Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CASTELRENAUDAIS
Un territoire en mouvement

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DU CASTELRENAUDAIS

En application des dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

PROJET D'INSTALLATION D'UN BATIMENT D'ACTIVITES LOGISTIQUE INTERSPORT SUR LE PROJET DE LA ZAC 2 « EXTENSION PORTE DE TOURAINE »

INTERSPORT

Juin 2022

Siam Conseils
management de projets URBains
Agence Tendrevert
THEMA environnement
suez

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

SOMMAIRE

PRÉAMBULE **P.2**

1. RAPPEL DES TEXTES ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE **P.4**
1.1 Textes de référence relatifs aux procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi P.4
1.2 Textes de référence relatifs à l'enquête publique P.12

2. PRÉSENTATION DU PROJET **P.16**
2.1 Contexte du projet P.16
2.2 Description du projet d'aménagement et de construction P.60

3. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET **P.87**
3.1 Soutenir le développement économique du territoire pour garantir l'accueil des actifs et des familles P.87
3.2 Privilégier un emplacement géographique stratégique et ciblé P.92
3.3 Valoriser les filières industrielles et logistiques sur le territoire P.95

4. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL **P.100**
4.1 Historique de l'évolution du document d'urbanisme P.100
4.2 Objet et justification de la mise en compatibilité du PLUi P.100
4.3 Dispositions du PLUi issues de la mise en compatibilité n° 1 P.102

5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE **P.115**

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

PREAMBULE

Le Castelrenaudais est un territoire dynamique et attractif, bénéficiant d'une localisation privilégiée aux portes de l'agglomération tourangelle et à l'interface entre le Val de Loire et le Loir-et-Cher. Desservi directement par l'autoroute A10, et à proximité immédiate des autoroutes A28 et A85, le territoire se situe au cœur d'un réseau routier structurant, lui offrant une position stratégique, notamment du point de vue du développement économique.

Fort de cette situation, le Castelrenaudais s'inscrit dans une logique de croissance et de développement économique revendiquée, intégrée au sein d'un projet de territoire plus global porté par les élus. **Dès les années 2000, le site « Porte de Touraine » situé à Autrèche, aux portes de l'A10 et la N10, est identifié comme projet d'intérêt général par le Conseil Général d'Indre-et-Loire en 2004.**

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.

Forte de ce succès commercial, et confirmant l'intérêt économique et le positionnement stratégique de ce site, la Communauté de Communes a relancé en 2015 des études pour l'extension du parc d'activités, sur une superficie globale d'une trentaine d'hectares.

En 2019, une première phase d'aménagement a été réalisé 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 ha**.

Les terrains concernés par ce projet de développement sont concernés par l'application du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Castelrenaudais**, approuvé le 21 février 2021. À ce jour, les terrains sont classés au PLUi en zones 2AUyz « zone à dominante d'activités économiques sur le site d'extension à long terme » et le secteur est concerné par une bande d'inconstructibilité de 100 m lié à la proximité de l'A10, infrastructure terrestre classé.

En outre, dans le cadre de l'avancement des études préalable de l'extension de la ZAC Porte de Touraine**, la communauté de communes a été approchée par un porteur de projet, la Société Logistique Sport et Loisirs (LSL), spécialisée dans le stockage, la préparation et la distribution de marchandises de sports.** Cette dernière souhaite installer un bâtiment logistique pour permettre d'accueillir l'entreprise Intersport sur l'ensemble du site.

Or, le règlement en vigueur sur cette zone comporte des dispositions ayant pour effet de limiter, et de ne pas rendre possible en l'état, le projet d'extension du parc d'activités et par conséquent l'installation du projet logistique :

- La zone 2AUyz est fermée à l'urbanisation ;
- La zone est concernée par une protection au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme concernant la bande d'inconstructibilité des 100 m liée à l'autoroute A10 au nord du site.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Afin de permettre la réalisation du projet, i**l a ainsi été décidé de procéder à la modification du zonage applicable au site, afin de classer les terrains en zone 1AUyz sous-secteur de la zone 1AUy à destination dominante d'activités économiques pour l'extension de certaines zones d'activités communautaires. Le sous-secteur 1AUyz a été créé spécifiquement pour le développement de la zone d'activité Porte de Touraine.**

Cette évolution réglementaire impliquant la réduction d'une bande de protection au titre de la dérogation de la loi Barnier, une simple procédure de modification de droit commun n'est pas suffisante. En conséquence, **la Communauté de Communes du Castelrenaudais a validé la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet**, compte tenu des intérêts que représente l'activité d'Intersport pour le territoire. Cette procédure permettra à la Communauté de Communes de déclarer l'intérêt général du projet d'aménagement de l'activité logistique et d'adapter les dispositions réglementaires du PLUi afin de permettre la réalisation de ce dernier.

Cette procédure est menée en complète collaboration entre la Communauté de Communes du Castelrenaudais, compétente en matière d'urbanisme, et la Société LSL porteur de projet. La Commune d'Autrèche a également été pleinement associée aux discussions. Les services de l'Etat sont également impliqués dans le suivi de la démarche de projet.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est possible *« lorsque la commune ou **l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé**, en application de l'article L.300-6, **de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** ou de la réalisation d'un programme de construction »*.

En vertu de ces dispositions, l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Castelrenaudais a confirmé, par délibération du 16 mars 2022, le lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet et a autorisé sa Présidente à mener la procédure de mise en compatibilité.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

1. RAPPEL DES TEXTES ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1 Textes de référence relatifs aux procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

1.1.1 Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'intérêt général

Article L.300-1 C.urb. : Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

Article L.300-6 C.urb. : L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L.153-54 C.urb. : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 C.urb. : Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L.153-56 C.urb. : Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L.153-57 C.urb. : À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L.153-58 C.urb. : La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L.153-59 C.urb. : L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R.153-13 C.urb. : Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R.153-15 C.urb. : Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.
L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.
La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

1.1.2 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan et procédures communes d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan est régie par les articles L.104-1 à L.104-6, R.104-1, R.104-2, R.104-13, R.104-18 à R.104-25 du Code de l'urbanisme, et les procédures communes d'évaluation environnementale sont régies par les articles L.122-13 à L.122-14 et R.122-26 à R.122-27 du Code de l'environnement.

Article L.104-1 C.urb. : Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
3° Les schémas de cohérence territoriale ;
4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L.122-26 ;
5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Article L.104-2 C.urb. : Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé)

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L.121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L.104-3 C.urb. : Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article L.104-4 C.urb. : Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L.104-5 C.urb. : Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Article L.104-6 C.urb. : La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation.

Article R.104-1 C.urb. : Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L.104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L.104-2.

Article R.104-2 C.urb. : L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Article R.104-13 C.urb : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :
1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° **Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11 ;**
3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Article R.104-18 C.urb. : Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Article R.104-19 C.urb : Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.
L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport.
Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :
1° La demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;
2° L'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

Article R.104-20 C.urb. : En cas de modification, de mise en compatibilité ou de révision du document, le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R.104-21 C.urb. : L'autorité environnementale est :
1° La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable pour les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 172-1, directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux, les prescriptions particulières de massif et les schémas d'aménagement des plages, ainsi que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les unités touristiques nouvelles soumises à autorisation en application du second alinéa des articles L. 122-20 et L. 122-21 lorsque leur périmètre excède les limites territoriales d'une région ;
2° La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable pour le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les unités touristiques nouvelles soumises à autorisation en application du second alinéa des articles L. 122-20 et L. 122-21.
Le ministre chargé de l'environnement peut, par décision motivée au regard de la complexité et des enjeux environnementaux du dossier, confier à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable la charge de se prononcer en lieu et place de la mission régionale d'autorité environnementale territorialement compétente.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Dans ce cas, la mission régionale d'autorité environnementale transmet, sans délai, le dossier à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Les délais prévus aux articles R. 104-25 et R. 104-31 courent à compter de la date de réception du dossier par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Celle-ci notifie à la personne publique responsable ce nouveau délai.

Article R.104-22 C.urb. : L'autorité environnementale prévue à l'article R.104-21 est également compétente pour les procédures d'évolution affectant les documents mentionnés au même article.

Toutefois, lorsqu'une déclaration de projet adoptée par l'Etat procède, dans le cadre de la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou d'un schéma de cohérence territoriale, aux adaptations nécessaires d'un règlement ou d'une servitude mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6, l'autorité environnementale est celle qui est consultée sur l'évaluation environnementale de ce règlement ou de cette servitude

Article R.104-23 C.urb. : L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :
1° Le projet de document ;
2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;
3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.
Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues.

Article R.104-24 C.urb. : Dès réception des documents qui lui sont soumis, la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) consulte :

1° Le ministre chargé de la santé pour les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France et les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

2° Le directeur général de l'agence régionale de santé pour les autres documents. Cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse du directeur général de cette agence dans le délai d'un mois à compter de la réception par l'agence de la demande de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, du service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale). En cas d'urgence, cette autorité peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

Pour l'évaluation environnementale du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, le conseil des sites de Corse est également consulté.

Article R.104-25 C.urb. : L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article R.104-23.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

Article L.122-13 C.env : Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L.122-6 contient les

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L.122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.

La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique.

La procédure d'évaluation environnementale est dite coordonnée lorsque le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan ou programme, au titre duquel la procédure de participation du public et la consultation des autorités mentionnées au V de l'article L.122-1 ont été réalisées dans les conditions prévues au premier alinéa, est dispensé de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale et de conduire une nouvelle procédure de participation du public.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités et conditions de la mise en œuvre des procédures d'évaluation environnementale communes ou coordonnées.

Article L.122-14 C.env : Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique.

Article R.122-26 C.env : En application de l'article L. 122-13, une procédure d'évaluation environnementale commune, valant à la fois évaluation d'un ou plusieurs plans ou programmes et d'un ou plusieurs projets, peut être mise en œuvre, à l'initiative de l'autorité ou des autorités responsables du ou des plans ou programmes et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, à condition que le rapport sur les incidences environnementales du ou des plans ou programmes contienne l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R.122-5 et que les consultations prévues à l'article L.122-1-1 soient réalisées.

L'autorité environnementale unique est celle compétente pour le ou les plans ou programmes. Toutefois, lorsque les plans ou programmes relèvent de plusieurs missions régionales d'autorité environnementale, ou lorsque l'autorité environnementale compétente au titre d'un projet ou d'un plan ou programme est la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, cette dernière est l'autorité environnementale unique.

L'autorité environnementale unique est consultée sur le rapport environnemental commun aux plans ou programmes et aux projets. Elle procède aux consultations prévues au II de l'article R.122-21 et au III de l'article R.122-7 et rend un avis dans le délai de trois mois.

Une procédure commune de participation du public est réalisée. Conformément à l'article L.123-6, lorsqu'un des plans ou programmes ou des projets faisant l'objet de l'évaluation environnementale commune est soumis à enquête publique, une enquête publique unique est réalisée.

Article R.122-26-1 C.env : Une évaluation environnementale commune à plusieurs plans ou programmes faisant l'objet d'adoption ou d'approbation concomitante peut être mise en œuvre, à l'initiative des personnes publiques responsables de l'élaboration ou de la modification des plans ou programmes concernés, lorsque le rapport environnemental contient les éléments mentionnés à l'article R.122-20 au titre de l'ensemble des plans ou programmes.

Lorsque les plans ou programmes relèvent de plusieurs missions régionales d'autorité environnementale ou lorsque la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente pour l'un des plans ou programmes, cette dernière est l'autorité environnementale unique.

L'autorité environnementale unique est consultée sur le rapport sur les incidences environnementales commun à l'ensemble des plans et programmes. Elle procède aux consultations prévues au II de l'article R.122-21 et rend un avis dans le délai de trois mois.

Une procédure commune de participation du public est réalisée. Conformément à l'article L.123-6, lorsqu'un des plans ou programmes faisant l'objet de l'évaluation environnementale commune est soumis à enquête publique, une enquête publique unique est réalisée.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Article R.122-26-2 C.env : Une évaluation environnementale commune à plusieurs projets faisant l'objet de procédures d'autorisations concomitantes peut être mise en œuvre, à l'initiative des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque l'étude d'impact contient les éléments mentionnés à l'article R.122-5 au titre de l'ensemble des projets.

Lorsque la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente pour l'un des projets, cette dernière est l'autorité environnementale unique. Dans les autres cas, lorsque le ministre chargé de l'environnement est compétent pour un des projets, ce dernier est l'autorité environnementale unique. Dans les cas restants, lorsque les projets relèvent de plusieurs missions régionales d'autorité environnementale, l'autorité environnementale unique est la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

L'autorité environnementale unique est consultée sur l'étude d'impact commune à l'ensemble des projets. Elle procède aux consultations prévues au III de l'article R.122-7 et rend un avis dans le délai de deux mois.

Une procédure commune de participation du public est réalisée. Conformément à l'article L.123-6, lorsqu'un des projets est soumis à enquête publique, une enquête publique unique est réalisée.

Article R.122-27 C.env : En application de l'article L. 122-14, une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet impliquant soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme soit la modification d'un plan ou programme également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.

L'autorité environnementale unique est celle compétente pour le projet. Toutefois, lorsque l'autorité environnementale compétente au titre du plan ou du programme est la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, cette dernière est l'autorité environnementale unique.

L'autorité environnementale unique est consultée sur l'étude d'impact du projet tenant lieu du rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du document d'urbanisme ou de la modification du plan ou du programme. Elle rend un avis dans un délai de trois mois. L'autorité environnementale vérifie que le rapport d'évaluation contient l'ensemble des éléments exigés au titre de l'article R.122-5.

L'autorité environnementale réalise les consultations prévues au III de l'article R.122-7 et au II de l'article R.122-21.

Une procédure commune de participation du public est réalisée. Lorsqu'une enquête publique est requise au titre du projet ou de la mise en compatibilité ou de la modification du plan ou du programme, c'est cette procédure qui s'applique.

>> Conformément aux dispositions à l'article L.122-13 du Code de l'environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune est mise en œuvre

Dans la mesure où la mise en compatibilité du document d'urbanisme par voie de déclaration de projet, soumise à évaluation environnementale, est requise pour permettre la réalisation d'un projet lui-même soumis à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est donc unique et vaut pour la mise en compatibilité du PLUi, pour l'opération d'aménagement de ZAC et pour le projet logistique LSL relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'évaluation environnementale unique est jointe au présent dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais, elle contient l'autorisation environnementale de la ZAC 2 Extension Porte de Touraine, portée par la CCCR et comprenant les informations du projet logistique et les incidences et mesures associées. L'étude de danger propre aux ICPE du projet logistique est annexée.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

1.1.3 Concertation

Le projet de mise en compatibilité du PLUi est soumis à la population dans le cadre d'une concertation publique ; cette procédure étant menée en parallèle des études de création de la ZAC Porte de Touraine n° 2, elle-même soumise à concertation préalable, il est envisagé de mener ces deux concertations conjointement afin de faciliter la présentation du projet dans son ensemble et sa compréhension par le public.

Les modalités de la concertation ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire du 16 mars 2022. Il a été convenu :

- La mise en place d'un exposition publique exposant le contexte de l'études, les principes d'aménagement et les procédures de ZAC et de mise en compatibilité du PLUi. Pendant la durée de l'exposition soit un mois, un registre d'observations est laissé à disposition du public. A ce jour, aucun commentaire n'a été enregistré.
- La publication d'articles diffusables sur les supports de communication des collectivités durant toute la durée du projet (site internet de la communauté de communes du Castelrenaudais, bulletin municipal de la commune d'Autrèche, etc…)

Au terme de cette concertation, un bilan sera dressé et approuvé par le conseil Communautaire.

1.2 Textes de référence relatifs à l'enquête publique

1.2.1 Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement).

1.2.2 Manière dont s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative

Par délibération du 16 mars 2022, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Castelrenaudais a validé le lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet, et a autorisé sa Présidente à mener la procédure de mise en compatibilité conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Les différentes étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet sont détaillées ci-dessous :

1°) Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Il est dressé à cette occasion un Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint, joint au dossier d'enquête publique.

2°) Enquête publique, organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC Castelrenaudais.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3°) Déclaration de projet, adoptée par délibération du Conseil communautaire de la CC Castelrenaudais, prononçant l'intérêt général du projet d'aménagement et de construction d'un bâtiment d'activités logistiques, et emportant mise en compatibilité du PLU intercommunal.

Conformément à l'article R.122-26 du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure d'évaluation environnementale est commune et est soumise à enquête publique, une enquête publique unique est réalisée.

C'est pourquoi, l'objet de l'enquête publique porte sur la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais ainsi que sur le projet de construction du bâtiment d'activités logistique mené par la société LSL, filiale logistique du groupe Intersport France, classé ICPE.

1.2.3 Déroulement de l'enquête publique

- **Organisation de l'enquête publique**

Comme indiqué supra, l'enquête publique est organisée par la Présidente de la Communauté de Communes Castelrenaudais, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Celui-ci saisit le Président du Tribunal administratif territorialement compétent (TA d'Orléans) aux fins de désignation d'un commissaire-enquêteur, et prend un arrêté d'organisation de l'enquête publique dans le respect des dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'environnement. Cet arrêté précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'environnement ou à l'article L.121-12 du Code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

- **Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique**

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables au siège de la Communauté de Communes Castelrenaudais ainsi qu'en mairie et sur site internet, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal et le projet de construction logistique LSL classé ICPE pourront être modifiés à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire adopte par délibération la déclaration de projet prononçant l'intérêt général du projet d'aménagement et de construction d'un bâtiment d'activités logistiques porté par LSL (Société Logistique Sport et Loisirs, branche du groupe Intersport France). La déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du plan.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la Communauté de Communes Castelrenaudais dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la Loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- **Autorisations nécessaires pour réaliser la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par le biais d'une déclaration de projet**

Les autres autorisations nécessaires pour réaliser les projets sont les suivantes :

Type d'autorisation	Texte de référence	Autorisation nécessaire pour la réalisation du projet
Eaux et milieux aquatiques - Loi sur l'eau	**Art. L.214-2 C.env.**	**Oui**
Espaces naturels - Monuments naturels et sites classés	Art. L.341-10 C.env.	Non
Patrimoine naturel - Espèces protégées	Art. L.411-2 C.env.	Non
Installations classées pour la protection de l'environnement	**Art. L.512-1 C.env.**	**Oui**

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2. PRESENTATION DU PROJET

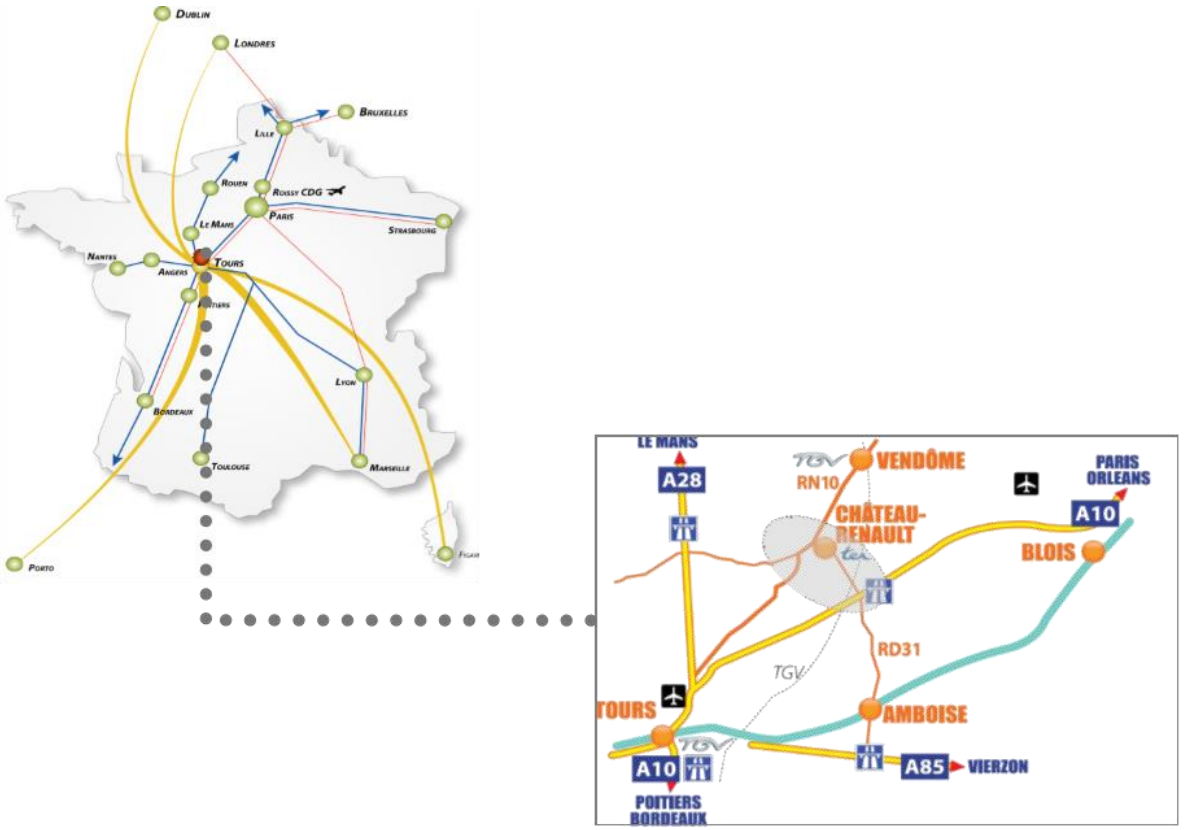
2.1 Contexte du projet

2.1.1 Le choix du site

La Communauté de Communes du Castelrenaudais (CCCR) se situe au Nord-Est du département de l'Indre-et-Loire. Elle est l'une des onze intercommunalités qui le constituent.

Situé à une trentaine de kilomètres de Tours, de Blois et de Vendôme, le territoire du Castelrenaudais bénéficie d'une situation lui procurant une excellente accessibilité. En effet, il est desservi par plusieurs axes de communication importants :

- L'A10, axe principal Paris-Bordeaux
- L'A28, avec l'échangeur de Neuillé-Pont-Pierre situé à 30 km, qui offre un accès à l'agglomération du Mans en moins d'une heure ;
- L'A85, avec l'échangeur de Sublaines situé à 20 km, qui offre un accès à Angers ou à Bourges en moins de deux heures ;
- La RD 766, axe Est-Ouest reliant Blois (41) à Seiches-sur-le-Loir (49) ;
- La RD 910 et la RD 31, axes Nord-Sud reliant Paris à Bordeaux, et reprenant l'ancien tracé de la RN 10.



Localisation de la Communauté de communes du Castelrenaudais - Source : www.cc-castelrenaudais.fr

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le parc d'activités Porte de Touraine se situe sur la commune d'Autrèche, à l'intersection entre l'A10 et la RD 31 (puis RN 10). Il bénéficie d'une desserte optimisée et sécurisée notamment pour les poids-lourds.

La forte proximité de la sortie autoroutière et l'absence de traversée de centres-urbains en font **une zone stratégique et très attractive auprès des entreprises, qui y voient un véritable atout en matière de transports de marchandises et de déplacements logistiques.**

2.1.2 Contexte communal et intercommunal

La Commune d'Autrèche, petite commune d'Indre-et-Loire, compte 432 habitants (recensement INSEE 2018) et s'étend sur 20,72 km².

Autrèche fait partie des 16 Communes membres de la Communauté de Communes Castelrenaudais créée en 2005. L'intercommunalité s'étend sur 350 km² et compte 16 665 habitants (INSEE, recensement 2018). Elle s'organise autour de Château-Renault, ville-centre de près de 5 000 habitants (INSEE, recensement 2018).

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi NOTRe du 7 août 2015, et conformément aux dispositions de l'article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, **la Communauté de Communes est devenue compétente en aménagement de l'espace et en plan local d'urbanisme. À ce titre, le Conseil communautaire a prescrit en juillet 2017 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire communautaire**. Ce processus a abouti à l'approbation, le 16 février 2021, du PLUi de la Communauté de Communes Castelrenaudais.

A l'échelle du PLUi du Castelrenaudais, le développement économique du site Porte de Touraine est issu d'une identification déjà présente dans le PLU d'Autrèche en 2014. Ensuite il fait l'objet d'une volonté de maîtriser le développement économique et d'aménager progressivement la zone en phase :

- un premier secteur a été classé en 1AUyz pour permettre l'aménagement de la ZAC 1 Porte de Touraine. Cette première ZAC a été réalisée en 2019. Aujourd'hui les terrains sont commercialisés et la zone d'activité arrive à sa pleine capacité.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- un second secteur a été classé en 2AUyz pour permettre d'anticiper à long terme l'extension du parc d'activités. C'est aujourd'hui ce secteur qui fait l'objet d'études préalables pour permettre son ouverture à l'urbanisation et son aménagement.

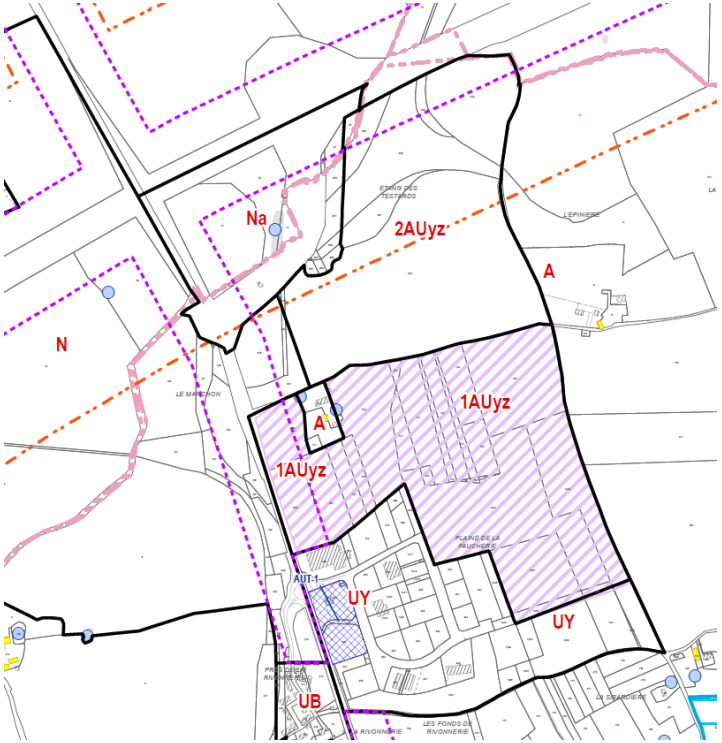
Le PADD du PLUi s'articule autour sept axes de développement. En matière économique, **la Communauté de Communes décline ses engagements** par le biais des actions suivantes :

- **Contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole et sylvicole sur le territoire** :
  - Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole et sylvicole sur le territoire. Cette diversification pourra habilement s'appuyer sur le bâti traditionnel ne présentant plus de vocation agricole particulière.
  - Permettre le développement des activités économiques liées à la présence de l'activité agricole et sylvicole.
  - Faciliter le développement des circuits courts en autorisant notamment l'organisation de points de vente de produits locaux et en valorisant une certaine forme d'agriculture périurbaine.
  - Limiter la consommation des terres agricoles, notamment les plus stratégiques, afin de ne pas nuire à la pérennité des exploitations en place et ne pas contribuer à la spéculation foncière de terres exploitées.
  - Être vigilant à la préservation des bonnes conditions d'exercer de l'exploitant, dans son quotidien
  - Mettre en valeur le rôle important des exploitations agricoles et sylvicoles dans le développement durable du territoire.

