il permet, avant tout, de mener un projet d'ensemble cohérent avec la première ZAC Porte de Touraine. Il permet également une véritable maîtrise du rythme d'accueil des entreprises et de développement sur le long terme, et une possibilité d'adaptation aux éventuelles fluctuations des demandes ou des typologies d'entreprises. Enfin, il garantit à la collectivité de conserver une maîtrise totale sur la qualité des aménagements projetés.

❖ Le projet à réaliser dans la zone

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 ;
- 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.

Les aménagements envisagés au sein de la ZAC ont été élaborés concomitamment avec le projet de construction du bâtiment logistique d'Intersport qui envisage de s'implanter sur l'ensemble du terrain dédié à l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine.

Plan d'aménagement issu du dossier de Création de la ZAC 2 Extension Porte de Touraine (Tendrevet)



Plan d'aménagement de la ZAC avec l'installation prévue du bâtiment logistique Intersport (DNS)



LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

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.

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 œuvre par l'Aménageur.