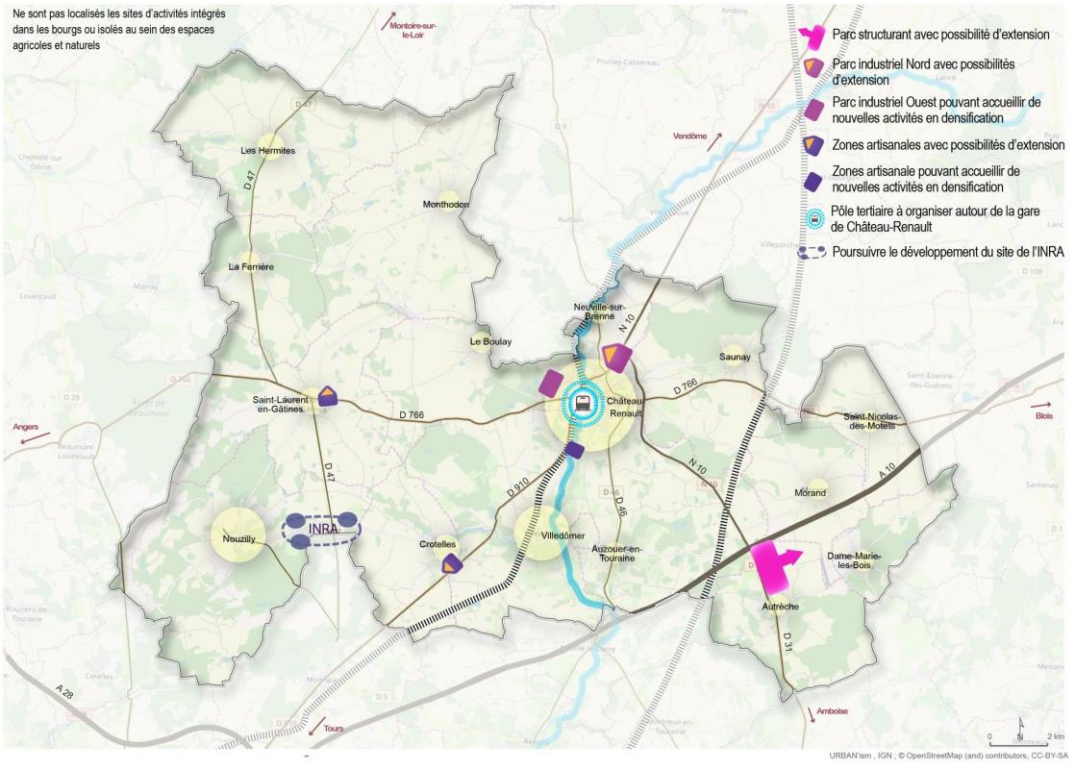
- **Mettre en place les conditions favorables au développement et à l'accueil des activités économiques (hors commerce, agriculture et tourisme) au sein des zones d'activités économiques :**
  - Poursuivre l'amélioration des infrastructures (communication, déplacements) et des services aux entreprises
  - S'appuyer sur l'organisation du maillage économique et sur les possibilités en extension affectées par le SCoT afin de répondre aux besoins en foncier observés récemment sur la Communauté de Communes.
  - **Affirmer le rôle prépondérant du Parc Structurant de Porte de Touraine à Autrèche**, à proximité de l'A10, dans le développement économique du territoire intercommunal :
    - Prévoir un potentiel maximal en extension d'environ 40 ha correspondant pour plus de la moitié au périmètre de ZAC I déjà prévu ;
    - Phaser l'aménagement de ce site afin de répartir dans le temps l'arrivée de nouveaux emplois sur le territoire
  - Affirmer le rôle des autres zones d'activités du territoire dans le maillage économique de la Communauté de Communes et dans le rapprochement des zones d'emplois et d'habitat.
- **Développer une véritable économie du tourisme « entre loir et Loire » :**
  - Permettre le développement des sites touristiques en place et la mise en valeur des atouts (bâti, nature, paysage, etc.) du territoire, pour une offre de séjours principalement orientée vers un tourisme rural, de nature, patrimonial et industriel.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- Mettre en réseau les circuits de randonnées existants (pédestres, équestres, cyclos) à l'échelle de la Communauté de Communes et le raccorder à un réseau plus large et fédérateur.
- Développer l'offre en hébergement et restauration, tant en matière d'hôtellerie, que de campings, de gîtes et chambres d'hôtes, d'aires de camping-car, d'offres spécifiques (yourtes, cabanes dans les arbres), etc.



Extrait du plan de zonage du secteur Porte de Touraine. La zone 2AUyz concerne la présente procédure de mise en compatibilité du PLUi



Carte des orientations pour le développement économique du Castelrenaudais. Extrait du PADD du PLUi du Castelrenaudais.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Par ailleurs, la Communauté de communes Castelrenaudais est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCOT ABC), dont la révision a été approuvée le 09 juillet 2018, regroupant au total 45 communes. Le document s'articule autour de six axes d'orientations. En matière de développement économique, il entend ainsi :

- Promouvoir un développement économique diversifié, dans le respect des enjeux environnementaux : il est notamment question de développer l'emploi, déjà ancré sur le territoire, ainsi que les activités liées à la « croissance verte », dans un objectif de responsabilisation des entreprises sur les enjeux environnementaux.
- S'appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire : l'objectif est de développer les sites d'activités de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, et en complémentarité des activités de proximité des centres-bourgs.

A l'échelle du SCOT ABC, le site Porte de Touraine a été identifié comme « un potentiel de développement économique d'envergure ». **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.**

2.1.3 Poursuivre le développement économique avec l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine pour permettre d'accueillir Intersport

Afin de répondre aux objectifs inscrits dans les documents de planification urbaine et dans un souci de poursuivre le développement économique de son territoire, la CC Castelrenaudais a lancé au printemps 2021 les études préalables à la création de ZAC portant sur l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine. Comme définit au PLUi, les études portent sur le sous-secteur 2AUyz prévu à cet effet.

Dans le cadre de l'avancement des études préalables à la création de la ZAC, la Communauté de Communes a été approchée par un porteur de projet, la société Logistique Sport et Loisirs (LSL), filiale du groupe Intersport. Cette dernière a pour projet d'installer un bâtiment logistique pour permettre d'accueillir un entrepôt logistique sur l'ensemble de la zone 2AUyz. Ce projet correspond à l'affectation prévisionnelle prévue au sein de la ZAC.

La filiale LSL est dédiée aux activités de logistique du groupe Intersport. Elle possède actuellement trois entrepôts en exploitation, sur les communes de Machecoul-Saint-Même (44), de Saint-Vulbas (01) et de Pont-d'Ain (01), L'objectif du présent projet est de pouvoir augmenter la capacité de stockage de la société et d'étendre cette activité sur le territoire national avec la création d'un quatrième entrepôt.

Désireuse de maîtriser les choix fondamentaux de l'aménagement et de la viabilisation de la zone, consciente de la complexité du montage et de l'importance stratégique du site, la collectivité a souhaité inscrire la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, la « ZAC 2 extension de la zone d'activités Porte de Touraine ».

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2.1.4 Situation administrative et foncière

Le projet de ZAC n°2 pour l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine située sur le périmètre de la zone 2AUyz d'environ 20 ha.

Le site est situé en continuité de la ZAC 1 Porte de Touraine et se poursuit jusqu'en façade de l'A10.

Le périmètre du projet et de la mise en compatibilité concerne onze parcelles :

- Sur la commune d'Autrèche : A 856 – A 858 – A 532 – A 523 – A 861 – A622 – A623 – A 625
- Sur la commune d'Auzouer-en-Touraine : ZL 46

Au total, le projet porte sur une superficie de 202 174 m².

L**a Communauté de communes Castelrenaudais est propriétaire de l'intégralité des parcelles concernées par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité**. Ainsi, aucune déclaration d'utilité publique ne sera requise pour permettre la réalisation du projet.

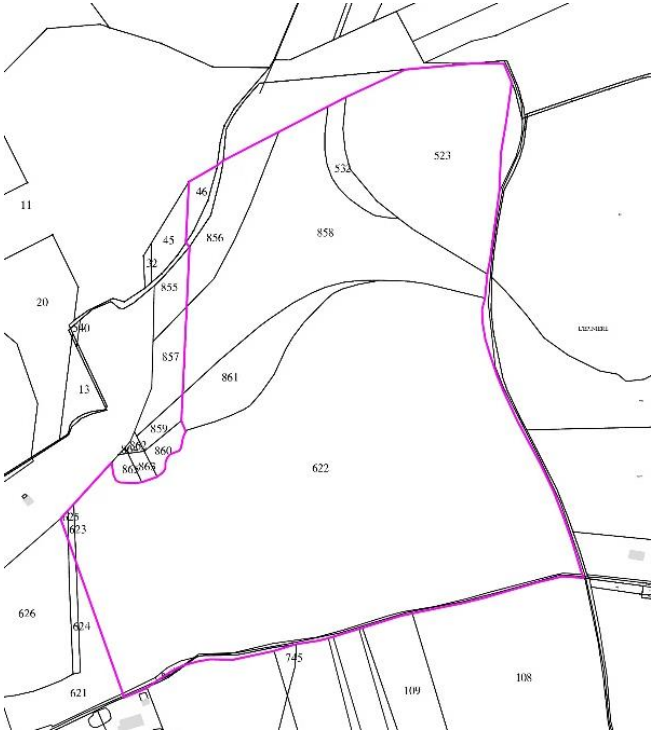


Illustration : Plan cadastral Périmètre de projet d'extension de la ZAC 2- Projet de dossier de création de ZAC 2 Extension Porte de Touraine - 2022

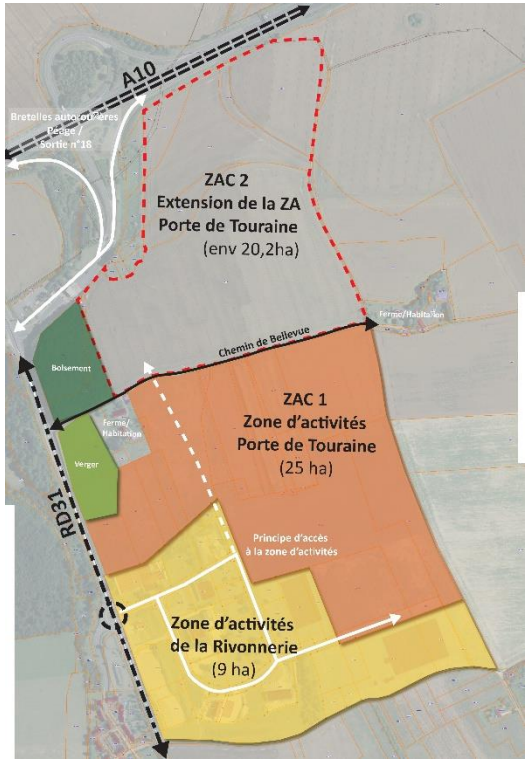


Illustration : Plan d'occupation du site économique Porte de Touraine (Fond de carte – vue aérienne)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2.1.5 État initial du site et de son environnement

Source : dossier d'autorisation environnementale – Théma Environnement

A) Contexte physique

A.1) Climat

- **Des amplitudes climatiques modérées**

Les données statistiques permettant de décrire le climat de la commune de Saint-Flovier proviennent de la station météorologique Météo-France de Tours – Parçay-Meslay (située sur l'aéroport de Tours, à environ 24 km au sud-ouest d'Autrèche).

La période d'observation pour les températures et les précipitations porte sur les années 1981 à 2010, sur les années 1991 à 2010 pour les données relatives à l'ensoleillement. Les données relatives au vent sont quant à elles recueillies sur la période 1981-2000. Ces durées d'observation sont suffisamment longues pour permettre d'étudier les précipitations, les températures, l'ensoleillement et les vents de façon fiable et significative.

De manière générale, la Touraine bénéficie d'un climat tempéré océanique doux un peu atténué, sans excès.

L'amplitude thermique annuelle reste limitée et la pluviométrie assez modérée.

Données climatiques de la station				
Normales mensuelles - Tours				
	Température Minimale 1981-2010	Température Maximale 1981-2010	Hauteur de Précipitations 1981-2010	Durée d'ensoleillement 1991-2010
Janvier	2,0 °C	7,3 °C	66,2 mm	69,9 h
Février	1,9 °C	8,5 °C	55,8 mm	90,3 h
Mars	3,9 °C	12,3 °C	50,3 mm	144,2 h
Avril	5,6 °C	15,2 °C	55,8 mm	178,5 h
Mai	9,2 °C	19,1 °C	62,3 mm	205,6 h
Juin	12,1 °C	22,8 °C	46,1 mm	228,0 h
Juillet	14,0 °C	25,5 °C	53,2 mm	239,4 h
Août	13,7 °C	25,4 °C	42,5 mm	236,4 h
Septembre	11,1 °C	21,8 °C	53,2 mm	184,7 h
Octobre	8,6 °C	16,8 °C	70,9 mm	120,6 h
Novembre	4,6 °C	10,9 °C	68,0 mm	76,7 h
Décembre	2,5 °C	7,5 °C	71,3 mm	59,2 h

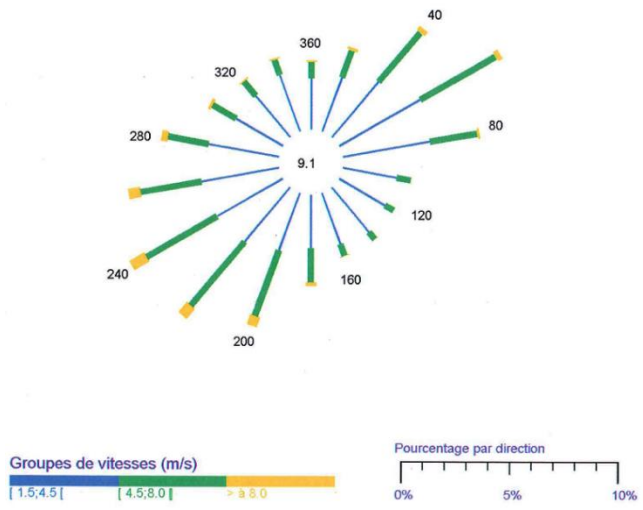
Normales annuelles - Tours

Témperature minimale (1981-2010)	7,5 °C
Témperature maximale (1981-2010)	16,1 °C
Hauteur de précipitations (1981-2010)	695,6 mm
Nb de jours avec précipitations (1981-2010)	111,6 j
Durée d'ensoleillement (1991-2010)	1833,3 h
Nb de jours avec bon ensoleillement (1991-2010)	64,5 j

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Avec près de 1 840 heures de soleil par an, la Touraine est une des régions les plus ensoleillées du Bassin parisien.
La rose des vents de Tours/Parçay-Meslay (cf. Figure 43) indique que les vents dominants sont de secteurs sud-ouest (océan Atlantique) et nord-est. Les vents violents (rafales à plus de 57 km/h) sévissent chaque année un peu moins de 50 jours en moyenne.
Localement, les conditions de circulation des vents peuvent être influencées par la configuration des environs, notamment du fait du relief (vallées guidant les vents), la présence de constructions ou de forêts. Toutefois, la position de plateau dégagé (peu de constructions) du site du parc « Porte de Touraine » est suffisamment proche de celle de la station météorologique de Parçay-Meslay pour que l'appréciation globale de la circulation des masses d'air au sein du secteur d'étude puisse s'appuyer sur les données anémométriques de cette station.

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %



Dir	[1.5;4.5[	[4.5;8.0]	>8.0 m/s	Total
20	2.7	1.3	0.1	4.1
40	3.4	3.0	0.2	6.5
60	4.3	4.0	0.2	8.5
80	4.1	2.2	+	6.3
100	2.5	0.7	+	3.2
120	2.5	0.5	0.0	2.9
140	2.7	0.4	+	3.1
160	2.5	0.6	+	3.1
180	2.5	1.6	0.2	4.2
200	2.8	3.2	0.5	6.5
220	3.3	3.8	0.6	7.7
240	3.5	3.8	0.8	8.1
260	3.6	2.9	0.6	7.1
280	3.3	1.9	0.3	5.5
300	2.5	1.2	0.2	3.9
320	2.5	0.9	+	3.4
340	2.8	0.7	+	3.6
360	2.4	0.7	+	3.2
Total	53.6	33.2	4.1	90.9
[0;1.5[				9.1

Dir : Direction d'où vient le vent en rose de 360°
90° = Est, 180° = Sud, 270° = Ouest, 360° = Nord
signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.1%

- **Evolutions climatiques en région Centre-Val de Loire**

Dans le Centre-Val de Loire, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures, surtout marquée depuis les années 1980. Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4 °C par décennie, suivi de près par le printemps. En automne et en hiver, les tendances sont également positives, mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2°C à +0,3 °C par décennie.

En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste, en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, en région Centre-Val de Loire, les tendances annuelles et saisonnières sont très peu marquées. Les changements d'humidité des sols sont également peu marqués, et on note peu d'évolution de la fréquence et de l'intensité des sécheresses.

Les tendances des évolutions du climat au 21e siècle en région Centre-Val de Loire sont les suivantes :

- poursuite du réchauffement climatique, quel que soit le scénario ;
- selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;
- peu d'évolution des précipitations annuelles au 21e siècle, mais des contrastes saisonniers ;
- poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;
- assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du 21e siècle en toute saison.

>> Le territoire étudié bénéficie d'un climat tempéré océanique doux : des amplitudes thermiques limitées et une pluviométrie assez modérée mais homogène sur l'année et près de 1 840 heures de soleil par an. Ce climat devrait poursuivre son réchauffement au cours du 21e siècle.

Niveau de l'enjeu lié aux éléments climatiques : faible

A.2) Topographie

L'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » se trouve sur la partie sommitale du plateau qui sépare la Loire au sud-est et la Brenne au nord-ouest.
Les altitudes varient entre 108 m NGF en bordure nord-ouest (près de la bretelle d'accès de l'A 10) et 117 m à l'extrémité nord-est (limite communale de Morand) ; la bordure sud (sur le chemin rural entre Bellevue et l'Epinière) se trouve à 115 m d'altitude.
Les terrains à aménager se caractérisent par une topographie mollement ondulée, comme en témoigne la présence de courbes de niveau intermédiaires sur la carte IGN (112,5 m).
Le relief est plus prononcé sur les parties centrales et nord-est, autour d'un talweg orienté vers le nord-ouest (voir profil altimétrique A en figure suivante et carte suivante).
Les pentes les plus fortes atteignent alors 10 à 12 % au nord-est et au centre, mais les déclivités moyennes sont de l'ordre de 2 % pour l'ensemble du site.

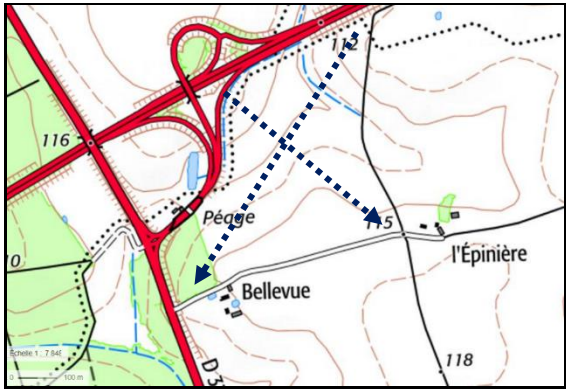
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

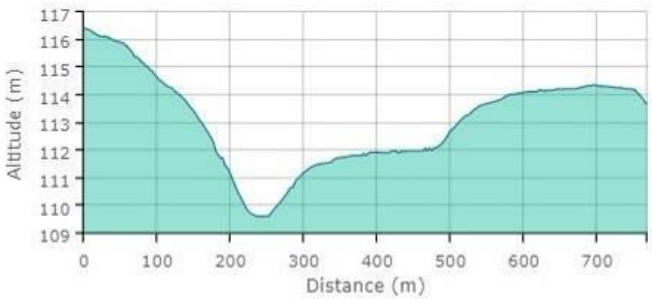
Emprise vue depuis le chemin rural n°12 entre Bellevue et l'Epinière (du sud vers le nord) : un relief doux et un talweg à peine plus prononcé au centre (image Google Earth Street View).

Emprise vue depuis la bretelle d'accès à l'A 10 au nord-ouest (point bas du site)vers le sud-est (au fond au centre le hameau de l'Epinière) : le talweg se trouve ici à gauche (image Google Earth Street View).

Ci-après les profils altimétriques prise sur l'ensemble de l'emprise de la parcelle.
Les valeurs sont issues de géoportail.gouv.fr

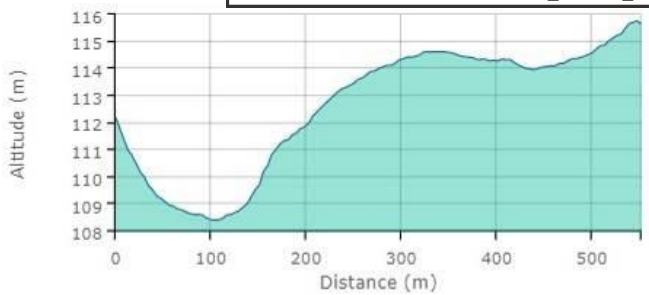
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU





Distance totale : 762 m Dénivelé positif : 5,21 m
Dénivelé négatif : -7,97 m Pente moyenne : 2 %
Plus forte pente :10 %

Profil A, axe nord-est / sud-ouest



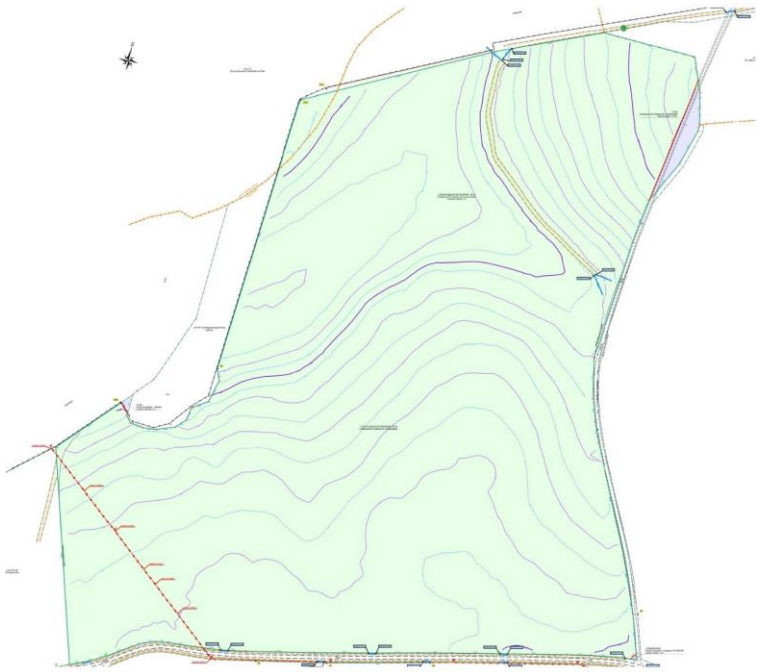
Distance totale : 554 m Dénivelé positif : 8,11 m
Dénivelé négatif : -4,67 m Pente moyenne : 2 %

Plus forte pente :12 %

Profil B, axe nord-ouest / sud-est

Plan topographique réalisée par Geoplus en décembre 2021

La topographie ondulée du site facilite la gestion des eaux pluviales mais l'obtention d'un terrain plat nécessite de réaliser des terrassements, avec des remblais sur la partie sud et des déblais sur la moitié nord.
Niveau de l'enjeu lié à la topographie : moyen



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

A.3) Géologie et pédologie

La zone d'étude se situe dans la partie sud-ouest du bassin sédimentaire de Paris, sur les plateaux tertiaires de la Gâtine tourangelle. Tandis que les coteaux surplombant les affluents de la Loire voient affleurer les calcaires crétacés, les parties sommitales des coteaux et les plateaux sont couverts par des terrains du Cénozoïque et du Quaternaire recouvrant les calcaires. Ainsi, comme le montre la figure suivante, le site d'extension de la ZAC, en position topographique haute voit affleurer les formations suivantes (par ordre d'importance à l'affleurement) :

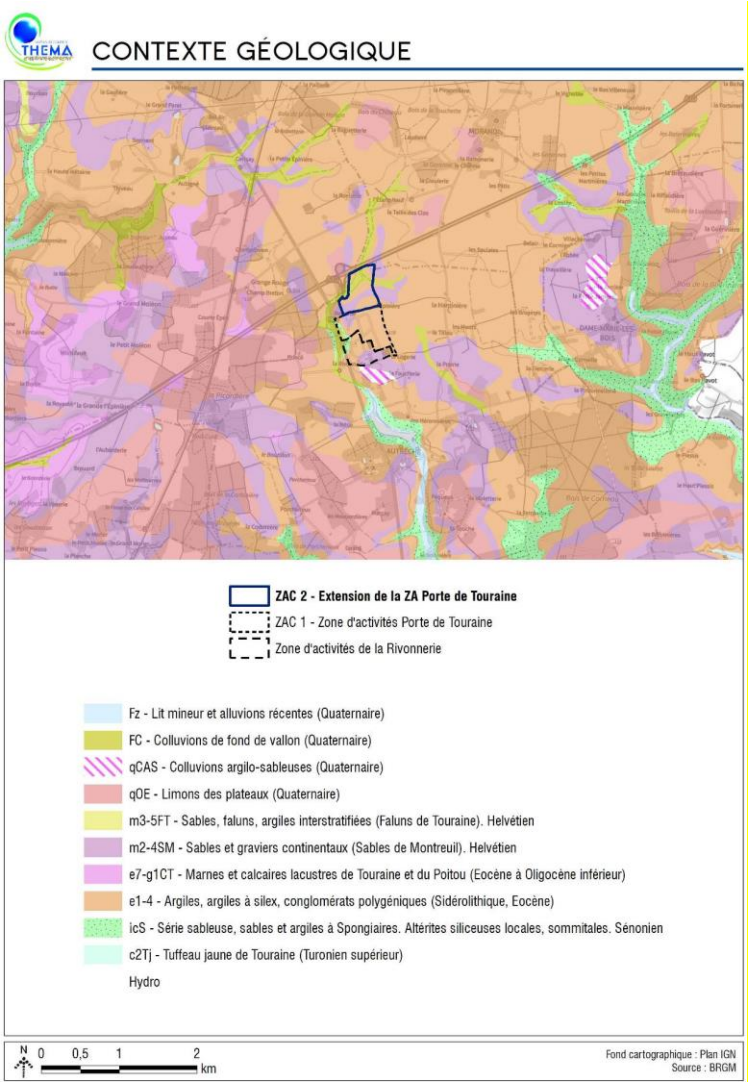
- **Les argiles, silex roulés, sables, perrons et grès de l'Eocène détritique continental à silex (eA)**
- **Les sables grossiers de l'Helvétien continental et Post-Helvétien (Sables de Montreuil, m2-3)**
- **Les colluvions de fond de vallon alimentées par les « Limons des plateaux » (CLP)**

D'après la carte pédologique de Château-Renault, les sols du secteur d'étude de la Rivonnerie – Bellevue correspondent à des sols bruns (BRUNISOLS) limoneux et battants sur la partie ouest (« perruches ») et des sols lessivés dégradés (LUVISOLS) très évolués, hydromorphes de type « bournais » et légèrement « pisseux » pour la partie orientale. Au sein du talweg (extrémité nord-ouest notamment), on trouve des sols colluviaux non calcaires (COLLUVIOSOLS), appelés ici « perruches profondes ».

Ces sols présentent un ressuyage correct à favorable et une texture limon sablo-argileux. Une bonne partie nord-ouest du projet présente une forte pierrosité (silex), contraignant les travaux et autres aménagements agricoles.

Pollution des sols :

Suite à la consultation des bases de données relatives à la pollution des sols BASIAS (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable) et BASOL (BRGM), on ne recense aucun site potentiellement pollué sur l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine », ni sur le parc d'activités existant (y compris ZAC). Les sites les plus proches se trouvent sur la partie sud du bourg d'Autrèche, à au moins 2 km au sud : il s'agit de sites BASIAS correspondant à un garage automobile (près de la RD 31) et à la station d'épuration communale.



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Les caractéristiques géologiques et pédologiques du secteur étudié ne présentent pas de contraintes majeures pour le projet envisagé.
Des études géotechniques ultérieures pourront spécifier les adaptations techniques qu'il conviendra de mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les règles constructives pour les bâtiments.
Niveau de l'enjeu lié à la géologie et à la pédologie : faible

A.4) Géotechnique

Le bureau s'étude spécialisé GINGER CEBTP a réalisé 19 puits à la pelle hydraulique d'une profondeur de 1,70 à 2,5 m et trois sondages à la tarière de diamètre 63 mm pour pose de piézomètres à une profondeur de 7,20 à 8,50 m, sur l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » (localisation sur la figure suivante).

L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique suivante :

Formation n°0 : Terre végétale

Epaisseur : 0,2 m à 0,4 m

Nature : Terre végétale limono-argileuse brune.

Formation n°1 : Argile à silex gravelo-sableuse

A partir de : 0,2 m à 0,4 m de profondeur

Jusqu'à : 4,8 m à 7,0 m de profondeur

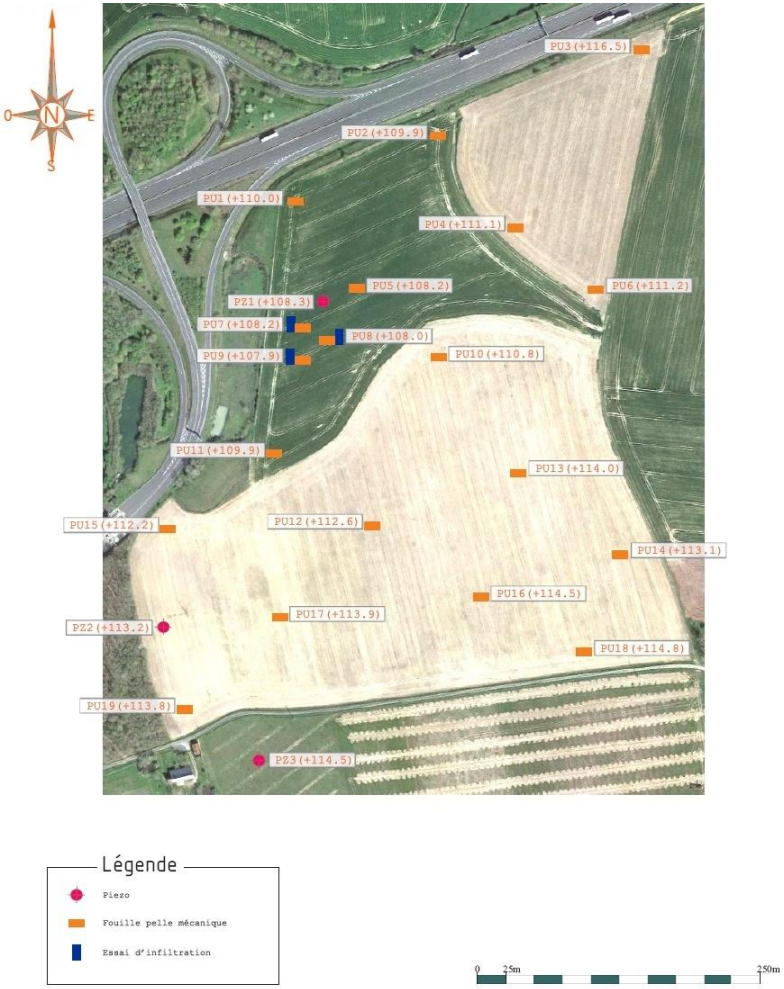
Nature : argile gravelo-sableuse à sablo-graveleuse, sable argilo-graveleux ou grave sabloargileuse, contenant des cailloutis silex, localement marneuse plus en profondeur, de couleur brune grise, beige, ocre voire rousse / rougeâtre.

Formation n°2 : Marne (uniquement atteinte sur les sondages à la tarière)

A partir de : 4,8 m à 7,0 m de profondeur

Jusqu'au-delà de la base des sondages entre 7,2 et 8,5 de profondeur

Nature : Marne beige assez compacte à cailloutis calcaires.
Afin d'estimer l'ordre de grandeur de la perméabilité des terrains en place, des essais de perméabilité ont été réalisés dans le cadre de deux campagnes. La première, réalisé par le cabinet MAGEO en décembre 2021 (6 essais MATSUO) et la seconde en mars 2022 par le bureau d'étude GINGER. (3 essais complémentaires).



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Les principales contraintes géotechniques et risques identifiés par les campagnes géotechniques sur le site d'extension de la ZAC sont les suivants :

- sous les sols de couverture, des graves et cailloutis silex dans une matrice argileuse plus ou moins dominante ont mis en évidence, reposant sur des marnes de bonne compacité reconnues à partir de 4,8 à 7,0 m de profondeur et jusqu'à la base des sondages à la tarière ;
- les matériaux de la formation n°1 (sous la terre végétale et jusqu'à 4,8 à 7 m de profondeur) sont peu sensibles aux phénomènes de retrait gonflement, cependant ils sont sensibles à l'eau ;
- un niveau d'eau a été relevé sur PU2 (extrémité nord de l'emprise) à 1,8 m de profondeur en février 2022, mais il s'agit d'une circulation d'eau préférentielle et non d'une véritable nappe phréatique. Le suivi piézométrique réalisé sur site en début d'année 2022 indique la présence d'une nappe souterraine à plus de 5 mètres de profondeur.

Niveau de l'enjeu lié à la géotechnique : moyen

A.5) Hydrogéologie

Le secteur d'Autrèche est principalement marqué par la présence des nappes aquifères suivantes (de haut en bas) :

- La nappe de la Craie du Séno-Turonien Touraine Nord (masse d'eau souterraine FRGG088 de niveau 1)
- La nappe des Sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine (masse d'eau souterraine FRGG095 de niveau 1)
- La nappe semi-profonde des Sables et grès du Cénomanien – unité de la Loire (FRGG142, niveaux 1 et 2)

Dans la région tourangelle et jusqu'en Loir-et-Cher, le niveau de la nappe baisse depuis de nombreuses années, signe d'une alimentation insuffisante eu égard à son exploitation dont le rythme actuel est d'environ 75 millions de m³ par an pour l'eau potable, l'industrie et l'agriculture. Cette tendance à la baisse observée sur 20 piézomètres est incompatible avec le bon état quantitatif de la nappe.

L'état de ces trois masses d'eau souterraines (quantité et qualité) ainsi que les objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022) sont présentés dans les tableaux suivants.

Evaluation des masses d'eau souterraines (2017)					
Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Etat chimique de la masse d'eau	Parametre Nitrate	Parametre Pesticides	Etat quantitatif de la masse d'eau
FRGG088	Craie du Séno-Turonien Touraine Nord	Etat médiocre	Bon état	Etat médiocre	Bon état
FRGG095	Sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine	Etat médiocre	Etat médiocre	Etat médiocre	Bon état
FRGG142	Sables et grès captifs du Cénomanien – unité de la Loire	Bon état	Bon état	Bon état	Bon état

Sensibilité de la ressource souterraine

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

La commune d'Autrèche, comme l'ensemble de la communauté de communes du Castelrenaudais, est inscrite en :

- Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole :
- Zone sensible à l'eutrophisation (arrêté du 31/08/1999)
- Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du système aquifère de la « Nappe du Cénomanien » (arrêté préfectoral du 20/12/2006)

Ces différents classements indiquent une sensibilité qualitative et quantitative de la ressource en eau souterraine au niveau de la commune.

Ainsi, l'aquifère des Sables du Cénomanien présente une importance stratégique dans le bassin Loire-Bretagne, de par son étendue, sa capacité et sa qualité, qui ont justifié dès 1996 un classement en Nappe réservée en priorité pour l'Alimentation en Eau Potable (NAEP). Cette nappe se situe à plusieurs dizaines de mètres de profondeur, c'est une nappe fragile et sa recharge est très lente. Des objectifs de réduction des consommations ont ainsi été fixés aux communes du département, notamment celles captant dans la nappe du Cénomanien : il est devenu nécessaire de diminuer les prélèvements pour enrayer la baisse du niveau de la nappe et atteindre les objectifs de bon état écologique du SDAGE Loire-Bretagne.

Utilisation locale de l'eau

Sources : ARS Centre-Val de Loire, SIGES Centre-Val de Loire.

Comme indiqué ci-avant, Autrèche est alimentée en eau potable par le forage des « Héronnières » qui utilise la nappe de la Craie du Séno-Turonien) situé au nord du bourg à environ 1,5 km au sud de l'aire d'étude immédiate (voir figure suivante). Ce captage de 70 m de profondeur et de 66 m³ de débit réglementaire a fait l'objet d'un périmètre de protection rapprochée (déclaré d'utilité publique le 9 mai 2001), qui se trouve juste au sud de la Logerie à environ 800 m au sud de l'extension projetée pour le parc d'activités. Comme le montre la figure suivante, l'extension de la ZAC « Porte de Touraine » se trouve en dehors de tout périmètre de protection des captages d'alimentation d'eau potable (AEP).

Outre ce forage d'eau potable des Héronnières, on note la présence de deux captages d'eau souterraine au sud-ouest et au sud-est de l'emprise à réaménager :

- Ferme de Bellevue (juste à l'ouest du hameau) - 04277X0013/F – puits à usage domestique et agricole (profondeur 11,85 m) ;
- Ferme de l'Epinière (juste au nord du hameau) - 04278X0025/F – puits à usage domestique et agricole (profondeur 28,80 m).

Les ressources aquifères restent sensibles tant d'un point de vue qualitatif (pollution par les pesticides et les nitrates) que quantitatif (nappe du Cénomanien désormais réservée pour la production d'eau potable). On note en outre la proximité du captage d'eau potable d'Autrèche, même si le site à aménager se trouve en dehors de tous périmètre de protection de captage d'eau potable.
Niveau de l'enjeu lié au contexte hydrogéologique : modéré

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

A.6) Hydrographie

Le site d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est inclus dans le bassin versant de la Ramberge, un affluent rive droite de la Cisse (bassin de la Loire).

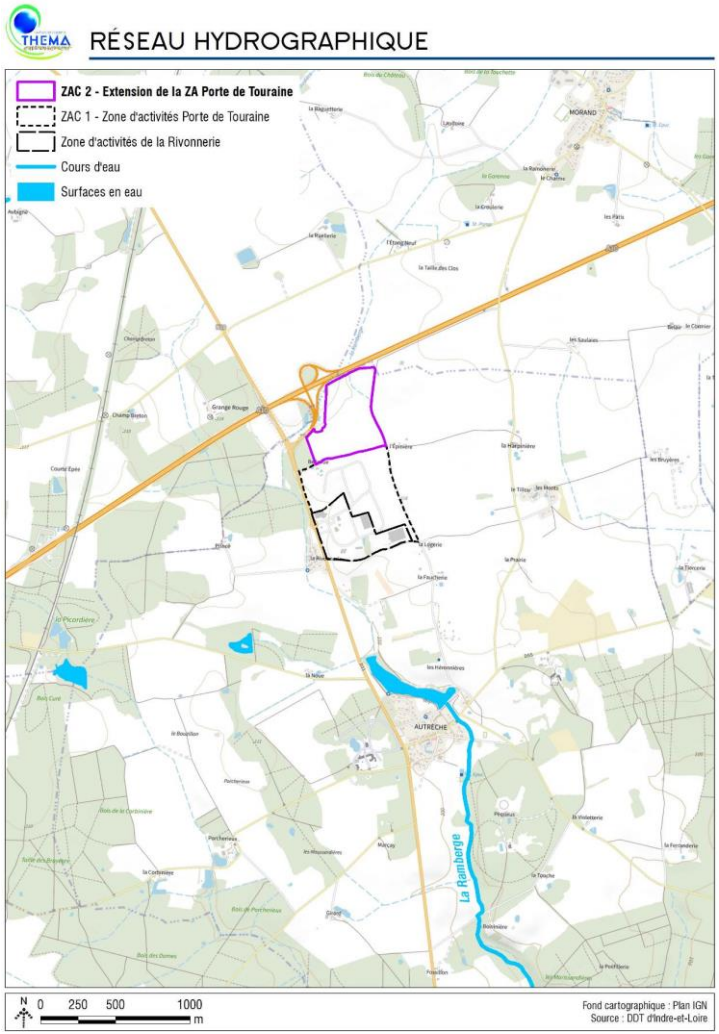
La Ramberge et le principal cours d'eau de la commune d'Autrèche. Cette rivière qui coule du nord au sud sur environ 22 km, prend sa source dans le bois de la Chaîne au nord de la commune de Morand. Elle se jette dans la Cisse dans la vallée de la Loire au nord d'Amboise (Pocé-sur-Cisse). La Cisse rejoint ensuite la Loire à une vingtaine kilomètres à l'ouest près de Vouvray.

La Ramberge n'est classée comme cours d'eau permanent par les cartes de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Indre-et-Loire qu'en aval du plan d'eau du bourg d'Autrèche. A ce niveau, le bassin versant collecte une surface de 12,4 km². Le bassin versant total de ce cours d'eau est d'environ 68 km² pour une pente moyenne de 0,16%. Il est constitué sur ses deux tiers par un plateau agricole.

La Ramberge passe en bordure nord et nord-ouest de l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine », le long de l'A 10 et de sa bretelle (accès au péage puis juste à l'ouest de la RD 31. Elle présente ici un écoulement temporaire et reçoit, notamment les eaux du talweg orienté vers le nord-ouest qui traverse la partie nord de l'emprise d'extension.

La Ramberge présente sur son cours un étang situé en aval de la ZAC. Ce plan d'eau situé au droit du bourg d'Autrèche à environ 1,5 km en aval du site d'extension (les Héronnières) couvre une superficie d'environ 6 ha lorsqu'il est plein. Sa largeur maximale est de l'ordre de 120 m et la hauteur d'eau, à la bonde, est de 2,20 m.

Il s'agit d'un plan d'eau privé, considéré en eau close par la Préfecture. Très poissonneux, il est utilisé pour la pêche à la ligne, notamment la pêche à la carpe. La baignade n'y est pas autorisée. Les berges sont entretenues, néanmoins la végétation de milieu aquatique s'y est développée et offre des abris pour la faune inféodée aux milieux humides et aquatiques (poissons, oiseaux d'eau, libellules...).



Ecoulements superficiels au sein de l'emprise du site d'étude

Le site d'étude présente une pente d'environ 2 % vers le nord, sur sa moitié sud. Les eaux pluviales rejoignent soit un axe de talweg localisé sur la partie nord-ouest et dirigé vers le sud-ouest, soit un fossé situé dans la partie nord-est de la parcelle et orienté nord-ouest. Ce fossé se termine par une canalisation de diamètre Ø400 rejoignant un fossé de collecte des eaux pluviales de l'A10 localisé en limite extérieure nord du site d'étude et rejoignant les bassins autoroutiers localisés à l'ouest du site d'étude.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

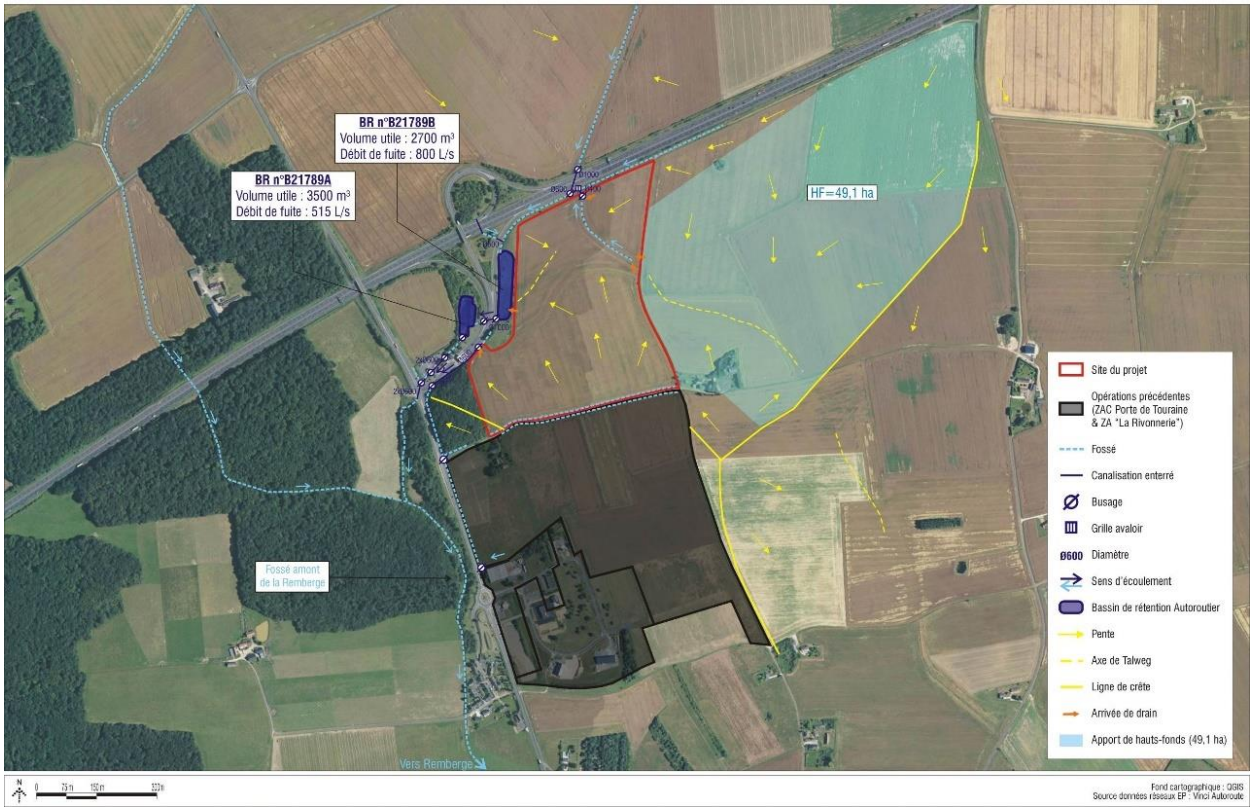
Le rejet de ces ouvrages rejoint le cours d'eau de la Ramberge. Le site d'étude présente un important bassin versant amont, et un réseau de drainage.

Bassin versant amont

Le site d'étude collecte un important bassin versant de ruissellement amont, d'une superficie de 49,1 ha, drainé par le fossé situé dans la partie nord-est du site.

Ces apports amont proviennent des parcelles agricoles localisées à l'est du site d'étude. Ils sont guidés vers le fossé présent au sein du site d'étude par un axe de talweg d'orientation sud-est/nord-ouest, de 1 % de pente moyenne.

HYDRAULIQUE À L'ÉTAT INITIAL



Le site d'étude, actuellement drainé, et ses importants apports amont, est quasi intégralement tamponné par les ouvrages autoroutiers situés à proximité.

La surface interceptée par le site d'étude, correspondant aux ruissellements amont et aux surfaces agricoles drainées, est estimée à environ 56,9 ha.

Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales et usées rejetées dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAC « Porte de Touraine », conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

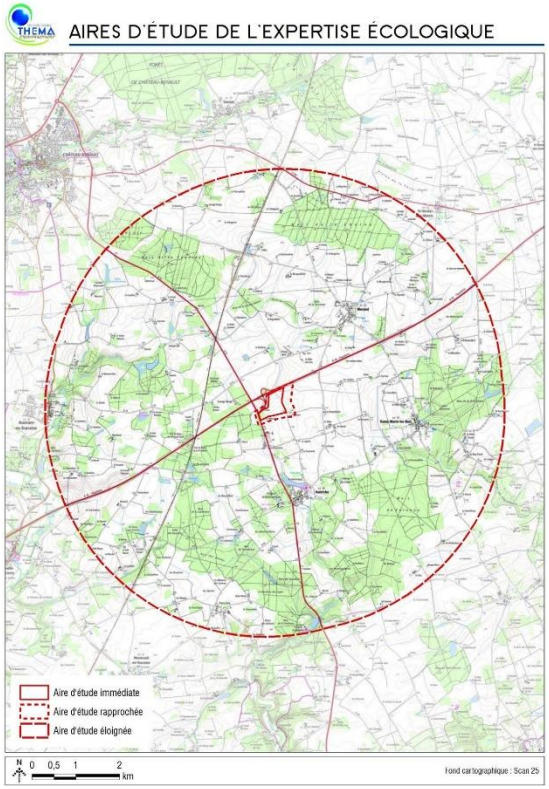
Niveau de l'enjeu lié à l'hydrographie : moyen

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

B) Cadre biologique

Afin d'appréhender le contexte biologique dans lequel s'inscrit le projet, 3 aires d'étude ont été définies eu égard à l'analyse sommaire du site d'étude et de son positionnement géographique :

- **L'aire d'étude éloignée :** elle est délimitée par un espace tampon de 5 km autour du site du projet. Elle vise à connaître le contexte dans lequel s'inscrit le site et les sensibilités écologiques connues. C'est dans cette aire d'étude qu'ont été effectuées les recherches bibliographiques sur les sites naturels sensibles.
- **L'aire d'étude rapprochée** : elle est délimitée par un espace tampon de 40 à 200 m autour du projet d'extension de la ZAC « Porte de Touraine ». C'est dans cette aire d'étude que seront ciblés les impacts indirects potentiels du projet sur le cadre biologique. Les inventaires menés dans cette aire d'étude ont visé l'ensemble des groupes faunistiques et leurs habitats. C'est sur les territoires des communes concernées par cette emprise qu'ont été réalisées les recherches bibliographiques sur la flore et la faune.
- **L'aire d'étude immédiate** : elle correspond au périmètre strict du projet. C'est dans cette aire d'étude que seront ciblés les impacts directs potentiels du projet sur le cadre biologique. Les inventaires menés dans cette aire d'étude ont visé les milieux naturels et semi-naturels en présence, la flore et l'ensemble des groupes faunistiques.



L'aire d'étude éloignée n'inclut aucun zonage d'inventaire ni aucun zonage réglementaire relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier.

Le plus proche est représenté par la ZNIEFF de type I n°240031689 « Prairies humides Saint-Rigomer », localisée à environ 5,3 km à l'ouest de l'emprise du projet. Il s'agit de l'un des rares ensembles de prairies oligotrophes qui subsiste dans la vallée de la Brenne.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés dans la vallée de la Loire, à environ 11,1 km au sud.

- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR24100012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » abrite de nombreuses colonies d'oiseaux tels que la Sterne naine, la Sterne pierregarin et la Mouette mélanocéphale. Il s'agit également d'un site de reproduction pour le Bihoreau gris (Nycticorax), l'Aigrette garzette, la Bondrée apivore, le Milan noir, l'Oedicnème criard, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur, la Mouette rieuse et l'Hirondelle de rivage. Il présente un fort intérêt en période migratoire.
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (est un site connu de reproduction notamment de plusieurs colonies nicheuses de Sterne naine (environ 125 couples) et Sterne pierregarin (environ 200 couples), de l'Aigrette garzette, de l'Oedicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur et de la Mouette mélanocéphale. C'est aussi un site d'alimentation pour le noyau de population de Balbuzards pêcheurs se reproduisant dans le domaine de Chambord.
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2400548 « La Loire de Candes Saint-Martin à Mosnes » est remarquable pour ces forêts alluviales et son intérêt ornithologique et piscicole. Le val renferme de grandes surfaces en prairies fréquentées par des espèces telles que la Pie-grièche écorcheur et le Râle des genêts. Ces prairies accueillent de grandes stations de Fritillaire pintade.
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Travers » est essentiellement composé de milieux aquatiques conférant des habitats propices à plusieurs espèces de poissons migrateurs devenus rare. En ce qui concerne la flore, les zones émergées en période estivales ainsi que les pelouses sur sables sont des habitats riches en espèces.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Du fait de l'éloignement du projet d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » vis-à-vis des milieux d'intérêt écologique identifiés les plus proches, aucune contrainte relative aux périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel inventoriés ne concerne directement l'aire d'étude immédiate.
Niveau de l'enjeu relatif aux zonages réglementaires ou d'inventaire des milieux d'intérêt écologique particulier : faible

Le projet d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » s'inscrit en dehors des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors de déplacement identifiés par les trames vertes et bleues régionales et locales.
Niveau de l'enjeu relatif aux continuités écologiques : faible

B.1) Milieux naturels, semi-naturels et flore

L'aire d'étude immédiate est caractérisée par de grandes cultures intensives de plaine. Elle comprend également un petit bois de type chênaie-charmaies à l'ouest et un fossé colonisé par les ligneux sur la partie nord-est.

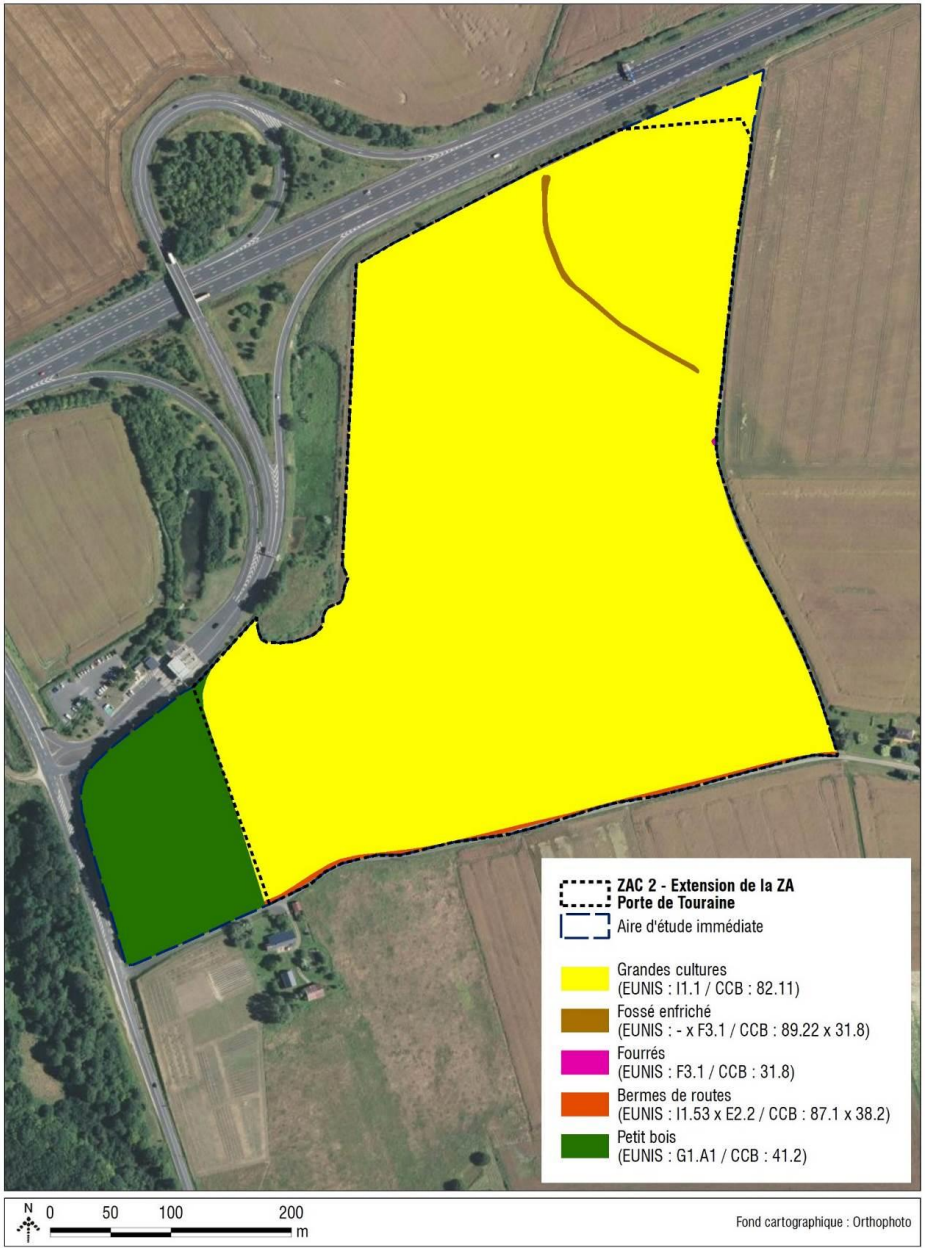
Les milieux qui ont ainsi été observés dans l'aire d'étude immédiate lors des investigations de terrain, sont résumés dans le tableau suivant :

Habitats recensés	Intitulé EUNIS Habitats	Intitulé CORINE Biotopes	Code Natura 2000 (EUR28)	Surface de l'habitat dans l'AEI	Surface de l'habitat dans l'emprise ZAC 2
Fourrés	F3.1 – Fourrés tempérés	31.8 – Fourrés	/	22 m²	22 m²
Petit bois	G1.A1 – Boisements sur sols eutrophes et mésotrophes à *Quercus*, *Fraxinus* et *Carpinus betulus*	41.2 – Chênaies-charmaies	/	2,2 ha	243 m²
Grandes cultures	I1.1 – Monocultures intensives	82.11 – Grandes cultures	/	20,0 ha	19,8 ha
Bermes de route	I1.53 – Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces x E2.2 – Prairies de fauche de basse et moyenne altitudes	87.1 – Terrains en friche x 38.2 – Prairies à fourrage des plaines	/	1 376 m²	1 376 m²
Fossé enfriché	/ x F3.1 – Fourrés tempérés	89.22 – Fossés et petits canaux x 31.8 – Fourrés	/	1 001 m²	1 001 m²

Aucun des habitats identifiés ne se rattache aux habitats d'intérêt communautaire définis par la typologie EUR28.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

OCCUPATION DU SOL



Les grandes parcelles de cultures intensives de Luzerne constituent le milieu le plus représenté dans l'aire d'étude immédiate et la quasi-totalité de l'emprise du projet.

Au sein de ces espaces, les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique. Le cortège floristique spontané se développe principalement sur les marges et les angles des parcelles où les espèces échappent partiellement aux épandages d'herbicides par tracteur.

Les cultures dans l'aire d'étude immédiate, habitat très commun en région Centre-Val de Loire et fortement influencé par les pratiques de l'agriculture intensive, présentent un enjeu très faible

Dans sa partie nord-est, l'aire d'étude englobe un fossé agricole constituant l'exutoire du réseau de drainage et destiné à évacuer les eaux vers le nord.

Partie amont du fossé, nord-est de l'AEI - Septembre 2021

Nord-est de l'AEI – Avril 2022

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

La végétation se développant dans ce fossé « sec » est caractérisée par des espèces rudérales et opportunistes, notamment en bordure et dans la partie amont du fossé, **Cet habitat constitue un ouvrage technique et est partiellement recouvert par un habitat de transition de type fourré. Cet ensemble, très commun en Centre-Val de Loire et à faible diversité floristique, présente un enjeu très faible.**

Le boisement à l'ouest de l'aire d'étude immédiate est caractérisé par une futaie de Chêne pédonculé (Quercus robur) et de Charme (Carpinus betulus). La strate arbustive, très clairsemée, comprend le Châtaignier (Castanea sativa), l'Aubépine à un style (Crataegus monogyna), le Genêt à balais (Cytisus scoparius), le Troène commun (Ligustrum vulgare), le Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum), le Prunier épineux (Prunus spinosa), la Ronce épineuse (Rubus fruticosus) ainsi que des sujets en croissance de la strate arborescente. **Cet habitat ne constitue pas un boisement isolé dans une grande plaine agricole mais une continuité des grands massifs boisés locaux. Par ailleurs, les chênaies-charmaies, habitat commun en région Centre-Val de Loire, ne présentent pas de rareté intrinsèque au niveau régional. Le petit bois présente de ce fait un enjeu faible.**

Les milieux établis dans l'aire d'étude immédiate présentent globalement du point de vue floristique un enjeu faible (berme de route, petits bois) à très faible (grandes cultures, fossé enfriché, fourrés).

Niveau de l'enjeu relatif aux milieux naturels et semi-naturels : très faible à faible

Les espèces végétales relevées sur les différents milieux sont toutes communes à très communes en France comme en région Centre-Val de Loire, et sans enjeu floristique notable. Parmi les taxons observés, aucune espèce n'est inscrite sur la liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire.

Les espèces végétales présentes dans l'aire d'étude immédiate sont toutes communes à très communes en France comme en région Centre-Val de Loire. La flore dans l'emprise du périmètre projet est par ailleurs très restreinte en raison des pratiques agricoles.

Niveau de l'enjeu relatif à la flore : très faible

- **Espèces d'invertébrés identifiés**

L'aire d'étude rapprochée inclut des boisements et leurs lisières, des fourrés, des milieux ouverts (prairies, friches), des fossés et des pièces d'eau, une diversité relativement favorable à l'entomofaune. La diversité entomologique au sein de l'aire d'étude rapprochée est néanmoins très faible avec seulement 24 espèces d'invertébrés recensées, dont 11 lépidoptères et 9 orthoptères.

Les espèces contactées sont toutes communes à très communes en France et en région Centre-Val de Loire, et présentent un enjeu de conservation très faible. Certaines espèces comme les odonates, sont rattachées à des milieux (en l'occurrence des pièces d'eau) présents dans l'aire d'étude rapprochée, mais ne sont pas directement concernées par les habitats inclus dans l'aire d'étude immédiate et présentent de ce fait un enjeu nul dans l'emprise de l'AEI.

L'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine, caractérisée par de grandes parcelles agricoles, présente un cortège entomologique encore plus restreint, avec des espèces qui fréquentent essentiellement les bandes enherbées et les lisières ensoleillées, pour leur alimentation voire leur reproduction.

Aucune des espèces d'invertébrés contactées dans l'aire d'étude rapprochée n'est protégée par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007).

Les espèces d'insectes contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont toutes communes à très communes en France comme en région Centre-Val de Loire, et présentent un très faible enjeu de conservation. Au regard de la faible diversité spécifique, des faibles effectifs et de la banalité des espèces présentes, les enjeux entomologiques sont globalement très faibles sur l'ensemble des milieux de l'aire d'étude rapprochée.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

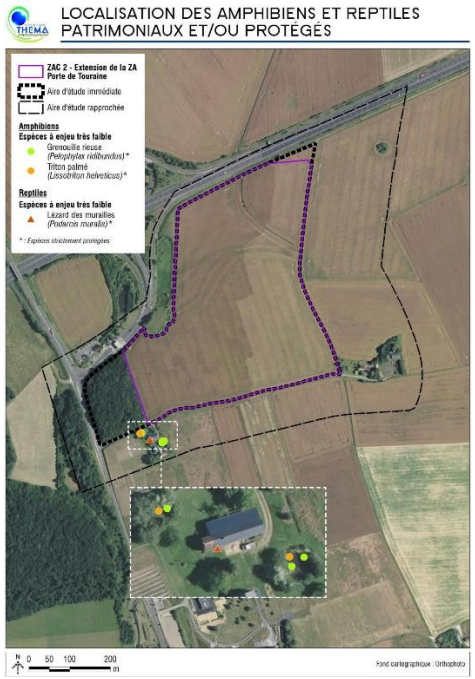
L'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine, essentiellement cultivée, est très peu fréquentée par le groupe des invertébrés qui se concentre essentiellement sur les lisières ensoleillées et les bermes de routes. L'ensemble des milieux de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine présente un enjeu très faible.

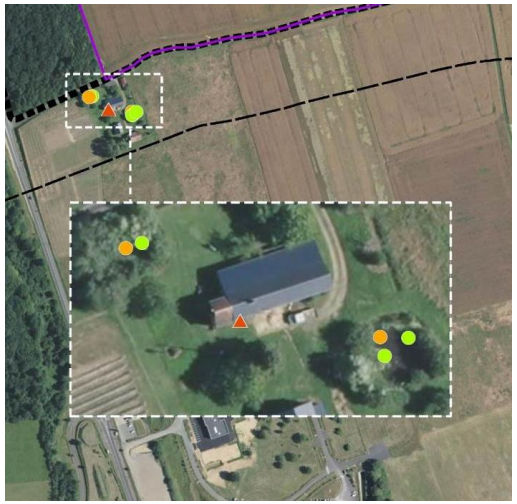
- **Espèces d'amphibiens identifiés** :

Les inventaires réalisés en 2022 ont mis en évidence la présence de deux espèces d'amphibiens dans l'aire d'étude rapprochée (cf. Tableau 29 page 200 et Figure 61 page 199) :

- la Grenouille rieuse (Pelophylax ridibundus), espèce observée dans les mares au nord-ouest (4 individus) et au sud-est (1 individu) de la ferme de Bellevue. La Grenouille rieuse utilise ces milieux pour sa reproduction (pond dans les zones en eau) et son repos en phase hivernale (s'enfouit dans le substrat du fond) ;
- le Triton palmé (Lissotriton helveticus), espèce présente dans les mares au nord-ouest (2 individus) et au sud-est (1 individu) de la ferme de Bellevue. Le Triton palmé se reproduit dans les pièces d'eau et hiverne sous un abri superficiel du sol en périphérie.

Aucun amphibien n'a été contacté dans la mare au nord-est de l'aire d'étude rapprochée.





Deux espèces d'amphibiens contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont protégées par la réglementation française (arrêté du 8 janvier 2021) : l'article 3 protège les individus (oeufs, juvéniles, adultes) de la Grenouille rieuse et du Triton palmé.

L'ensemble des amphibiens contactés dans l'aire d'étude rapprochée sont des espèces très communes à l'échelle régionale. L'aire d'étude rapprochée inclut des habitats de reproduction et de repos au droit des pièces d'eau et de la végétation périphériques. Au regard des espèces fréquentant ces milieux, de leur patrimonialité et de la taille des populations concernées, ces habitats d'espèces présentent un enjeu très faible. Les autres milieux présentent un enjeu très faible à nul pour ce groupe.

L'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine n'inclut aucun habitat de reproduction pour les amphibiens, ni aucun habitat d'hivernage. L'ensemble des milieux de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine présente un enjeu nul pour les amphibiens.

- **Espèces de reptiles identifiés :**

Les inventaires réalisés en 2021-2022 ont mis en évidence la présence d'une seule espèce de reptiles (cf. Tableau 32 page 202 et Figure 61 page 199) : le Lézard des murailles (Podarcis muralis), espèce présente en faible population (un seul individu observé) au niveau des bâtiments de l'ancienne ferme de Bellevue.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le Lézard des murailles, strictement protégés au niveau national par l'arrêté du 8 janvier 2021 (article 2) fixant les listes des amphibiens et reptiles protégées sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, présentent un très faible enjeu de conservation au regard de son statut d'espèce commune en France et en région Centre-Val de Loire.

Les reptiles sont friands des milieux rocailleux, rocheux, empierrés en lisière de milieux plus fermés (buissons, hautes herbes, friches…), qui amplifient la quantité de chaleur captée par leur peau, et qui leur est vitale pour pouvoir chasser et donc se nourrir. L'aire d'étude rapprochée offre des habitats favorables aux reptiles au niveau des bâtiments de l'ancienne ferme de Bellevue ainsi qu'au niveau des lisières de boisements et de haies

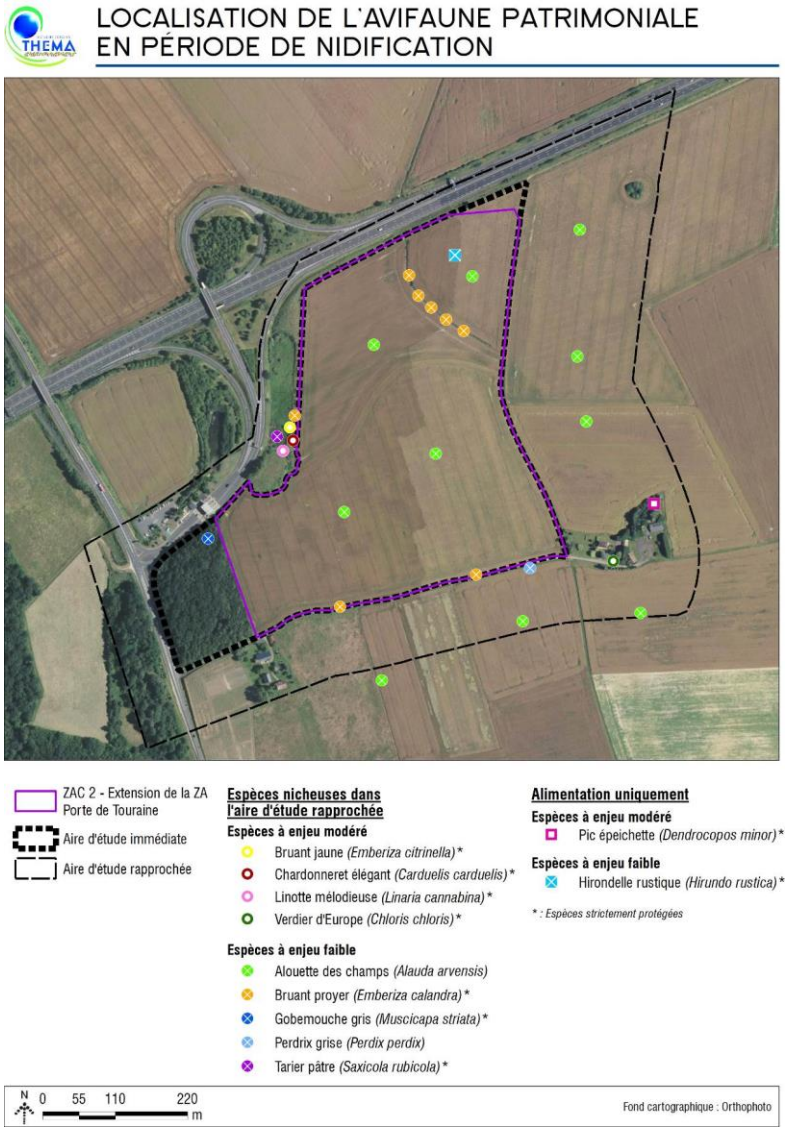
La seule espèce de reptile contactée dans l'aire d'étude rapprochée est très communes en France comme en région Centre-Val de Loire : elle présente un très faible enjeu de conservation. L'aire d'étude rapprochée inclut des habitats d'alimentation et de reproduction ainsi que des espaces d'insolation favorables aux reptiles au niveau des bâtiments de l'ancienne ferme et des lisières de boisement et de haies. L'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine n'inclut aucun habitat de reproduction pour les reptiles, ni aucun habitat de repos. L'ensemble des milieux de la ZAC 2 Extension de la ZA de Touraine présente un enjeu nul pour les reptiles.

- **Espèces d'oiseaux identifiés :**

Les investigations de terrain réalisées sur un cycle biologique complet ont permis d'identifier 57 espèces d'oiseaux à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée. Différents cortèges peuvent être distingués selon le degré de spécialisation des espèces par rapport aux habitats présents :

- Les espèces des milieux boisés
- Les espèces généralistes
- Les espèces des milieux anthropiques
- Les espèces des milieux semi-ouverts
- Les espèces des milieux humides et aquatiques
- Les espèces des milieux ouverts

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU



Parmi les 56 espèces d'oiseaux contactées dans l'aire d'étude rapprochée, 39 sont protégées par la réglementation française (arrêté du 29 octobre 2009) : l'article 3 protège les individus (œufs, juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de ces espèces. 34 d'entre elles sont des nicheuses possibles, probables ou certaines dans les milieux de l'aire d'étude rapprochée.

Les milieux arbustifs de l'aire d'étude rapprochée constituent des habitats de reproduction pour 5 espèces d'oiseaux protégées, dont 3 espèces disposent d'un statut de conservation modéré : Chardonneret élégant, Bruant jaune, Linotte mélodieuse.

Les jardins et arbres isolés de l'aire d'étude rapproché constituent des habitats de reproduction pour 4 espèces d'oiseaux protégées, dont 1 espèces dispose d'un statut de conservation modéré : Verdier d'Europe.

Les boisements de l'aire d'étude rapprochée, dont le petit bois de l'aire d'étude immédiate, constitue un habitat de reproduction pour 11 espèces d'oiseaux protégées, dont 1 espèce à enjeu faible : Gobemouche gris.

Le fossé enfriché en contexte agricole constitue un habitat de reproduction pour une espèce d'oiseau protégée disposant d'un statut de conservation faible à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée : Bruant proyer.

Les milieux ouverts de l'aire d'étude rapprochée (friches herbacées, cultures) constituent des habitats de reproduction pour 2 espèces disposant d'un statut de conservation faible à l'échelle de l'aire d'étude rapprochée : Alouette des champs, Perdrix grise.

Dans l'emprise de la ZAC 2, les enjeux les plus importants sont localisés au niveau des grandes cultures et du fossé enfriché qui accueillent des espèces à enjeu faible (Alouette des champs, Bruant proyer).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- **Espèces de mammifères identifiés :**

Nom scientifique	Nom français	Protection nationale	Directive Habitats	Liste Rouge France	Liste Rouge région	SCAP région	Enjeu de conservation	Habitat de reproduction dans la ZAC 2	Enjeu dans l'emprise de la ZAC 2
Capreolus capreolus	Chevreuil européen	-	-	LC	LC	-	Très faible	-	Nul
Lepus europaeus	Lièvre d'Europe	-	-	LC	LC	-	Très faible	-	Nul
Myocastor coypus	Ragondin	-	-	NA	NA	-	Très faible	-	Nul

Toutes les espèces de mammifères terrestres contactées sont communes à très communes en France comme en région Centre-val de Loire.

Une espèce de mammifères (hors chiroptères) inventoriée dans l'aire d'étude rapprochée est protégée par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007) : l'article 2 protège les individus (juvéniles, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de l'Ecureuil roux.

Toutes les espèces de mammifères (hors chiroptères) contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont communes à très communes en région Centre-Val de Loire.

Les milieux de l'aire d'étude rapprochée et de l'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA Porte de Touraine présentent un enjeu très faible pour ce groupe.

Espèces de chiroptères identifiés :

Les inventaires acoustiques ont permis l'indentification de 5 espèces sur les 20 présentes dans le département et sur les 35 présentes en France Métropolitaine. La richesse spécifique peut être considérée comme faible. Les écoutes passives ont permis de recenser 672 contacts bruts de chiroptères, soit 7,5 contacts/heure, une activité relativement faible. La Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl sont les espèces les plus présentes sur le site. C'est sur le point P3 que l'activité est la plus forte. L'activité est globalement plus faible en automne mais à peu près égale entre le printemps et l'été.

Toutes les espèces de chiroptères contactées dans l'aire d'étude rapprochée sont protégées par la réglementation française (arrêté du 23 avril 2007) : l'article 2 protège les individus (jeunes, adultes) et les habitats de reproduction et de repos de l'ensemble des espèces de ce groupe.

La richesse spécifique et l'activité sont faibles sur ce site. Aucune espèce ne présente d'enjeu particulier du fait de leur comportement et de leur utilisation du site. La proximité avec l'autoroute provoque un effet barrière pour les chiroptères. Les habitats présentent un enjeu faible pour ce groupe.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- **Synthèse des enjeux écologiques identifiés :**

L'évaluation des enjeux écologiques de l'aire d'étude immédiate porte sur plusieurs critères, dont une partie à dires d'expert. Sont notamment pris en compte :

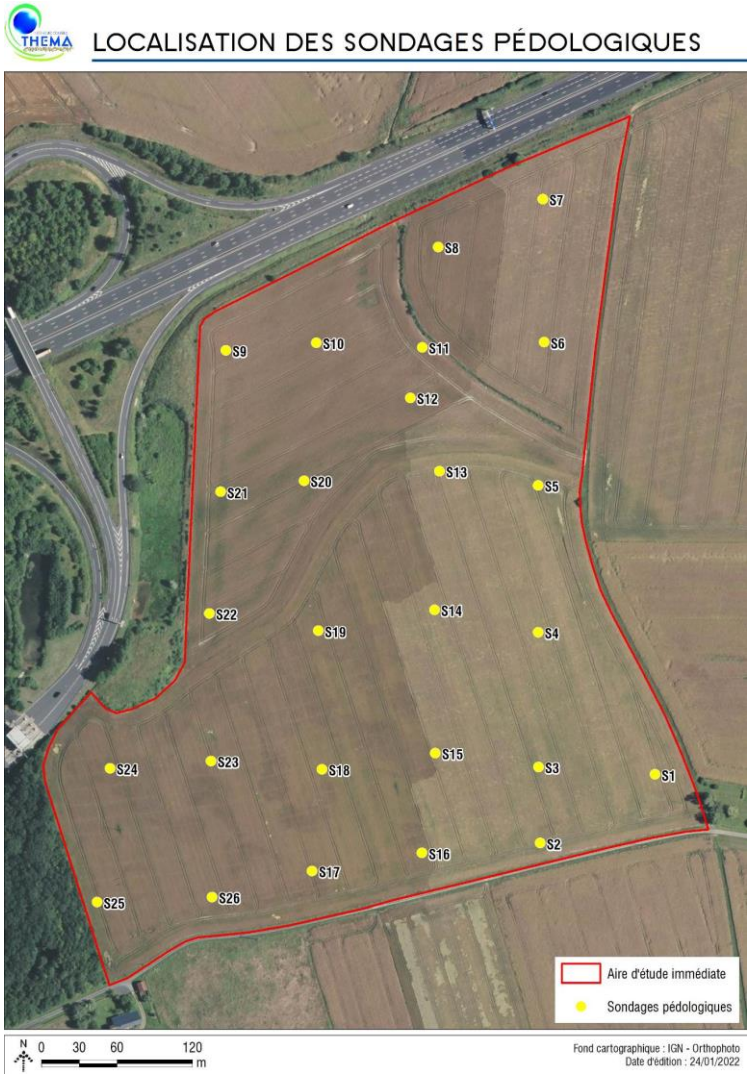
- la diversité du cortège floristique,
- la présence d'espèces floristiques et faunistiques patrimoniales et leur utilisation des habitats (reproduction, repos, alimentation, etc.),
- la présence ou non d'espèces floristiques invasives,
- la représentativité des habitats à l'échelle régionale,
- l'état de conservation des habitats,
- la localisation des habitats.

Niveau d'enjeu	Habitats concernés	Eléments justificatifs
Faible	Fossé enfriché EUNIS : - x F3.1 CCB : 89.22 x 31.8	Ce milieu constitue un habitat de nidification pour une espèc d'oiseau à enjeu local de conservation faible : Bruant proyer
Faible	Grandes cultures EUNIS : I1.11 CCB : 82.11	Ce milieu constitue un habitat de nidification pour une espèc d'oiseau à enjeu local de conservation faible : Alouette de champs
Faible	Petits bois EUNIS : G1.A1 CCB : 41.2	Ce milieu constitue un habitat de reproduction pour de espèces d'oiseaux et de mammifères protégés communes très communes. La fonctionnalité de cet habitat arboré au sei de la matrice agricole et en continuité des grand massi boisés locaux lui confère toutefois un enjeu faible.
Très faible	Berme de route EUNIS : E2.2 x E3.51 CCB : 38.2 x 37.3	Cet habitat, très commun en Centre-Val de Loire, accueill une diversité floristique notable au regard du context agricole dans lequel il s'inscrit. Les espèces présentes n dégagent toutefois pas d'enjeu particulier.
Très faible	Fourrés EUNIS : F3.1 CCB : 31.8	Cet habitat de taille réduite accueille peu d'espèces animale et végétales. Les seules espèces présentes ne dégagent pc d'enjeu particulier.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

B.2) Zones humides

L'analyse de la flore et des habitats couvrant l'emprise de la ZAC 2 Extension de la ZA « Porte de Touraine » permet de conclure à l'absence de végétations caractéristiques des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 dans les milieux où le couvert végétal est interprétable.



Les sondages pédologiques réalisés sur le site d'étude mettent en évidence des sols hydromorphes localement. Ces sols hydromorphes se caractérisent par des traits d'hydromorphie de type rédoxique. La profondeur d'apparition et l'épaisseur de ces horizons hydromorphes induisent le classement des sols dans les catégories IVa, IVb et IVc du GEPPA.

Ces catégories ne sont pas caractéristiques des zones humides selon la règlementation en vigueur. Ainsi, les 26 sondages réalisés permettent d'exclure la présence de zone humide sur le site d'étude Localisation des sondages pédologiques**. La combinaison des approches botaniques et pédologiques permet d'exclure la présence de zone humide sur l'aire d'étude au sens de la réglementation en vigueur.**

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

C) Cadre paysager

La partie nord-est de la commune d'Autrèche, dans laquelle se trouve la zone d'activité « Porte de Touraine » et son extension, constitue **un secteur bien représentatif de l'unité paysagère des Gâtines du nord-est**, avec ses horizons dégagés **du plateau agricole découvert** plan ou légèrement vallonné. Quelques hameaux jalonnent ce plateau (Bellevue, l'Epinière, la Harpinière, la Logerie…), ils y apparaissent comme des repères forts qui structurent le paysage. D'autres éléments y participent, c'est le cas en particulier du château d'eau ou bien encore des boisements (au sud du péage de l'A 10 ou au sud de la zone d'activité, à la Rivonnerie).

- **Le paysage perçu sur l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » :**

Le site à aménager présente un paysage rural et agricole d'openfield assez typique, dominé par les grandes cultures. Le périmètre de projet s'insère ainsi dans un secteur assez et très dégagé, aux limites visuelles souvent lointaines voire très lointaines (plusieurs centaines de mètres à plusieurs kilomètres).

Paysage d'openfield typique des plateaux de la Touraine sur le site de la ZAC 2, vu du sud vers le nord.

Le parc Porte de Touraine en cours d'aménagement : un site en pleine mutation

La topographie apparaît très peu marquée, composant ainsi un paysage en profondeur. Le vallon de la Ramberge et ses talwegs affluents ne génère que des dénivellations faible et molle ne marquant que très peu le paysage.

La végétation de l'emprise de projet est actuellement très majoritairement constituée de grandes cultures qui évolue au fil des saisons et des années (céréales…) ; elle créée ainsi une dynamique et un paysage en évolution, dévoilant plus ou moins les contours du site.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

À l'ouest, près du péage de l'A 10, un boisement d'environ 2 ha donne une dimension plus verticale au paysage et ferme cet horizon. Dans les autres directions, ce sont aussi les boisements et des bosquets plus ou moins lointains et plus ou moins étendus qui limitent les panoramas (bosquet tout proche de l'Epinière au sud-est, peupliers au sud de la Harpinière à 800 m, bois de la Grande Maison à plus de 1,5 km au nord…). Ils offrent ainsi plusieurs plans visuels qui marquent la perspective du grand paysage et définissent la ligne d'horizon au lointain.

Les infrastructures (axes de circulation) marquent peu le paysage de l'emprise d'extension : à l'ouest la RD 31 est dissimulée derrière un boisement et coupée et au nord l'A 10 située en contrebas est peu visible. L'échangeur autoroutier au nord-ouest est également en partie masqué par le boisement et la bretelle qui longe pourtant les terrain de l'extension est surtout perceptible lorsqu'un poids lourds y circule.

Le tissu urbain reste aussi discret ; du bourg d'Autrèche (moins de 2 km au sud) on ne distingue que le château d'eau et quelques toitures au loin. Le lotissement pavillonnaire de la Rivonnerie n'est pas visible (masqué par les boisements). Seuls deux hameaux se perçoivent bien depuis l'aire d'étude immédiate : Bellevue en bordure sud-ouest (qui est intégré à la ZAC pour la production de fruits) et l'Epinière au sud-est.

Enfin, la zone d'activité actuelle (ZAC comprise) est progressivement de plus visible depuis le site d'extension, avec le développement de la voirie et la construction de bâtiments (plateforme GLP en cours d'aménagement en bordure sud-est de l'emprise d'extension, vergers de Bellevue…). Ainsi, les paysages évoluent rapidement juste au sud du chemin rural n°12 entre la RD 31et l'Epinière. Très bientôt, cette zone marquera fortement les ambiances paysagères du site d'extension (fermeture des paysages avec disparition des horizons lointains, ambiances plus « urbaines »).

- **Covisibilité et perceptions du site d'extension de la ZAC**

Le site du projet (à droite), vu depuis le chemin communal n°12 (ici à gauche).

Le site d'extension de la ZAC vu depuis l'A 10 (panorama nord vers sud). Source : Google Street View.

Depuis le chemin rural (voie communale revêtue) n°12 desservant les hameaux de Bellevue, l'Epinière et la Harpinière à partir de la RD 31 (trafic très faible : riverains, agriculteurs, promeneurs…), on perçoit très bien l'ensemble du site d'extension situé juste au nord puisqu'on le surplombe de quelques mètres sans aucun obstacle.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Depuis le chemin communal de terre méridien (n°2) situé entre l'A 10, l'Epinière et la Logerie, qui passe en bordure Est du site (large panorama sur l'ensemble du site) et se prolonge au sud.

Depuis l'autoroute A 10 et sa bretelle d'accès au sud, ces infrastructures étant localisées en bordure nord et nord-ouest de l'emprise étudiée, avec un véritable « effet vitrine » pour les usagers de cet axe très fréquenté (environ 35 000 véhicules par jour sur l'A 10).

On note que le site n'est pas visible à partir de la RD 31, à cause d'une part du boisement qui vient s'intercaler entre les deux et d'autre part du relief (bombement au droit du hameau de Bellevue qui masque le site depuis la RD). Au nord de l'A 10, la RD 31 devient RN 10 et c'est la végétation arborée qui empêche les covisibilités.

Depuis le hameau de l'Epinière situé en bordure sud-est (vues sur l'ensemble du site).

Depuis le secteur de la Logerie, on perçoit aussi la partie sud du site d'extension à plus de 700 m au nord ; la topographie (bombement interposé) masquant une grande partie des terrains.

Depuis la nouvelle ZAC « Porte de Touraine » en cours d'aménagement (plateforme GLP, verger de Bellevue…) ;

Depuis la RD 73 au nord de l'autoroute (communes d'Auzouer-en-Touraine et Morand), comme depuis les hameaux de l'Etang Neuf et de la Taille des Clos on distingue un peu le site d'extension mais la distance (au moins 600 m) et la présence d'arbres et d'arbustes le long de l'A 10 limitent nettement les covisibilités ;

Depuis la voie communale reliant le bourg de Morand à la Harpinière (franchissement de l'A 10), le site est surtout perceptible au sud de l'A 10 et tout particulièrement depuis le pont sur l'autoroute, grâce à la position en hauteur de l'observateur (distance : environ 900 m).

Panorama sur le site de la ZAC à partir de l'A 10 depuis le nord-est (image Google Earth).

Vue sur le site d'extension de la ZAC (cadre rouge) depuis l'ouvrage franchissant l'A 10 au sud du bourg de Morand (panorama vers le sud-ouest). A gauche le bourg d'Autrèche et son château d'eau. Source : Google Earth Street View.

Les principaux enjeux paysagers à considérer sur le site d'extension de la ZAC sont les suivants :

- La prise en compte des hameaux ruraux existant à proximité, qui offrent parfois un cachet local par leur architecture (Bellevue, qui sera intégré à la ZAC et l'Epinière) ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- La préservation des éléments végétaux existants sur le site est à proximité, notamment le bosquet situé à l'est près de la RD 31 et les arbres et arbustes le long de la Ramberge et de la bretelle d'accès à l'A 10.
- La prise en compte des covisibilité et notamment avec l'A10 (effet « vitrine »)

D) Cadre de vie

D.1) Risques naturels

- Risques de tempêtes :

Le parc d'activité « Porte de Touraine » est concerné par le risque tempête, comme l'ensemble des communes du département d'Indre-et-Loire.

- Risque d'inondation par remontées de nappes :

Selon les informations du BRGM, une grande partie de l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est située en « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » (voir figure suivante). Seul le quart sud-est, plus haut, semble échapper à ce risque.

NB : Il est toutefois précisé que ce genre d'analyse, par interpolation de données souvent très imprécises et provenant parfois de points éloignés les uns des autres, apporte des indications sur des tendances, mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. L'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000ème.

L'étude géotechnique réalisée en mars 2022 par GINGER CEBTP indique que des circulations anarchiques ponctuelles liées à des écoulements de surface sont possibles dans les formations superficielles (un niveau d'eau a été relevé à 1,8 m de profondeur à l'extrémité nord de l'emprise en février 2022) et que la formation des argiles à silex est réputée peu aquifère : voir la présentation de l'étude géotechnique préalable (G1) réalisée sur site en mars 2022 par le bureau spécialisé GINGER CEBTP en partie 5.2.2.3.3 ci-avant.

Le site d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est concerné par les risques de remontées de nappes (zone potentiellement sujette aux inondations de cave) mais n'est couvert par aucun PPRI. Niveau de l'enjeu lié au risque d'inondations : modéré

- Risque sismique :

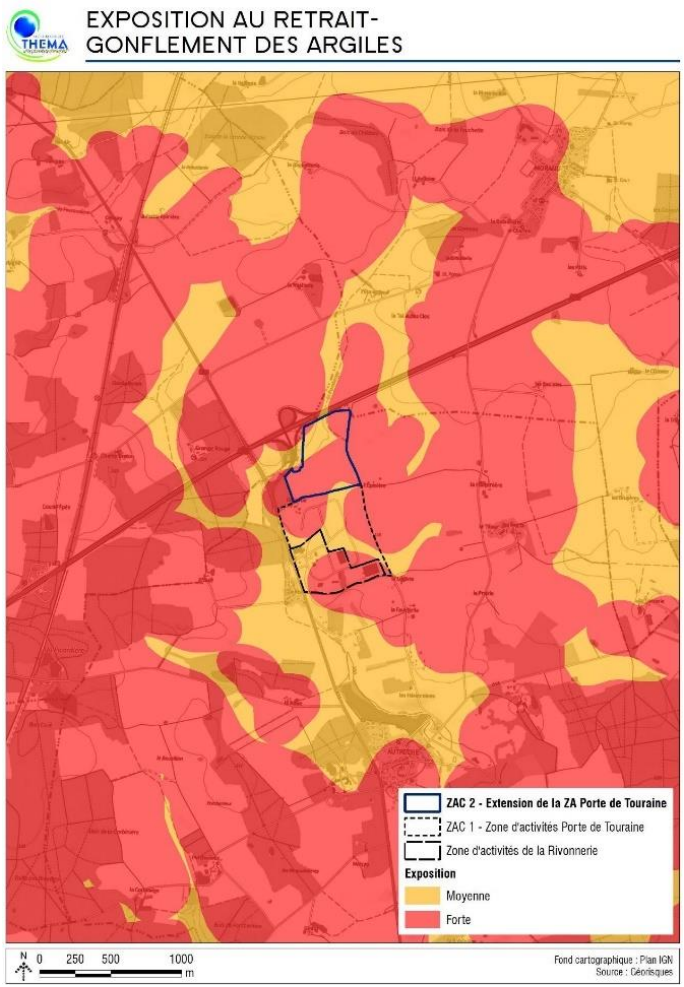
Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- quatre zones de sismicité faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du code de l'environnement.

Ce zonage identifie la commune d'Autrèche (et les communes voisines) en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5, accélérations inférieures à 0,7 m/s²) : cf. Figure 71 ci-après. L'application des règles parasismiques n'est donc pas nécessaire, conformément à l'Eurocode 8 (Norme NF EN 1998 – Calcul des structures pour leur résistance au séisme).



- <u>Exposition aux retrait-gonflement des argiles et mouvements de terrain</u> :

L'exposition au retrait/gonflement des argiles est ainsi gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort. D'après la carte éditée par le BRGM, le site d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » s'inscrit essentiellement en secteur d'aléa fort concernant les risques liés au retrait-gonflement des argiles, seules les partie nord-est et sud-est sont localisées en secteur d'aléa moyen. L'étude géotechnique réalisée en mars 2022 par GINGER CEBTP indique que les matériaux de la formation située juste sous la terre végétale (entre 0,2/0,4 m et 4,8/7,0 m de profondeur) sont peu sensibles aux phénomènes de retrait gonflement, cependant ils sont sensibles à l'eau.

Selon le site internet Géorisques, aucune cavité souterraine ni aucun mouvement de terrain ne sont recensés sur la commune d'Autrèche ou à proximité ; les cavités (caves) de même que les effondrements les plus proches sont localisés à l'ouest de la commune d'Auzouer-de-Touraine, à environ 7 km à l'ouest du site d'extension de la ZAC « Porte de Touraine ».

Le classement d'une grande partie de l'emprise à aménager en aléa fort pour les risques liés au retrait/gonflement des argiles impliquent une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction (aléa à préciser par des études de sols).Niveau de l'enjeu lié au risque de mouvements de terrain : faible à fort.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

D.2 Risques technologiques

- Transport de matières dangereuses

Sur la commune d'Autrèche et au droit des emprises d'extension de la ZAC « Porte de Touraine », trois axes sont plus particulièrement concernés par le risque TMD :

- l'autoroute A 10, située en bordure nord de l'emprise étudiée et de la commune ;
- la RN 10 qui poursuit la RD 31 au nord de l'échangeur de l'A 10, juste au nord-ouest de l'emprise d'extension ;
- l'oléoduc enterré TRAPIL Orléans – Tours DN 14'' (T64-T97, diamètre 356 mm, pression de 75,4 bars) situé en bordure nord de l'A 10, qui fait l'objet de servitudes d'utilité publique I1bis, avec une zone de maitrise des risques correspondant à une bande de 135 m de chaque côté de la conduite, soit une bande couvrant moins de 100 m au sud de l'autoroute, qui couvre donc l'extrémité nord de l'emprise d'extension sur une cinquantaine de mètres.

Les risques liés aux Transports de Matières Dangereuses, notamment sur l'A 10 et par le pipe-line situé en bordure constituent les risques « technologiques » les plus significatifs concernant l'emprise d'extension de la ZAC. Niveau de l'enjeu lié aux risques technologiques et industriels : modéré

- Nuisances sonores

Le paysage acoustique du périmètre d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est principalement marqué par les bruits de la circulation automobile sur l'A 10, inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur le territoire de l'Indre-et-Loire) en voie de catégorie 1 (cf. Figure 75 en page suivante). Le secteur affecté par le bruit de cet axe est donc de 300 m de part et d'autre des chaussées, recouvrant ainsi une grande moitié nord de l'emprise d'extension.

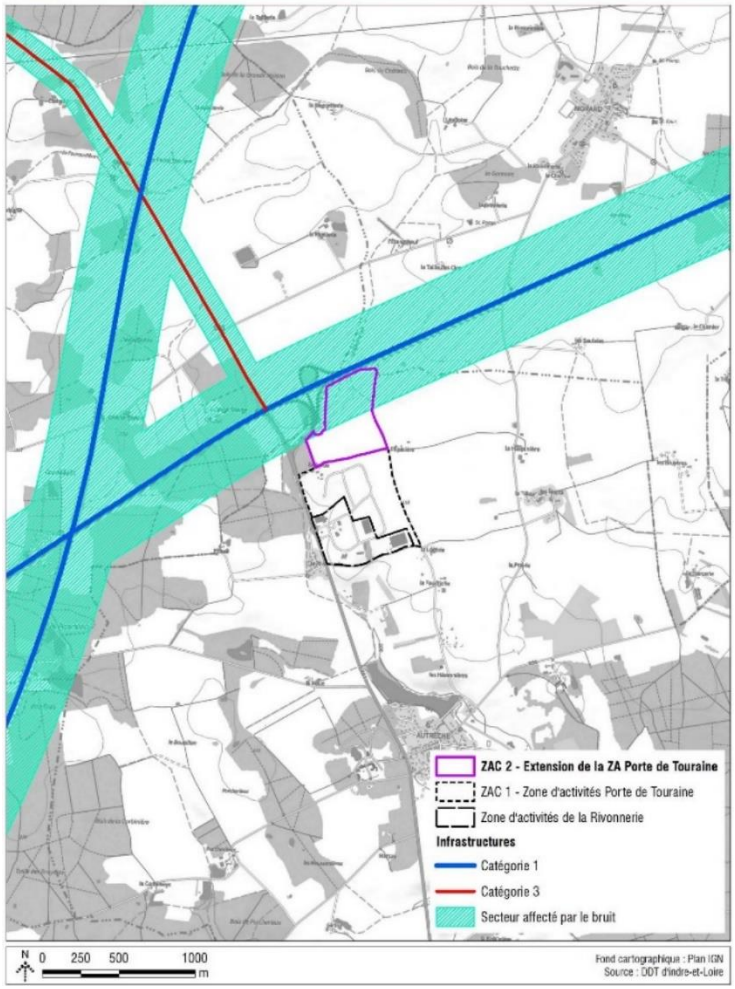
On note par ailleurs que la RN 10 (qui prolonge la RD 31 au nord de l'A 10) est classée en catégorie 3. La zone de bruit (100 m de part et d'autre de la chaussée) ne couvre donc pas l'emprise étudiée.

En bordure nord de l'emprise d'extension, l'A 10 est concernée par les cartes de bruit. Les zones de niveaux sonores modélisés couvrent l'ensemble de l'aire d'étude immédiate :

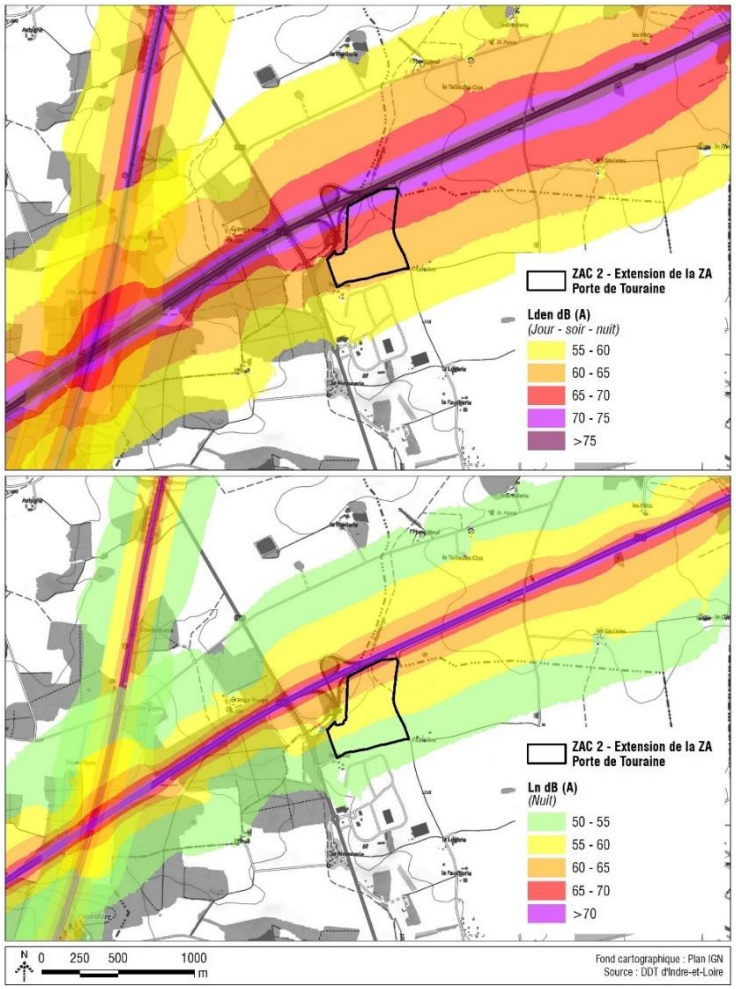
- des niveaux de bruit allant de 60 à 70 dB(A) pour l'indice Lden ;
- la nuit, des niveaux sonores Ln situés entre 50 et 60 dB(A).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES



CARTES DE BRUIT STRATÉGIQUES - 3ÈME ÉCHÉANCE



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- Qualité de l'air

Pollution de l'air :

Sur le secteur du parc d'activité « Porte de Touraine » et tout particulièrement au droit de l'emprise d'extension de la ZAC, la principale source de pollution ou d'altération de la qualité de l'air reste la circulation routière, notamment sur l'A 10 et dans une moindre mesure sur l'axe RD 31 – RN 10. Avec près de 37 000 véhicules par jour dont 17 % de poids lourds en 2019 (28 400 en 2020, année marquée par les confinements liés à l'épidémie de COVID-19), l'autoroute est le premier contributeur à la pollution de l'air. La RD 31 et la RN 10 participent également dans une moindre mesure à cette pollution puisque les services du Conseil départemental y recensent chaque jour plus de 6 600 véhicules juste sur la RD 31 au sud du bourg d'Autrèche (comptage temporaire réalisé en 2018) et près de 5 900 véhicules par jour dont 26 % de poids lourds sur la RN 10 juste au nord de l'A 10 (comptage permanent de 2019).

Les émissions industrielles :

Sur les communes d'Autrèche, Morand et Auzouer-en Touraine, le Registre des Emissions Polluantes (disponible sur le site internet Géorisques) recense un seul établissement émettant des polluants dans l'atmosphère. Il s'agit des établissements Synthron située rue du Moulin d'Herbault sur la commune d'Auzouer-en-Touraine mais en continuité sud de l'agglomération de Château-Renault (à environ 8 km au nord-ouest du site de la ZAC, c'est-à-dire dans le sens des vents dominants). Cette usine de produits chimiques organiques de base (hydrocarbures) émet notamment des composés organiques volatils non méthaniques (COVNM, 43 tonnes en 2020

Mesure de la qualité de l'air aux stations les plus proches

La qualité de l'air de l'Indre-et-Loire est surveillée à l'aide de 4 stations permanentes de mesure réparties dans l'agglomération tourangelle : les stations urbaines de La Bruyère (à Tours nord) et de Joué-lès-Tours ; la station périurbaine de Chanceaux-sur-Choisille ; et la station trafic Pompidou (située à Tours à proximité de l'autoroute A 10).

Le bilan 2020 de la qualité de l'air en Indre-et-Loire fournit les conclusions suivantes :

- Baisse globale des niveaux des polluants primaire. L'année 2020 confirme la baisse de l'ensemble des polluants primaires, observée depuis quelques années.
- Les concentrations annuelles en dioxyde d'azote sont en forte baisse par rapport à l'année passée, en site trafic, et bien en-dessous de la réglementation en vigueur. Ceci s'explique par les mesures de confinement et couvre-feu mises en place dans le cadre de la lutte contre la pandémie de la COVID-19, qui ont conduit à une importante baisse de l'intensité du trafic routier. En effet, l'année 2020 enregistre une baisse de -18% pour le site urbain trafic et de -19% sur le site urbain de fond par rapport à 2019, alors que la tendance depuis 2011 était une baisse de l'ordre de 4% annuels pour les deux sites urbains de l'Indre-et-Loire.

Les différentes stations tourangelles permettent d'envisager par extension la qualité de l'air moyenne sur le territoire d'Autrèche, qui peut ainsi être qualifiée de satisfaisante.

Ces données sont confirmées par les informations issues de la base de données Commun'Air de Lig'Air (voir figure suivante), qui illustrent, pour les paramètres ozone, dioxyde d'azote et particules fines, que la commune d'Autrèche présente en 2020 une qualité de l'air, globalement conforme aux normes fixées à l'échelle européenne ou mondiale, et caractéristique d'un environnement rural peu pollué. Seule la concentration d'ozone dans l'air ambiant visant à protéger la végétation (AOT40) dépasse l'objectifs de qualité, à Autrèche comme sur l'ensemble des communes de la région (en 2020 comme en 2018 ou 2019).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

On note par ailleurs que les communes d'Autrèche, Auzouer-en-Touraine et Morand ne sont pas classées comme « sensibles » à la qualité de l'air par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), désormais intégré au sein du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire (Livret 4 des annexes).

La qualité de l'air est donc globalement bonne en Indre-et Loire et sur la commune d'Autrèche en 2020 (respect de la plupart des objectifs de qualité). L'extension du parc d'activité « Porte de Touraine » devra veiller à préserver cette atmosphère de bonne qualité. Niveau de l'enjeu lié à la qualité de l'air : faible à moyen

- Sites et sols pollués :

Aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé sur et à proximité du périmètre d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » de projet (pas de site sur la zone d'activité). Les sites les plus proches se trouvent sur la partie sud du bourg d'Autrèche, à environ 1,4 km au sud : il s'agit de sites BASIAS correspondant à un garage automobile (près de la RD 31) et à la station d'épuration communale

Absence d'enjeu spécifique. Niveau de l'enjeu lié aux sites et sols pollués : faible

E) Contexte socio-économique

E.1) Démographie

La commune de Autrèche compte 432 habitants (donnée INSEE, 2018), soit 2,6 % de la population de la Communauté de Communes du Castelrenaudais (CCCR), qui regroupe près de 16 700 habitants.

Depuis 1968, les communes d'Autrèche et de Morand ainsi que la CCCR ont vu leur population s'accroître d'environ 44 %, taux un peu supérieur à la moyenne départementale (+39 %). Auzouer dénote avec une croissance démographique de 243 % (population multipliée par 3,4) en 50 ans ; il s'agit notamment du développement de l'agglomération de Château-Renault avec Neuville-en-Brenne.

	Autrèche	Auzouer-en-Touraine	Morand	CC du Castelrenaudais
Population en 2018	432	2 218	342	16 665
Densité de la population (habitants par km²)	20,8	65,1	23,4	47,2
Variation globale de la population entre 1968 et 2018	+44,0 %	+243,3 %	+44,3 %	+43,2 %
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	+0,8 %	+0,6 %	-0,6 %	-0,1 %
- dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2018 en %	*+0,3 %*	*-0,5 %*	*0,9 %*	*+0,2 %*
- dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2018, en %	*+0,5 %*	*+1,0 %*	*-1,5 %*	*-0,3 %*
Taux de natalité 2013-2018	10,9 ‰	10,1 ‰	15,5 ‰	11,1 ‰
Taux de mortalité 2013-2018	8,1 ‰	14,7 ‰	6,3 ‰	8,6 ‰

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Les communes d'Autrèche, Auzouer-en-Touraine et Morand, comme le reste de la CC du Castelrenaudais, montrent une démographie dynamique et des populations globalement moins âgées que sur l'ensemble de l'Indre-et-Loire (malgré un déficit de jeunes de 15 à 30 ans) même si elles sont vieillissantes. Le parc de logements de ces zones rurales est essentiellement constitué de maisons individuelles souvent de grande taille (fermes et anciennes fermes, pavillons plus récents…).

Aucun logement n'est présent sur l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine ». Les logements les plus proches sont des hameaux anciens d'origine agricole et des pavillons isolés au sein des zones agricoles. On note aussi la présence d'un petit lotissement pavillonnaire en bordure ouest de la RD 31 à environ 500 m au sud. Le bourg de Autrèche se trouve à environ 1,7 km au sud.

E.2) Activités économiques :

La Communauté de communes du Castelrenaudais (CCCR) rassemble 854 établissements privés et publics (hors agriculture) dont 28 sur la seule commune d'Autrèche (données INSEE, au 31 décembre 2019), 70 à Auzouer-en-Touraine et 21 à Morand. Il s'agit essentiellement de PME puisque moins de 8 % des établissements de la CCCR (69 entités) emploient plus de 9 salariés (un seul établissement pour la commune d'Autrèche). Seules 25 structures emploient au moins 20 salariés sur la CCCR (aucune à Autrèche).

Le tissu économique autrèchois, comme celui de la CCCR, est dominé par les services : 68 % des établissements autrèchois et 74 % de ceux de l'intercommunalité (81 % pour l'Indre-et-Loire). Le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration rassemblent 25 à 29 % des établissements. Les services publics et assimilés (Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale) sont moins présents à Autrèche et sur la CCCR (moins de 11 % des structures) que sur le département (près de 16 %). A l'inverse l'industrie et la construction sont mieux représentés à Autrèche (respectivement 14 et 18 % des établissements) que sur la communauté de communes (13 et 14 %) et que sur la Touraine (7 et 11 %).

Sur la Communauté de communes du Castelrenaudais (CCCR), la CCI recense 551 sociétés (inscrites au registre du commerce et des sociétés) dont 25 emploient au moins 20 salariés et 5 au moins 50 ; ces dernières sont listées dans le tableau suivant. On constate que :

- l'industrie (électronique, plastique, chaussure…) est encore bien présente : les six principaux employeurs (cumulant plus de 700 emplois) relèvent de ce secteur d'activité ;
- l'agglomération de Château-Renault concentre les activités de la CCCR, notamment sur ses zones d'activités situés en périphérie de la ville (et de ce fait parfois sur le territoire de communes voisines).

On note en outre la présence d'un centre INRAE (recherche agronomique publique « Val de Loire ») à Nouzilly où travaillent plus de 500 personnes.

Le Castelrenaudais est doté de six parcs d'activités avec des terrains disponibles qui peuvent répondre à tout type d'entreprises, qu'elle soit artisanale, industrielle ou de service. Cependant, depuis 2018, ces réserves foncières s'épuisent rapidement. Ces zones d'activité représentent un effectif cumulé d'environ 1 500 salariés, dans près de 80 établissements de tous types (artisanat, industrie, services…) sur près de 136 ha. La carte suivante localise ces parcs et le tableau fournit les principales caractéristiques.

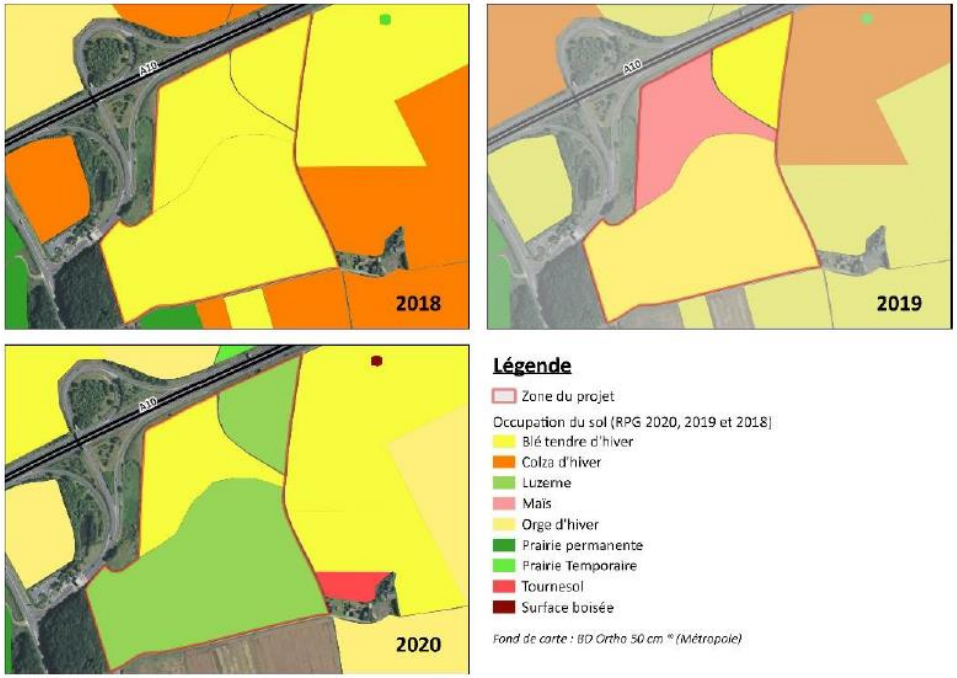
E.3) Agriculture :

L'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est actuellement essentiellement occupée par des terres agricoles : une vaste parcelle d'environ 12 ha sur la moitié sud et deux parcelles (2,8 et 5,6 ha) sur la partie nord. A l'image du reste de la commune, il s'agit essentiellement de surfaces de grandes cultures (vastes parcelles de céréales

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

ou d'oléagineux, voire de jachère selon les années). On rappelle en outre la présence d'un bois d'un peu moins de 2 ha sur la partie ouest de l'emprise (en bordure de la RD 31 et au sud de la gare de péage de l'A 10). L'exploitant agricole possède 180,2 ha de SAU répartis sur le territoire d'Autrèche, d'Auzouer-en-Touraine, de Dame-Marie-les-Bois, de Neuillé-le-Lierre et de Morand. Le projet d'extension de la ZAC lui fait ainsi perdre 20,2 ha soit 12,63% de sa SAU.

Carte des cultures implantées sur la zone d'étude durant les 3 dernières années. PC Consult, Étude préalable agricole – Projet d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » à Autrèche – 2022



Bien que le tertiaire (commerce, transport…) domine aujourd'hui le marché de l'emploi de la CCCR, l'industrie est encore bien présente, notamment à Château-Renault. Pourtant, en 2018 le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs vivant sur le territoire (76 emplois pour 100 actifs sur la communauté de communes, en net recul depuis 2008, 45 à Autrèche, 31 à Auzouer et 24 à Morand). Seules les communes de Château-Renault et Nouzilly offrent plus d'emplois qu'elles n'hébergent d'actifs.

Il convient donc de poursuivre le développement des six parcs d'activité de la CCCR, grâce notamment à une attractivité retrouvée du territoire pour les entreprises depuis le début de l'année 2018 (risquant à terme d'épuiser les dernières réserves foncières viabilisées des zones). Ainsi, après des débuts poussifs, le parc « Porte du Touraine » connaît désormais un essor rapide.

Le site d'extension à aménager ne comprend aucune activité économique (hormis l'agriculture qui occupe l'essentiel des terrains : grandes cultures sur de vastes parcelles) ni aucun équipement public ou parapublic. Niveau de l'enjeu lié au cadre socio-économique : fort.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

E.4) Les servitudes d'utilité publique :

L'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » est concernée par les deux catégories de servitudes d'utilité publique suivantes (voir figure ci-après) :

- **Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général (I1bis).** Elles concernent l'oléoduc enterré TRAPIL Orléans – Tours DN 14'' (T64-T97, diamètre 356 mm, pression de 75,4 bars) situé en bordure nord de l'A 10, avec une zone de maitrise des risques correspondant à une bande de 135 m de chaque côté de la canalisation d'hydrocarbures liquides, soit une bande couvrant moins de 100 m au sud de l'autoroute, qui couvre donc l'extrémité nord de l'emprise d'extension sur une cinquantaine de mètres.

  Ces servitudes instaurées par la loi n°49-1060 du 2 août 1949 modifiée par la loi n°51-712 du 7 juin 1951 ont notamment pour effets :

  - la mise en place d'une zone de protection de 5 m de largeur autour de la conduite dans laquelle les constructions en dur et les travaux à plus de 60 cm de profondeur sont interdits ;
  - le droit pour l'exploitant de la canalisation, dans une bande de 15 m de largeur autour de la conduite : d'accéder en tout temps, d'essarter tous arbres et arbustes, d'implanter des bornes et balises indiquant l'emplacement de la conduite ;
  - l'interdiction pour les propriétaires des terrains de planter des arbres dans une bande de 15 m autour de la conduite et de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et la conservation de l'ouvrage.

  En outre, en application des dispositions du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et de l'arrêté du 16 novembre 1994, l'ouverture d'un chantier à proximité d'un oléoduc (moins de 100 m) est soumise, pour des raisons de sécurité, à des formalités préalables de déclaration.

- **Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes (T7)** instituées au titre du code de l'aviation civile (articles R.244-1 à 244-4) et relatives à l'aérodrome de Tours / Saint-Symphorien, en dehors de la zone de protection T5. Les servitudes T7def concernent un rayon de 24 km autour de l'aérodrome et les servitudes T7civ concernent l'ensemble du territoire national français (en dehors de la zone de protection T5).

Ces servitudes qui couvrent la totalité de l'emprise d'extension, tout comme l'ensemble du parc d'activité « Porte de Touraine » (ZAC comprise) et une grande partie de la commune d'Autrèche. Elles ont pour effet de limiter l'altitude maximale des obstacles et d'interdire toutes fréquences radio pouvant perturber les aéronefs.

L'aménagement devra être compatible avec le règlement du PLUi et avec les servitudes d'utilité publique couvrant son emprise.

E.5) Infrastructures routières, transports et déplacements :

Situé à une dizaine de kilomètres de Tours, de Blois et de Vendôme, le territoire du Castelrenaudais bénéficie d'une situation lui procurant une excellente accessibilité. En effet, il est desservi par plusieurs axes de communication importants :

- l'autoroute A 10 (l'Aquitaine), axe principal (Paris – Tours – Bordeaux) ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- l'A 28 (Tours – le Mans), avec l'échangeur de Neuillé-Pont-Pierre à l'ouest, qui permet un accès à l'agglomération du Mans en moins d'une heure ;
- la RD 766, axe transversale est-ouest reliant Blois (Loir-et-Cher) à Seiches-sur-le-Loir (Maine-et-Loire) ;
- la RD 910 (ex-RN 10, Tours – Chartres – Paris) ;
- la RD 31, axe méridien majeur pour l'Est de la Touraine (Loches – Amboise – Château-Renault) ;
- la RN 10 qui poursuit la RD 31 au nord de l'échangeur n°18 de l'A 10 (vers Château-Renault et Vendôme).

Ce grand niveau de desserte rend le territoire du Castelrenaudais très attractif auprès des entreprises, qui y voient un véritable atout en matière de transports de marchandises et de déplacements logistiques.

L'autoroute A 10 tangente l'extrémité nord du territoire communal d'Autrèche, en bordure nord de l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine ». Cet axe qui relie Bordeaux, Poitiers, Tours, Orléans et Paris, double ici la RD 952 le long de la vallée de la Loire (Tours – Blois). A Autrèche, l'échangeur n°18 (Amboise – Château-Renault) donne accès à la RD 31 au sud et la RN 10 au nord ; il s'agit du seul point d'échange entre les agglomérations de Tours et de Blois.

Le trafic quotidien sur l'A 10 s'élève à près de 37 000 véhicules dont 17% de poids-lourds à l'Est de l'échangeur (côté Blois) et à 37 800 véhicules dont 19 % de poids-lourds à l'ouest (vers Tours). Sur la bretelle reliant l'A 10 à la RD 31, on recense un trafic de près d'environ 4 300 véhicules par jour dont 28 % de poids-lourds (deux sens) en 2015 (source : Vinci Autoroutes).

Le site du parc d'activité « Porte de Touraine » est donc très bien desservi, d'abord par l'A 10 qui passe juste au nord et dispose ici d'un point d'échange, et ensuite par l'axe RD 31 (qui passe en bordure ouest) / RN 10, itinéraire structurant de la Touraine. On note la présence d'une aire de covoiturage près du péage de l'A 10 juste au nord-ouest de l'emprise d'extension de la ZAC (environ 45 places). Le PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais (CCCR) envisage d'agrandir cette aire, voire de la considérer comme un petit pôle multimodal (stationnement vélo, bornes de charge électrique, etc.).

- **Transports en communs**

La commune d'Autrèche est desservie par la ligne TA (Château-Renault – Amboise) du réseau du Conseil régional Rémi (Réseau de mobilité interurbaine). Cette ligne passe par Dame-Marie-les-Bois et suit la RD 55 puis la RD 31 au sud du bourg d'Autrèche.

Trois arrêts sont proposés sur la commune d'Autrèche dont deux dans le bourg et un sur la zone « Porte de Touraine » (« Rivonnerie »). Cet arrêt, situé sur la RD 31 en bordure sud du giratoire d'accès à la zone d'activités est desservi du lundi au vendredi par :

- deux bus vers Amboise (un bus le matin tous les jours et un bus à la mi-journée le mercredi ou le soir les autres jours) ;
- quatre bus vers Château-Renault (deux bus le matin et deux bus le soir, un bus à la mi-journée le mercredi).

- **Modes doux**

Selon l'INSEE, en 2018 seuls 4,8 % des actifs de la CCCR et 1,7 % des Autrèchois vont à leur travail à pied.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le site « Porte de Touraine » est desservi par une piste cyclable délaissée (étroite : parfois moins de 1 m) qui permet aux cyclistes et aux piétons d'aller jusqu'au cœur du bourg d'Autrèche. La RD 31 est en effet particulièrement dangereuse pour les vélos et les piétons. On rappelle en outre la présence d'itinéraires de randonnée pédestre à environ 700 m au sud de l'emprise de la ZAC.

On note que parmi les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, il est envisagé de consolider la desserte alternative au tout voiture des sites d'activités structurants (comme la zone de la Porte de Touraine).

Le PADD du PLUi de la CCCR prescrit de faciliter l'utilisation des déplacements doux sur le territoire pour les déplacements du quotidien et pour sa découverte touristique. La sécurisation de ces cheminements et la signalétique sont les principaux facteurs de croissance de ces modes de déplacements. Il s'agit notamment d'envisager des liaisons plus larges entre pôles urbains (bourgs, agglomération de Château-Renault, etc.) et pôles d'emplois isolés (parc « Porte de Touraine » notamment), à l'image de la liaison Crotelles/Monnaie. Ces liaisons pourront s'appuyer sur des cheminements déjà existants ou à créer, ou en élargissement de voies routières à sécuriser. Il convient en outre de poursuivre le maillage des liaisons douces dans le cadre de nouveaux projets urbains.

La **ZAC « Porte de Touraine » et son extension sont particulièrement bien desservis par le réseau routier et autoroutier (échangeur n°18 de l'A 10 sur la RD 31 en bordure nord).**

Cependant, le parc d'activité est assez mal desservi par les bus (liaisons vers Amboise et Château-Renault uniquement, peu de bus par jour) ou les modes doux (piste cyclable peu utilisée et peu entretenue le long de la RD 31). Ces alternatives au tout automobile doivent donc être développées.

Niveau de l'enjeu lié aux infrastructures et aux déplacements : fort

E.6) Réseaux divers et gestion des déchets :

- **Alimentation en eau potable et défense incendie :**

La production et la distribution de l'eau potable de la commune d'Autrèche sont assurées en régie communale. L'eau potable est fournie par le forage des « Héronnières » situé au nord du bourg à environ 1,5 km au sud de l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine ». Ce captage de 70 m de profondeur utilise la nappe de la craie du séno-turonien, avec un débit règlementaire de 66 m³ par jour. Il a été déclaré d'utilité publique le 9 mai 2001. Il offre une capacité de production de 27 m³/h, soit une capacité journalière de 540 m³/j (sur 20h). La consommation actuelle s'établit à moins de 70 m³/j ; la commune dispose donc de larges réserves de capacité.

La distribution est assurée via une cuve sur tour (30 m environ) d'une capacité de stockage de 200 m³ située près du captage (château d'eau situé près du captage). Le réseau de distribution représente environ 23 km. L'indice linéaire de pertes (fuites) s'élève à 0,74 m³/km/j sur la période 2014 – 2016 (moyenne sur 3 ans), ce qui peux être considéré comme bon. Il n'existe pas d'interconnexion sur ce réseau.

D'après le site internet services.eaufrance.fr, toutes les analyses de l'eau distribuée à Autrèche en 2018 (dernière année disponible) montraient une eau conforme à la règlementation tant d'un point de vue microbiologique (bactériologique) que physico-chimique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

A hauteur du parc « Porte de Touraine », des canalisations d'eau potable sont présentes le long de la RD 31 et des voiries de la zone d'activité existante. Comme sur le reste de la commune, ce réseau d'eau potable alimente des poteaux incendie délivrant 60 m³/h. Un poteau est présent près du giratoire d'entrée de la zone et d'autres poteaux sont installés au fil du développement de la zone.

- **Assainissement des eaux usées**

La Communauté de Communes du Castelrenaudais a confié la gestion de l'assainissement collectif au SATESE.

Le réseau de collecte communal des eaux usées d'Autrèche s'étend sur moins de 4 km. Ainsi, les eaux usées de la zone d'activité « Porte de Touraine » sont actuellement recueillies par un réseau séparatif raccordée au réseau d'assainissement de la commune, via le poste de refoulement de la Rivonnerie, situé rue des Mésanges (au sud du lotissement pavillonnaire proche de la RD 31).

La commune dispose d'un schéma directeur des eaux usées qui classe l'emprise d'extension de la ZAC « Porte de Touraine » en zone d'assainissement collectif (zone d'urbanisation future). Les eaux usées de la commune d'Autrèche sont traitées par une station d'épuration mise en service en octobre 2013, située au sud-est du bourg, près de la Ramberge (exutoire des eaux traitées). Les caractéristiques principales de la station sont les suivantes :

- filière de traitement : lits plantés de roseaux + saulaie (deux lagunes) ;
- capacité de traitement : 600 équivalents-habitants (EH) – 36 kg de Demande Biologique en Oxygène à 5 jours (DBO5) – 102 m³/j.

La charge maximale en entrée reçue en 2020 s'élève à 171 EH, avec un débit moyen entrant de 55 m³/j, soit 54 % des capacités de la station, qui dispose donc de bonnes réserves de capacité.

- **Assainissement des eaux pluviales**

Un réseau d'eaux pluviales séparatif a été aménagé sous la voirie de la zone d'activité existante « Porte de Touraine » (« caniveaux »). Les eaux pluviales de cette opération sont dirigées vers plusieurs bassins de tamponnement qui évacuent leurs eaux pluviales vers le fossé bordant la RD 31 rejoignant la Ramberge.

Aucun réseau d'eaux pluviales n'existe sur l'emprise d'extension de la ZAC, mais uniquement un réseau de drainage agricole ainsi qu'un fossé

- **Réseaux électriques, gaz et télécommunication**

Des réseaux électriques basse et moyenne tensions (BT et HTA) ENEDIS enterrés sont présents sous la voirie du parc « Porte de Touraine ». Ils alimentent notamment l'éclairage public (candélabres implantés sur toute la zone). On note ainsi la présence d'un transformateur électrique ENEDIS dénommé « Rivonnerie » au sud-est de la zone d'activité existante (en bordure de voirie).

Par ailleurs, une ligne moyenne tension (HTA, 20 kV) aérienne traverse le centre de la zone d'activité du nord au sud entre la gare de péage de l'A 10 et la Faucherie. Cette ligne passe donc sur la partie ouest de l'emprise d'extension de la ZAC, à quelques dizaines de mètres à l'ouest du boisement proche de la RD 31. Une seconde ligne moyenne tension aérienne passe en bordure sud du chemin rural n°12 reliant la RD 31, Bellevue et l'Epinière, soit en limite sud de l'emprise d'extension (entre la ZAC et cette emprise).

Le parc « Porte de Touraine » est desservie par le réseau de gaz de ville (tarif jaune / vert) et bénéficie de la fibre optique (internet très haut débit, réseau enterré sous voirie).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le parc d'activité « Porte de Touraine » bénéficie désormais de l'ensemble des réseaux divers qui sont progressivement prolongés sur la ZAC vers le nord (en direction de l'extension envisagée).

La présence d'une ligne électrique aérienne sur la partie occidentale de l'emprise d'extension constitue une contrainte à prendre en compte dans l'aménagement.

Niveau de l'enjeu lié aux réseaux existants : moyen

- **Collecte et traitement des déchets :**

A Autrèche, les déchets (ordures ménagères et recyclables) sont collectés les vendredis en porte-à-porte (toutes les semaines pour les ordures ménagères et une semaine sur deux pour les emballages).

Concernant les déchets des entreprises, la collecte s'effectue dans la limite de 1 100 L par semaine et sous réserve que ces déchets soient de par leur nature (composition, quantité, densité) assimilables aux déchets des ménages.

La CCCR dispose en outre de trois déchetteries, payantes pour les professionnels, situées à Château-Renault, à Neuillé-le-Lierre et aux Hermites. Celle de Neuillé-le-Lierre est la plus proche d'Autrèche (une dizaine de kilomètres à l'ouest), elle est ouverte les lundis, mercredis, jeudis et samedis.

Les déchets collectés sur la CCCR sont pris en compte à la station de transfert du SMITOM d'Amboise. Cette installation intermédiaire entre la collecte et le traitement des déchets permet de créer une rupture de charge afin de regrouper les déchets pour optimiser le transport.

Le centre de transfert et de valorisation du SMITOM dispose de 4 trémies couvertes (2 sont dédiées aux ordures ménagères et 2 aux déchets recyclables) et de six Fonds Mouvant Alternatif (FMA) (3 pour les ordures ménagères et 3 pour les recyclables) qui font entre 3 et 4 rotations journalières, selon les apports. Les FMA pleines sont dirigées :

- pour Les ordures ménagères résiduelles : sur l'unité de valorisation énergétique (UVE) d'Arcante (SITA) à Blois. Un système de double valorisation énergétique perfectionné, permet d'y produire chaque année 40 000 MW électriques (dont 12 000 MW d'autoconsommation), et 42 000 MW thermiques délivrés à la ZUP de Blois. Les mâchefers sont traités à Ouarville (Eure-et-Loir) puis valorisés par catégories, ferreux, et non ferreux ; on les retrouve notamment en sidérurgie ou pour la fabrication de sous-couches routières. Le traitement des fumées est réalisé par l'intermédiaire de deux lignes de traitement semi-humides associées à une tour de lavage. Les REFIOM (résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères) sont expédiés vers l'installation de stockage de déchets dangereux à Laval (Haute-Marne) pour y être enfouis après stabilisation.
- pour les recyclables : sur le centre de tri COVED de Chanceaux-près-Loches (Indre-et-Loire), qui organise le transfert vers les différentes filières de recyclage.
    - Le verre est quant à lui recyclé par Saint-Gobain dans ses usines d'Andrézieux-Bouthéon (Loire), Rozet-Saint-Albin (Aisne) et Cognac / Châteaubernard (Charente).
    - Les déchets verts traités sur la plateforme de compostage du SMITOM à Amboise.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

⇒ Au regard du contexte environnemental et sociétal du projet, il ressort que les enjeux jugés importants sont :

- Une topographie assez peu marquée sur le site, avec un talweg orienté vers le nord-ouest sur la partie nord permettant une bonne gestion des eaux pluviales mais des terrassements sont nécessaires pour disposer d'un terrain plat.
- Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux pluviales et usées rejetées dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAC « Porte de Touraine », conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne
- L'intégration des caractéristiques paysagères locales et en particulier des franges de l'extension dans l'aménagement du site (hameaux, bosquet, bord de la Ramberge) et prise en compte des nombreuses covisibilités et notamment avec l'A 10 (effet « vitrine »).
- Le classement d'une grande partie de l'emprise à aménager en aléa fort sur l'échelle des risques liés au retrait/gonflement des argiles implique une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.
- Une situation privilégiée en termes de desserte routière : proximité de l'échangeur de l'A 10/RD 31. Mais une desserte par les transports et modes doux en commun limitée, à renforcer ;

⇒ Ces enjeux environnementaux seront pris en compte dans la conception du projet afin d'en limiter les incidences. Conformément au Code de l'environnement, l'étude d'impact sera soumise à enquête publique.

⇒ L'étude d'impact du projet exposera l'ensemble des incidences de celui-ci sur son environnement et définira, le cas échéant, des mesures pour l'ensemble des thématiques environnementales selon la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Cette séquence ERC est le fil conducteur pour l'intégration environnementale du projet d'extension de la zone d'activités Porte de Touraine.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2.2 Description du projet d'aménagement et de construction

Le projet d'aménagement 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 de Castelrenaudais.

Il s'agit de permettre l'installation d'activités économiques sur l'extension prévue au PLUi de Castelrenaudais pour poursuivre l'aménagement de la ZAC Porte de Touraine. Pour cela, l'intercommunalité a lancé une seconde procédure de zone d'aménagement concerté portant sur **l'extension de la ZAC Porte de Touraine portant sur une emprise de 20,2 ha environ classé à ce jour en 2AU**, fermé à l'urbanisation.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, le porteur de projet LSL souhaite **installer un bâtiment logistique permettant le stockage et la distribution de matériel sportif. Cette installation est prévue en 3 temps.** Une première phase d'installation qui comprend 4 cellules de 50 590 m² de surface utile, une seconde phase qui comprend 1 cellule 12 230 m² de surface utile et une troisième phase qui comprend 3 cellules de 24 440 m² de surface utile.

2.2.1 Les aménagements projetés pour la ZAC 2 Extension Porte de Touraine

L'accès à la zone d'activités « Porte de Touraine » se fait depuis le giratoire de la RD 31. L'extension du parc sera accessible 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.

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 A10.

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

Les points bas du site accueilleront les ouvrages de gestion des eaux pluviales. La valorisation paysagère de ces ouvrages 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.

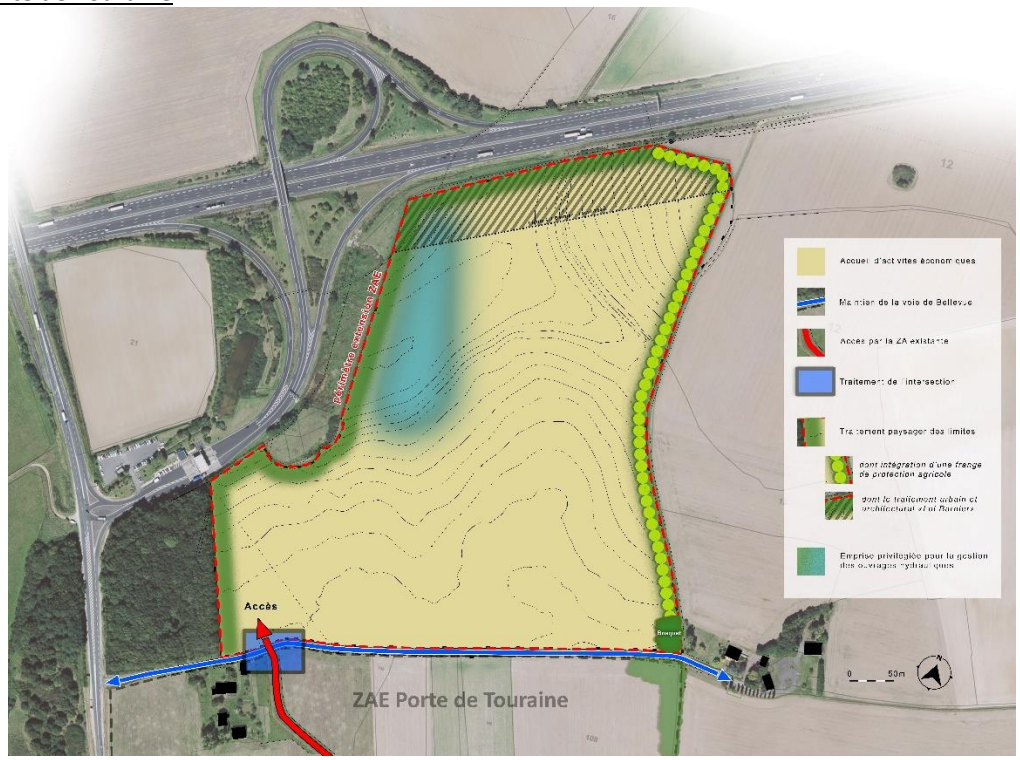


Illustration : Plan d'aménagement du projet d'extension de la zone d'activités Porte de Touraine.TENDREVERT

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2.2.2 Le projet d'installation de l'activité logistique Intersport

A) Description générale du projet et des objectifs de l'activité

La société LOGISTIQUE SPORTS ET LOISIRS, dénommée par la suite LSL, est filiale à 99,9% de la Société Anonyme Coopérative INTERSPORT France, dédiée à la logistique et l'exploitation des entrepôts de stockage. A ce jour, LSL exploite des entrepôts sur les communes de Saint-Vulbas (01), Pont d'Ain (01) et Machecoul (44).

Pour la société LSL, l'objectif premier est de pouvoir augmenter la capacité de stockage du groupe INTERSPORT. Le nombre de magasin se multipliant à l'échelle nationale, il est primordial de pouvoir répondre à la demande grandissante d'espaces de stockage. Le groupe INTERSPORT étant implanté sur toute la France, il est également intéressant de pouvoir répartir les matières stockées. Ainsi**, l'objectif en s'installant à Autrèche est de disposer d'un site localisé dans le centre de la France, lui permettant de répondre au mieux aux différentes localisations des magasins de la coopérative INTERSPORT et réduire les parcours d'approvisionnement des magasins.**

Le tableau ci-dessous permet d'illustrer le besoin en surface de stockage actuel et les prévisions sur les prochaines années :

Surface (m²)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Total besoin	66 300	87 200	111 600	137 000	155 800	162 500
Total disponible	62 900	62 900	88 400	88 400	88 400	88 400
Besoin	-3 400	-24 300	-23 200	-48 600	-67 400	-74 100
Site d'Autrèche		48 000	48 000	60 000	84 000	84 000
Disponible	-3 400	23 700	24 800	11 400	16 600	9 900

Les enjeux pour LSL étaient de trouver un terrain réunissant plusieurs critères au niveau du :

- transport des marchandises (position géographie, infrastructures de transport, impact transport routier, transporteurs de proximité, etc.) ;
- emploi (démographie, employabilité, accès et infrastructures de transport, attractivité salariale)
- dynamisme économique et logistique (surfaces logistiques industrie/distribution, logisticiens de proximité) ;
- cohérence et potentiel du terrain (voisinage immédiat, caractéristiques du terrain, constructibilité du terrain, conditions de vente du terrain) ;
- cohérence et potentiel du bâtiment (potentiel constructible, avancement et planning prévisionnel) ;
- accompagnement, notamment de la Communauté de Communes.

Au total 10 sites en région Centre-Val de Loire ont été étudiés sur base des critères précédemment listés. Le site d'Autrèche, finalement retenu, est celui qui présente les caractéristiques les plus pertinentes pour LSL.

Le projet consiste à l'installation d'une plateforme logistique destinée à la réception, le stockage, à la préparation/expédition de produits pour le compte d'Intersport tels que les chaussures, majoritairement, du textile, du matériel sportif type tapis de course, baby-foot, trampolines, vélos d'intérieur, tente, tables de jeux, etc…. Du fait de son activité principale d'entrepôt, le projet est classé au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Les produits relèveront principalement de la rubrique 1510. Les produits susceptibles d'être stockés seront des matières combustibles en mélange, y compris des matières plastiques correspondant aux rubriques 2662 et

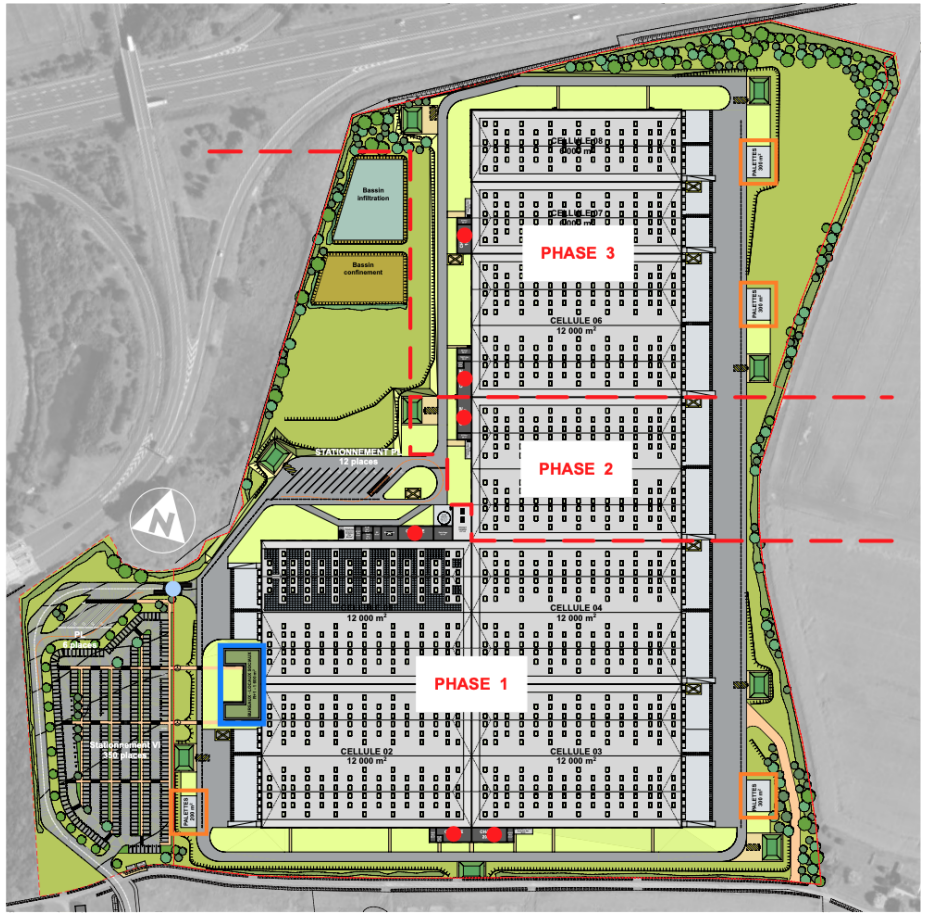
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2663. Des produits dangereux comportant des mentions de dangers relatifs aux rubriques 4320-4321-4510 pourront être stockés au niveau de la cellule dédiée (notamment aérosols, kits de réparation, colles, etc…).

L'implantation du projet envisage une occupation totale du périmètre de ZAC, il permet d'accueillir un bâtiment de 87 136 m², l'ensemble des espaces nécessaires aux circulations, au chargement/déchargement, aux stationnements et aux ouvrages techniques.

Dans le cadre d'une installation progressive de l'activité et en cohérence avec les besoins du groupe INTERSPORT, le projet comprend à ce jour trois phases d'installation.

B) Superficies utiles



Le projet d'installation des bâtiments Intersport comprend un bâtiment d'une emprise bâtie de 87 136 m² décomposé en 6 cellules de 12 000m² et 2 cellules de 6 000 m². L'emprise du projet s'installe sur l'ensemble du terrain concerné par la ZAC, néanmoins la construction est prévue en 3 phases :

- Une phase 1 représentant 4 cellules et une surface utile de 50 590 m².
- Une phase 2 représentant 1 cellule et une surface utile de 12 230 m².
- Une phase 3 représentant 3 cellules et une surface utile de 24 440 m².

Le périmètre intègre également l'ensemble des espaces nécessaires aux circulations, aux stationnements VL et PL et aux ouvrages techniques (bassin d'infiltration et de confinement, voie d'accès pompier/secours, bâche incendie…).

Les emprises du projet sont décomposées telles que :

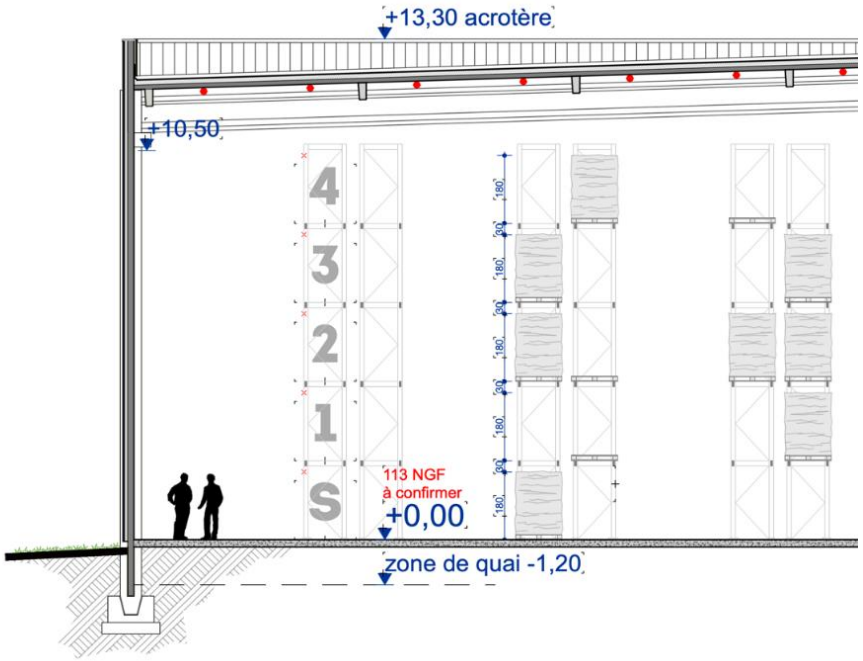
LIMITE DE PARCELLE	202 165 m²
EMPRISE BÂTIE	87 136 m²
VOIRIE ENROBÉ	33 844 m²
DALLE BÉTON	12 427 m²
VOIRIE STABILISÉ	3 512 m²
ESPACE VERT (avant implantation bassins)	65 246 m² (> 30%/surf.terrain)
CLÔTURE	
LOCAUX DE CHARGE	
BUREAUX/LOCAUX SOCIAUX	
EMPRISE LIVRAISON	
ACCÈS SÉCURISÉ	
ZONES PALETTES	
LIMITE PHASAGE	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

C) Constructions projetées

Description de la composition des bâtiments :

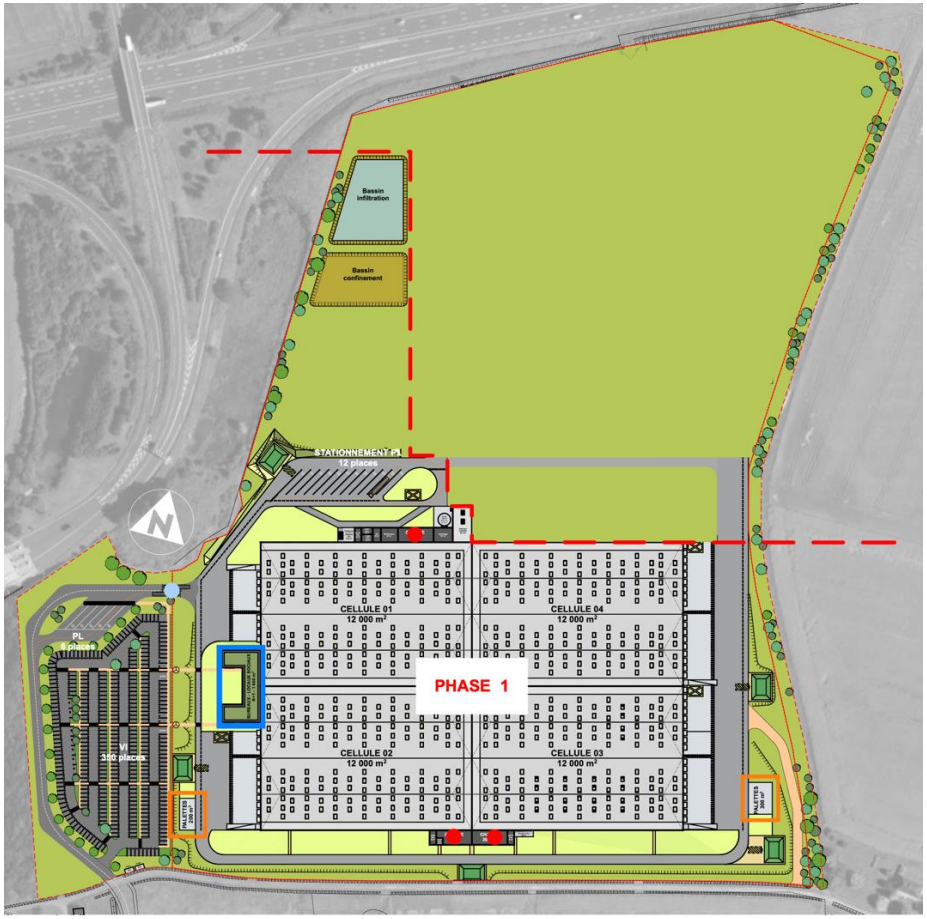
- 8 cellules de stockage : 6 x 12 000 m² + 2 cellules x 6 000 m² (cellules 7 et 8 au Nord)
- 6 locaux de charge de 165 m² à 200 m² répartis hors des volumes de stockage.
- Les zones de chargement/déchargement (emprise livraison) sont situées sur les façades Est et Ouest du projet pour un linéaire de 535 m. Ces zones correspondent aux aires de béquillage béton (gris clair sur le plan).
- 4 zones de stockage extérieur, dalles béton de 200 m² à 300 m² destinées à recevoir des palettes, sont réparties le long des quais de chargement.
- Bureaux + locaux sociaux en R+1 pour une surface de plancher de 1 600 m². Ce volume est implanté en façade Ouest du projet, à proximité de l'entrée du site et des stationnements véhicules légers.
- Un accès sécurisé est situé au Nord de la zone de stationnement véhicules légers.



Conformément aux règles prescrites, la hauteur des bâtiments sur terrain fini après terrassement n'excède pas les 15 m de hauteur. Il est prévu des bâtiments d'une hauteur de 13,30 m à l'acrotère par rapport au niveau de plancher rez-de-chaussée fini.

Les zones de quais situées le long des façades Est et Ouest du bâtiment sont décaissés de 1,20 m par rapport au niveau de plancher +- 0,00 m des cellules de stockage.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU



Phase 1 :

La première phase prévoit la réalisation des bâtiments et installations suivants :

- Aménagement de la voie d'accès, des ouvrages hydrauliques et des zones de mise à quais.
- Aménagement d'une partie des zones de stationnement PL et VL.
- Construction de 48 240 m² de bâtiment de stockage.
- Construction de 1 600 m² de surface de bureaux sur 2 niveaux. Les plateaux seront partiellement aménagés dans un premier temps.
- Construction de 1 017 m² de locaux techniques dont 3 locaux de charge de 184 m² à 200 m².
- Aménagement de 2 dalles bétons extérieures pour le stockage des palettes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Phase 2 :

La seconde phase prévoit la réalisation des bâtiments et installations suivants :

- Aménagement d'une voie provisoire Nord et prolongement des zones de mise à quais.
- Construction de 11 993 m² de bâtiment de stockage.
- Construction de 236 m² de locaux techniques dont 1 local de charge de 200 m².
- Aménagement de 2 dalles bétons extérieures pour le stockage des palettes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Phase 3

La troisième phase prévoit la réalisation des bâtiments et installations suivants :

- Finalisation de la voie de circulation autour du bâtiment et prolongement des zones de mise à quais.
- Construction de 23 965 m² de bâtiment de stockage.
- Construction de 473 m² de locaux techniques dont 2 locaux de charge de 184 m² et 165 m².
- Aménagement de 2 dalles bétons extérieures pour le stockage des palettes.

D) Accès et circulations

L'accès à la zone d'activités Porte de Touraine s'effectue par le giratoire actuel de la RD 31 qui bénéficie d'une branche spécifique pour la desserte de l'ensemble de la zone d'activités.

Le giratoire de la RD 31 constitue donc le seul accès principal pour les usagers de la zone (VL et PL).

Dans le cadre du projet d'extension Porte de Touraine 2, en continuité de la zone existante, il est prévu de poursuivre la voie de desserte du parc vers l'extension.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Les déplacements voitures et poids-lourds transiteront dans la zone d'activités actuelle pour rejoindre l'axe principal routier, la RD 31. L'accès à l'extension de la zone d'activités nécessite la traversée du chemin de Bellevue. Cette intersection sera aménagée afin de sécuriser le passage des véhicules liés aux activités économiques. Par ailleurs, le chemin de Bellevue ne sera accessible qu'aux habitants qui l'utilise. L'accès au PL sera interdit, seuls les véhicules de secours pourront l'emprunter.

Accès principal à la zone d'activités depuis le giratoire de la RD 31

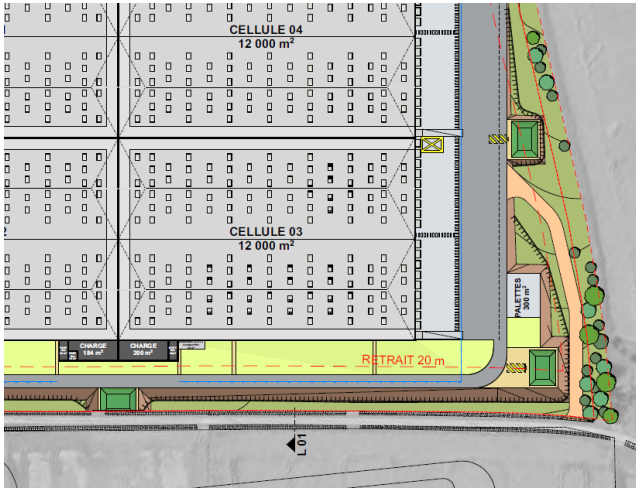
Voie d'accès interne à la zone d'activités Porte de Touraine

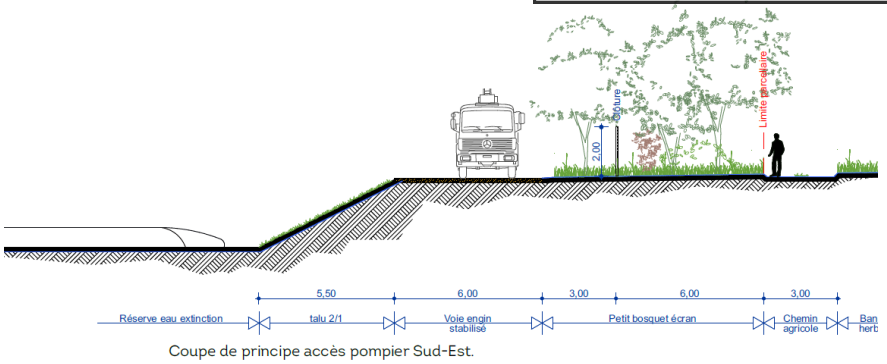
Chemin de Bellevue – Emplacement prévisionnel de l'aménagement de l'intersection

L'accès au futur bâtiment d'activités sera réalisé en continuité de la voie de desserte de la première zone d'activités.

Cet unique accès permet l'accès aux véhicules légers qui seront dirigés en entrée du site sur le parking de stationnement dédié. Les poids-lourd accède au site plus au nord. Un poste de garde pourra être installé le cas échéant.
Une voie de secours dédiée uniquement aux véhicules de secours sera réalisée depuis le chemin de Bellevue, au sud-est de la parcelle. D'une largeur de 6 m, cette voie sera fermée à la circulation par un portail. Les véhicules de transports et les véhicules légers usagers du site ne pourront pas accéder par cette issue.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU





Coupe de principe accès pompier Sud-Est.

E) Stationnements

Le règlement de la zone pour les activités du secteur secondaire et tertiaire détermine le besoin en stationnement selon la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, et le type d'utilisateur. Pour l'activité de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Cette règle s'impose également pour le stationnement vélo (une surface minimale de 1,5 m² par emplacement vélo est requise).

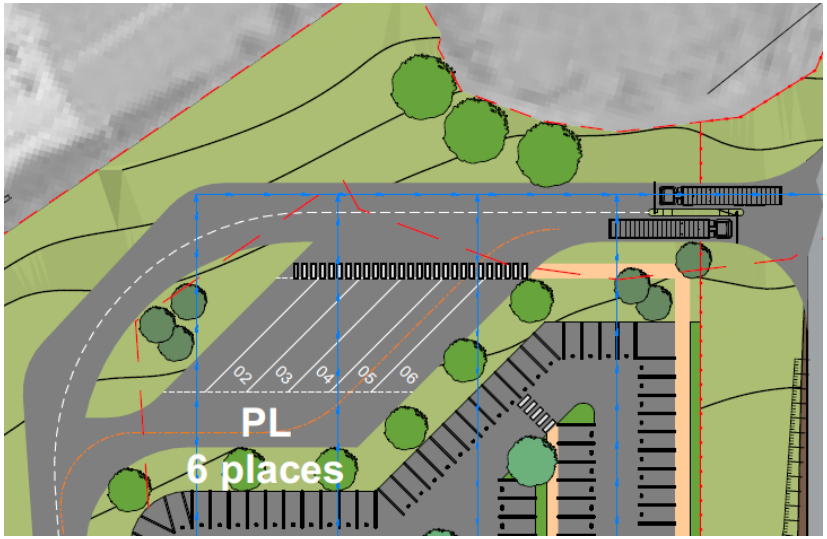
Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental, l'impact visuel et ne pas contribuer à la création de nouveaux ilots de chaleurs.

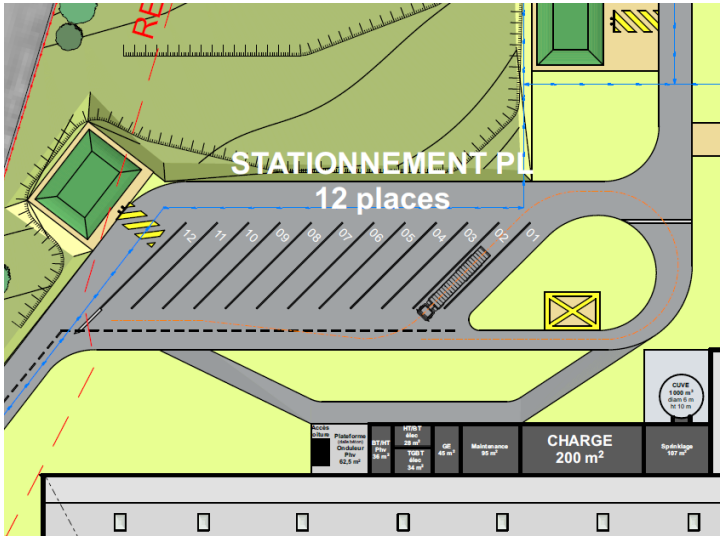
Le projet Intersport créé un parking de stationnement VL qui totalise 350 places dont 7 places PMR, comprenant le stationnement des salariés et le stationnement visiteur. Pour la première phase de réalisation, le projet logistique prévoit 260 place de stationnement VL. Les aires de stationnement seront pré-équipées pour recevoir des bornes de recharges électriques à hauteur de 20 % du parc. Le nombre de places équipées dès le début de l'exploitation reste à définir. Enfin, 2 zones couvertes d'environ 60 m², dédiées aux cycles, sont implantées à proximité des accès piétons et seront en capacité d'abriter environ 40 vélos.

Deux zones sont réservées pour le stationnement des Poids Lourds :

- Une première cour avec 6 places PL
- Une seconde cour avec 12 places PL

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU





F) Parti architectural

Rappel de quelques chiffres

- Emprise foncière du projet 20,2 Ha
- Surface plancher logistique 85 640 m²
- Surface plancher administratif 1 603 m²
- Surface voirie enrobé 33 844 m²
- Surface quai béquillage béton 12 427 m²
- Surface voirie stabilisé 3 512 m²
- Stationnement véhicule léger 350 places
- Stationnement poids lourd 18 places
- Surface espace vert 65 246 m²
- Hauteur des constructions 13,30 m

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Composition de plan masse

La composition du plan masse découle avant tout de l'optimisation des volumes des cellules au système de stockage et de chargement retenu. Ainsi, l'ensemble des cellules est implanté dans la longueur du terrain, l'axe Nord-Sud, pour développer un volume de stockage continu favorable à la mécanisation et une surface de quais rectiligne à l'Est de 450 ml.

Le terrain est accessible depuis l'angle Sud-Est de la parcelle dans la continuité de la voie desservant la ZAC 1 du Parc d'Activités « Porte de Touraine ». C'est naturellement que le zone de stationnement s'insère à proximité de cet accès, enclavé entre un petit bois à l'Ouest et l'activité logistique proprement dite occupant en grande partie la parcelle.

Adaptation à la topographie du site

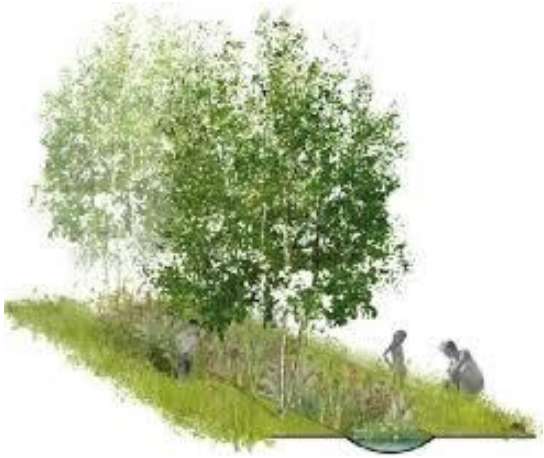
Le site présente une déclivité naturelle importante du Sud-Est vers le Nord-Ouest, de l'ordre de 8,50m, avec également un point haut au Nord-Est. Dans la recherche d'optimisation de la configuration actuelle du terrain, le projet sera implanté pour favoriser le travail en déblais/remblais. De ce fait, la perception du projet depuis le Sud et le Nord-Est sera largement affaiblie puisque le terrain d'assise sera décaissé entre 2,50m à 3,50m. La topographie du terrain permettra de gérer les écoulements d'eaux de pluie vers le point bas situé au Nord-Ouest

Traitement perméable des aires de stationnement

Le parking du personnel situé à l'entrée du site au Sud-Ouest disposera de 350 places VL. Une attention particulière sera apportée à la végétalisation de la zone. Un réseau de noues d'infiltration permettra de collecter les eaux de ruissèlement des voies de circulation.

Ces noues plantées seront doublées de circulations piétonnes afin de séparer et sécuriser les flux piétons et automobile.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU



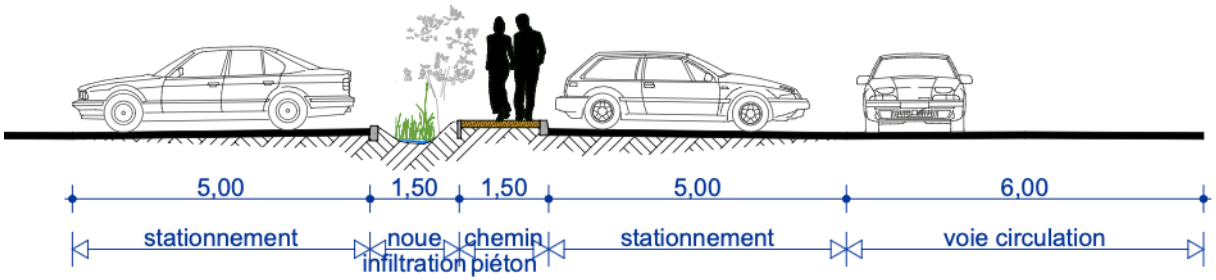
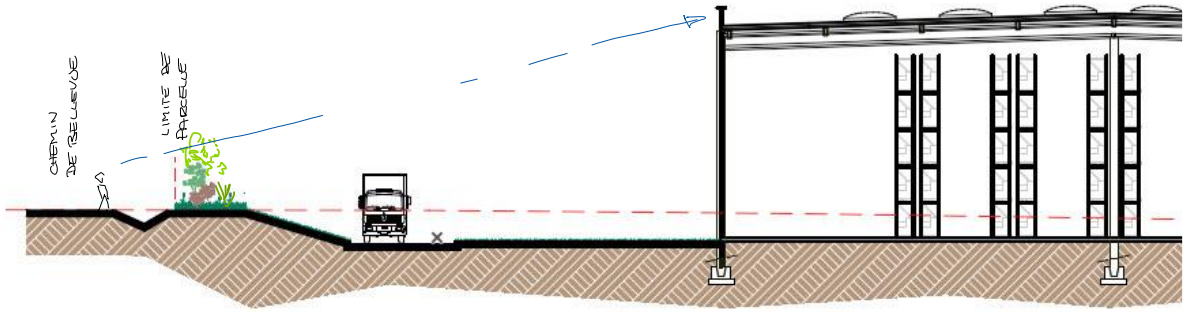


Illustration : Coupe de principe de la noue d'infiltration. DNS

Traitement de la limite Sud

C'est la limite de la parcelle attenante à la ZAC 1. Le Chemin de Bellevue court le long de celle-ci. Le terrain est, sur cette limite, encaissé d'environ 2,50 m et le pignon du bâtiment distant de 30 m. La clôture en limite sera doublée d'une haie bocagère et permettra de former un filtre visuel depuis la zone d'activité au Sud.



<u>Profil en coupe</u> : Chemin de Bellevue/Talus planté/Bâtiment. DNS

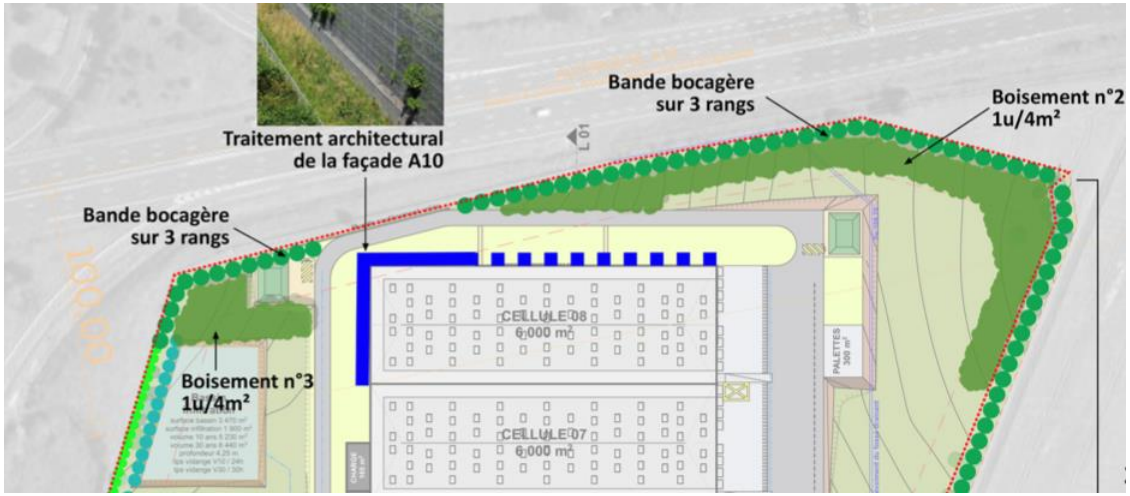
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

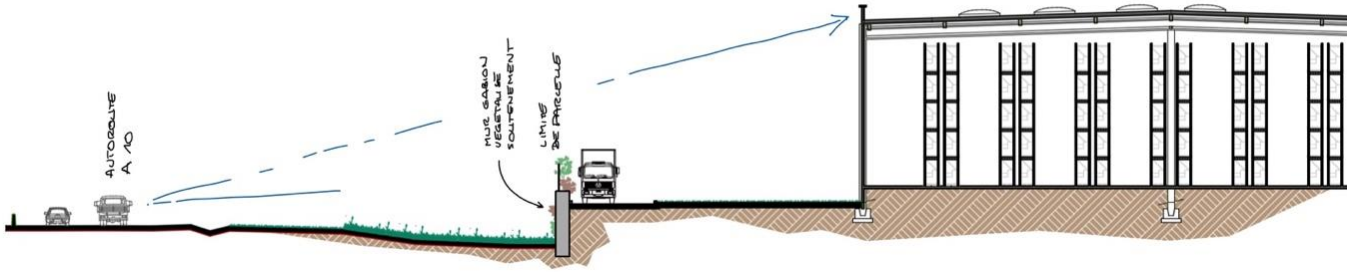
Traitement de la limite Nord

C'est la limite en contact avec l'Autoroute A10. La topographie suit une pente naturelle d'Est en Ouest. En conséquence le site est surtout perceptible dans l'axe Est-Ouest lorsque l'on vient de Tours.

Une haie bocagère court sur 3 rangs le long de la clôture. Un boisement sera planté sur une largeur de 20 m derrière cette limite. La mise en place de ces différentes strates végétalisées permettra de former un écran naturel de transition entre le site logistique et l'autoroute.

Cet écran naturel est toutefois interrompu à l'angle Nord-Ouest du projet, implanté à 55 m environ de l'axe de l'autoroute. Cette percée dans la bande végétalisée génère un cône de visibilité sur l'angle et la façade Nord du bâtiment logistique, façade qui fera l'objet d'un traitement architectural particulier.





<u>Profil en coupe</u> : Autoroute A10/Mur gabion, soutènement/voie interne et Bâtiment. DNS

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

<u>Insertion Ouest</u> : Autoroute A10 en direction de Blois. DNS

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

<u>Insertion Est</u> : Autoroute A10 en direction de Tours.

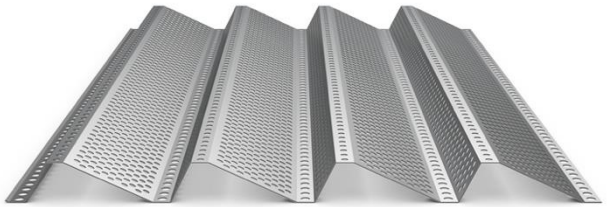
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le projet architectural

En **limite Nord**, traitement de la **façade Nord**
L'angle Nord-Ouest de la dernière cellule est implanté à 15 m de la limite de propriété. Un mur gabion sera construit en limite de propriété sur la largeur de cette percée visuelle, en soutènement de la zone de remblais d'une hauteur de 2 m environ à cet endroit. Il sera partiellement végétalisé pour le percevoir dissocié du bâtiment et en continuité avec la haie bocagère en limite.
La façade Nord, longue de 132 m, sera habillée d'une tôle de bardage spécifique, large (environ 50 cm), à l'échelle du projet, pliée au tiers et posée verticalement. Suivant la position de l'observateur, la façade passe d'un plan lisse à un plan structuré.

- *Produit: Lame de bardage Ecaille (ArceloMittal)*

Cette lame de bardage sera posée en 3 bandes de largeurs inégales pour déstructurer la façade. Le sens de pose des lames sera inversé sur la bande du milieu, pour créer une alternance de ces plans lisses et structurés, générateurs de vibrations visuelles perçues depuis l'autoroute.
Ces bandes de bardages superposées seront décollées ponctuellement et de manière aléatoire, comme un traissage, accentuant cette sensation de mouvement. L'ensemble du système se retourne sur la façade Ouest sur environ 60 m.
De teinte monochrome acier naturel, la dynamique de la façade sera générée uniquement par la réflexion de la lumière sur les différents plans de bardage.



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

L'enseigne sera implantée en partie haute de la façade dans l'axe du cône de visibilité. Elle reprendra les codes et couleurs de la charte graphique de l'entreprise, rouge et bleu sur fond blanc, en conformité avec le RNP en vigueur. La hauteur de la dernière bande de bardage à était dimensionnée dans le respect des proportions du logo. Ainsi les lames de bardages blanches sous le texte fonds office de cartouche du logo. Ces lames blanches seront posées ensuite en alternance pour se fondre dans la teinte gris naturel du bardage.

L'architecture au service de l'outil Logistique

Le projet envisagé correspond à l'aboutissement de la réflexion industrielle qui permettra à l'entreprise de fonctionner dans des conditions d'excellences de qualité et d'organisation. Un travail important a été mené au regard des différents flux entrants/sortants aussi bien qu'internes/externes amenés à cohabiter sur le site. Ce projet permettra à l'entreprise de disposer d'outils alliant rationalité et efficacité.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Le site sera constitué à terme de 6 cellules de 12 000 m^2 d'environ 132 m x 90 m juxtaposées et de 2 cellules de 6 000 m^2 d'environ 132 m x 45 m, les plus au Nord. Elles abriteront les différents types de stockages et zones d'allotissement. Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la plateforme sont situés dans des boites accolées aux cellules afin de les rendre indépendantes les unes des autres et de libérer les façades de quais Est et Ouest dédiées au chargement.

L'horizontalité des constructions est accentuée par le dessin des façades qui sont composées d'un soubassement béton et du volume bardé recoupé par une bande translucide de polycarbonate, ponctuées des portes de quais.

L'ensemble de bureaux et des locaux sociaux seront rassemblés dans un volume naturellement implanté en façade des entrepôts Ouest. Ce pôle administratif est directement perceptible et accessible depuis l'entrée du site et la zone de stationnement. La disposition retenue sur 2 niveaux permettra avant tout de développer un linéaire de façade suffisant pour privilégier l'apport de lumière naturelle au cœur des bureaux, réunions et espaces de détente. Enfin, les abords extérieurs du bloc tertiaire seront aménagés et plantés pour former un espace de transition entre l'activité tertiaire et les flux logistique.

Lumière naturelle

La plateforme sera largement dotée de surfaces vitrées ou translucides qui permettront un apport important de lumière naturelle au cœur des entrepôts. La première source d'éclairement sera constituée par une trame régulière et homogène de lanterneaux de toiture favorisant l'éclairage zénithal.

Ce dispositif sera accompagné de surfaces translucides en façades au-dessus des portes de quais sur une hauteur d'environ 2 m. Enfin, des menuiseries à vitrage clair seront prévues à hauteur d'homme dans les zones d'allotissement. L'effet recherché sera double. Il s'agira tout d'abord d'atteindre un niveau de confort optimal du personnel et une qualité des espaces de travail.

Par ailleurs, ces dispositions permettront de réduire les besoins en éclairage artificiel sur l'ensemble du site.

Les matériaux et les couleurs

L'ensemble des teintes envisagées s'articulent autour de couleurs sobres plutôt soutenues pour se fondre dans le paysage. Elles seront relevées ponctuellement de quelques rappels d'identification de l'entreprise (logo charte enseigne). Le sous-bassement est traité en béton préfabriqué.

Par ailleurs, quelques parties du projet seront traitées différemment et notamment de la pierre de pays comme rappel des constructions pré-existantes (mur gabion au Nord, murets des espaces verts, mur de séparation de l'accès personnel et visiteur, etc…).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Traitement des eaux pluviales (bassin, noues, etc…)

L'ensemble des eaux pluviales de la parcelle (voiries et toitures) seront collectées et acheminées vers un bassin d'infiltration végétalisé situé dans l'angle Nord/Ouest du terrain. Le bassin attenant, étanche, sera dédié au confinement des eaux d'extinction incendie. Le réseau de collecte des eaux de pluie sera aérien et enterré. Les aires de stationnement du personnel seront bordées de noues de collecte et d'infiltration. Les eaux pluviales de toiture et d'une partie des voiries seront collectées par des réseaux enterrés dont le bassin en sera l'exutoire.

Le fonctionnement de l'ensemble du réseau hydraulique sera assuré gravitairement compte tenu de la pente naturelle du terrain (de l'Ouest vers l'Est)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Isolation thermique du bâtiment

L'ensembles des façades et toitures seront isolées en laine de roche pour permettre aux entrepôts d'être chauffés en toutes saisons.

Une attention particulière sera portée au respect de la règlementation RE2020 dans les bureaux et locaux sociaux dans le but d'améliorer le confort des utilisateurs tout en minimisant les coûts et les consommations d'énergie.

Confort acoustique

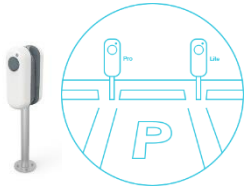
L'isolation de façade et de toiture contribuera également au confort acoustique du projet. En effet, la laine de roche (dont la vocation première est l'isolation thermique) est également un excellent absorbeur acoustique sur l'ensemble des parois.

Utilisation des ENR / centrale photovoltaïque en autoconsommation 500kWc

La toiture sera utilisée en partie pour l'installation d'une centrale de production photovoltaïque d'environ 500kWc. Cette énergie sera auto-consommée sur le site. L'ensemble des toitures sera toutefois adapté pour recevoir, à terme, des panneaux photovoltaïques sur près de 84 000 m^2.

Bornes de recharge véhicules électriques

Le parking du personnel sera partiellement équipé de bornes de recharge des véhicules électriques. Des places seront pré-équipées à hauteur de 20% du parc par anticipation. De même, les emplacements de camions pourront être pré-équipés en partie pour permettre l'installation de bornes ultérieurement.



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

G) Le traitement des espaces libres

Le règlement de la zone 1AUyz précise que sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules ne devront pas être imperméabilisés et devront être végétalisés. Les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 25 % de la superficie de la parcelle.

- **Aménagements paysagers et végétation utilisée pour le projet :**

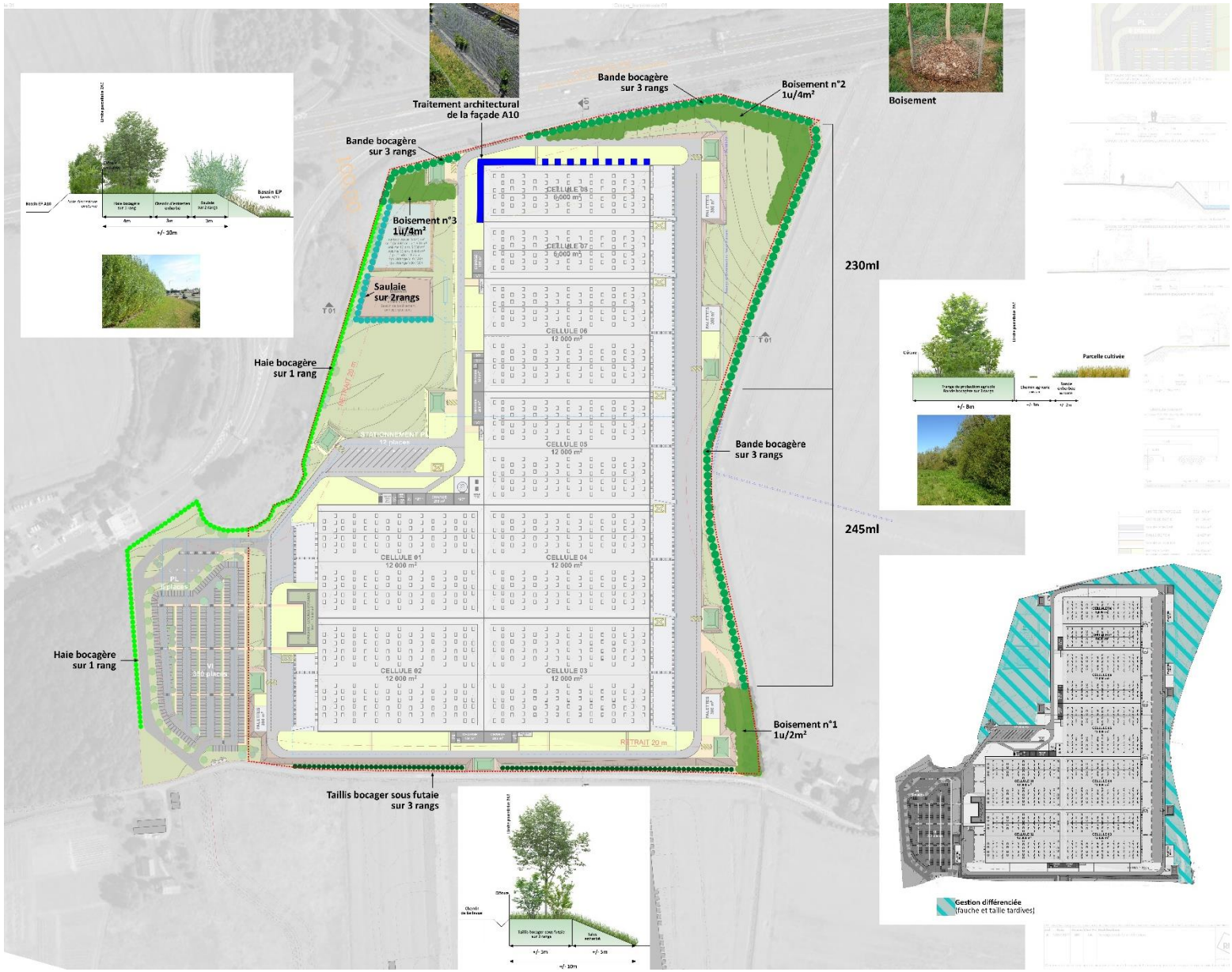
Le projet d'aménagement de la ZAC et le projet d'installation du bâtiment logistique sur la parcelle assurent une trame paysagère qualitative, afin de garantir la bonne intégration de la future zone d'activités à son territoire, d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager, et d'assurer une transition respectueuse avec la zone d'activités existante et avec les terres agricoles voisines.

L'accent a été mis sur la qualité de traitement des franges et pourtours de l'opération : bandes de protection, bosquets et haies bocagères, participeront à la qualification du secteur et l'intégration de la zone dans son environnement. Ces différents aménagements paysagers permettront d'assurer une transition pacifiée entre la zone d'activités et la plaine agricole, une protection visuelle vis-à-vis des habitations éparses voisines mais également assurer une continuité écologique avec les aménagements paysagers de la première ZAC et les milieux naturels préservés tels que le bois à l'est du site, la mare et le verger de la ferme voisine.

Les mesures d'entretien des espaces libres délimitent une zone d'entretien et de gestion des espaces verts réguliers sur les contours des espaces de stationnement et des locaux de bureaux. Sur les arrières de bâtiment et les espaces techniques, il est envisagé une gestion différenciée avec des secteurs moins entretenus régulièrement (fauche tardive, 1 à 2 tontes, etc…) afin de préserver des espaces paysagers naturels, au potentiel écologique intéressant pour la petite faune, les insectes et la flore.

Ci-dessous est présenté le plan général des aménagements paysagers envisagés. Les illustrations et les images de références ne sont pas contractuelles et relèvent de principes dont il faut s'inspirer pour le projet.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

> À l'Est, l'extension de la zone d'activités s'appuie sur une frange de protection bocagère continue entre 6 m et 8 m de large. Cette dernière est exclusivement plantée d'essences bocagères locales dans la continuité des bandes fruitières et bocagères de la frange Est de la ZAC 1.

Le chemin rural CR2 sera conservé afin de permettre l'entretien des plantations.

Un fossé enherbé sera créé afin de collecter les eaux de ruissellement du bassin versant amont. Positionné en limite de parcelle, sur l'espace public, ce fossé permet d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur la parcelle d'activité.

La plantation d'une bande bocagère permet également de concourir à la mesure de réduction lié à la suppression de fourrée présent actuellement dans un fossé sur le site. Cet espace paysager permet de conserver un habitat favorable à la Fauvette Grissette et maintenir une communication sans entrave entre la haie et les plaines agricoles pour le Bruant Proyer (absence de clôture).

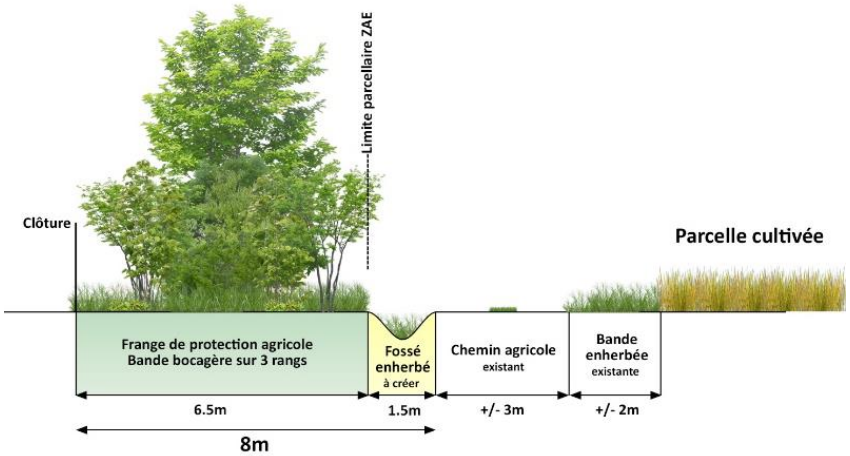
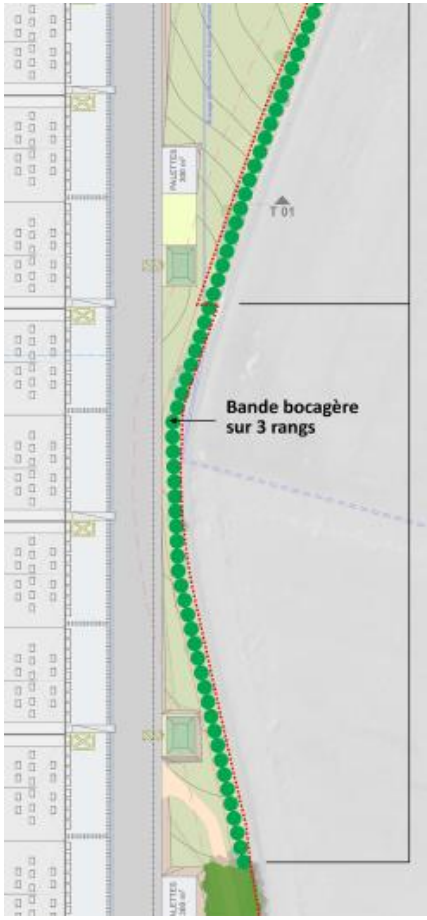


Illustration : coupe de principe de l'aménagement paysager de la frange Est. Source Tendrevert

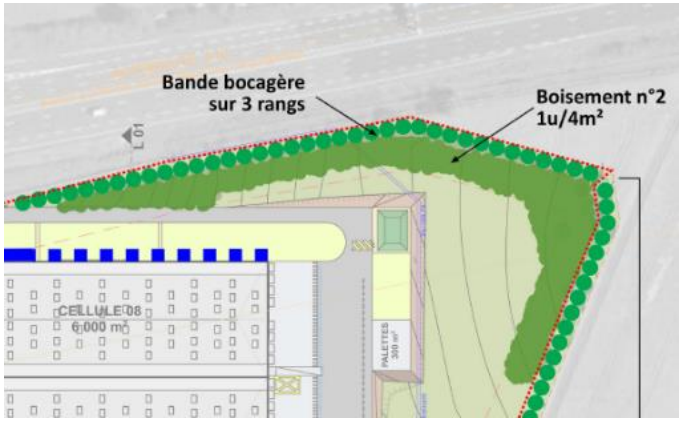


Extrait du plan des aménagements paysagers : localisation de la frange-est

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

> La frange Nord, quant à elle, fera l'objet d'un traitement paysager spécifique s'appuyant sur le prolongement de haie de la frange Est doublée d'une bande boisée plus ou moins dense. L'objectif étant à terme de créer un véritable « écran » boisé à l'échelle du paysage agricole limitrophe.

Exemple de bande boisée de protection. Source : TendreVert



Extrait du plan des aménagements paysagers : localisation de la frange-nord

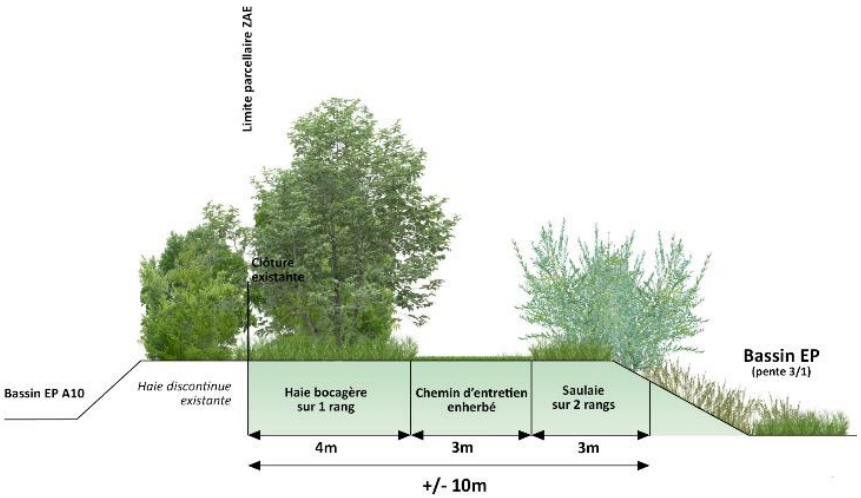
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

> A l'Ouest, le traitement des limites assure la continuité de l'ourlet bocager sous la forme d'une haie ou/et d'une saulaie aux abords des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi qu'en limite avec l'échangeur de l'A10 et du boisement existant.

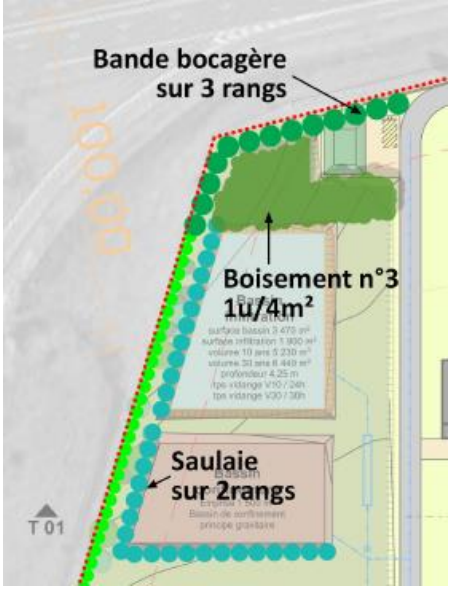
Les talus du bassin d'infiltration seront plantés.

Au contact du boisement, il s'agira de travailler la transition paysagère avec la plantation d'arbres dans les espaces verts du projet pour compléter l'ensemble des strates végétales utilisable par l'avifaune. Ces espaces devront également accueillir des pierriers, mesure d'accompagnement favorable aux reptiles.

Haie bocagère - *Source : Tendre Vert*



Saulaie - *Source : TendreVert*

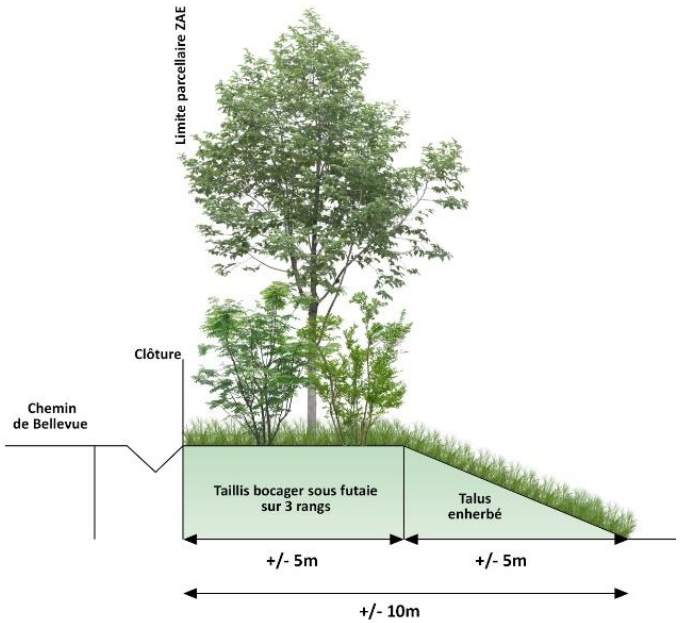


Extrait du plan des aménagements paysagers : localisation de la frange-ouest

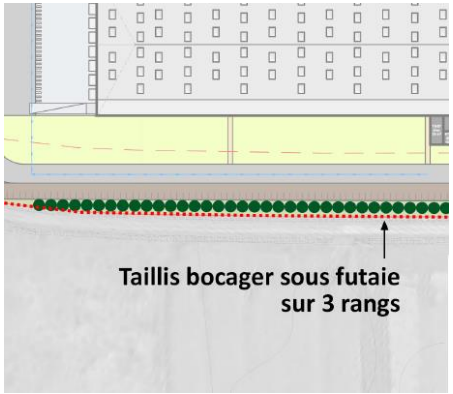
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

> Au Sud le chemin de Bellevue est bordé d'un taillis bocager sous futaie faisant écho à la bande fruitière et bocagère de la limite Nord de la ZAC 1.

Taillis bocager sous futaie - *Source : TendreVert*



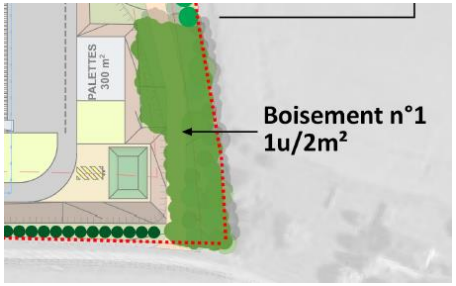
Taillis bocager sous futaie - *Source : TendreVert*



Extrait du plan des aménagements paysagers : localisation de la frange-sud

> L'extrémité Sud-Est du projet sera plantée d'un bosquet, composés de jeunes baliveaux forestiers. A terme, ce bosquet formera un cadre végétal permettant d'atténuer la perception de l'opération et de protéger les habitations voisines des éventuelles nuisances visuelles.

Bosquet - *Source : TendreVert*



Extrait du plan des aménagements paysagers : localisation de la frange-sud-est

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- **Clôture :**

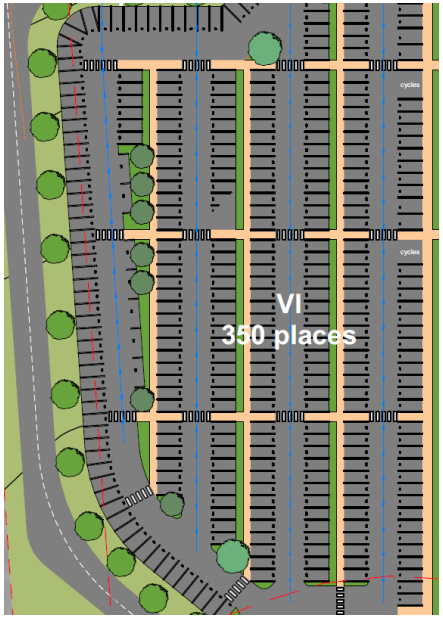
Il sera mis en place des clôtures en panneaux treillis soudés à mailles rectangulaires de hauteur 2.00m (couleur foncé proche RAL 7015).

Il sera également mis en place un portail d'accès réservé aux véhicules de secours sur la voie de secours au sud-est du site.

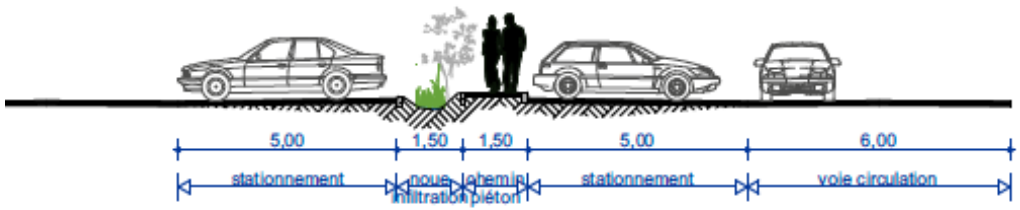
- **Aménagement des espaces de stationnement** :

Les espaces de stationnement se concentrent en entrée de site, avec un espace de parking pour les véhicules légers d'une capacité d'environ 350 places. Ce parking est à destination des employés et des visiteurs. Les caractéristiques de l'aménagement du parking sont telles que :

- Revêtement du stationnement et de la voie de circulation en enrobé,
- Cheminement piéton en continuité des places de stationnement en revêtement stabilisé,
- Une noue d'infiltration plantée centrale à deux rangées de stationnement
- Certaines rangées de stationnement seront plantées avec des arbres de haute tige
- Le contour du parking VL bénéficie d'une bande plantée avec un alignement d'arbres de haute tige.



Extrait plan d'implantation du projet. DNS



Coupe de principe d'aménagements du stationnement vl.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1 Soutenir le développement économique du territoire pour garantir l'accueil des actifs et des familles

3.1.1 Le Castelrenaudais poursuit ses engagements pour développer un bassin économique dynamique aux portes de l'agglomération de Tours

Le Castelrenaudais s'identifie comme un territoire accessible et bénéficiant d'un tissu économique attractif. Le territoire de la communauté de communes est le 5e pôle économique d'Indre et Loire, il compte plus de 400 entreprises dont des grands groupes de renommée mondiale (Radiall, Arche, Forbo Floors, Humery, Davoise, ...), répartis sur 6 parcs d'activités. Il détient également le centre INRA accompagné d'une plateforme d'innovation constituée de 4 espaces aménagés de laboratoires pré-équipés et de bureaux meublés pour accueillir des starts-ups et des PME.

La **Communauté de Communes met également à disposition un grand nombre de services** permettant d'attirer les entreprises pour leur assurer une qualité d'installation.

Elle est propriétaire de locaux professionnels qu'elle met à disposition des entrepreneurs, les différents dispositifs sont adaptés à tout type d'entreprenariat :

- Les ateliers-relais concrétisent la volonté d'adapter l'offre de locaux d'entreprises à la demande sur les territoires. L'objectif est de proposer des ateliers à louer. Il s'agit en premier lieu de location temporaire par un bail précaire de 23 mois. Cette formule permet le démarrage de l'entreprise avec la possibilité d'envisager une location plus pérenne ou la construction d'un bâtiment.
- L'espace « Renaudais Entreprises », 250 m² aménagés au 3ème étage du siège communautaire est proposé à la location aux entreprises tertiaires. Ces locaux sont constitués de bureaux loués à des entreprises, mis à disposition des acteurs économiques et un espace réunion équipé d'un système de visio-conférence ouvert à toutes les entreprises qui en font la demande.
- Les bâtiments d'activités communautaires sont loués à des entreprises industrielles et répartis sur les zones d'activités du territoire.
- Les commerces communautaires
- La plateforme INRA

Elle assure un déploiement intégral Très Haut Débit des zones et **s'accompagne de partenaires économiques pour permettre de soutenir les entrepreneurs dans la concrétisation de leur projet.**

- L'association des industriels de Castelrenaudais (AICR) est aujourd'hui un acteur majeur du territoire, qui mutualise connaissances et moyens, et qui est plus que jamais créatrice de liens entre les industriels et la collectivité. Les entreprises membres de l'AICR évoluent dans des secteurs bien différents tels que les transports, la mécanique, l'imprimerie, la maroquinerie, le cartonnage, la chimie, la connectique, la chaudronnerie, le tertiaire.
- Le portail immobilier Setting'Up Centre-Val-de-Loire est un site internet dédié à l'immobilier et au foncier d'entreprises qui vise à faciliter l'identification de solutions foncières ou immobilières adaptées et disponibles (terrain, entrepôt, local d'activités, hôtel d'entreprises, atelier locatif, bureau, centre d'affaires, pépinière). L'objectif étant de permettre à un porteur de projet ou une entreprise de trouver un terrain, un bâtiment en Centre-Val de Loire et bénéficier d'un accompagnement sur-mesure.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- L'association BGE Touraine, qui soutient la création/reprise d'entreprise depuis l'émergence d'un projet jusqu'au lancement. Leur champ d'action s'étend également à la formation, l'emploi, le numérique et le développement économique en Touraine.
- L'agence DEV'UP Centre-Val-de-Loire fédère l'ensemble des acteurs économiques régionaux, de la Région aux intercommunalités, du CESER aux chambres consulaires, des services de l'État aux organismes financiers, des pôles de compétitivité jusqu'au réseau de la Recherche. Avec une antenne dans chaque département L'agence accompagne toute entreprise ou porteur de projet économique (innovation, implantation, investissement, reprise, recherche de partenaires, export…), réseau technique, opérationnel et de conseil. Ses équipes assurent des prestations sur-mesure en matière d'animation du territoire et des acteurs économiques régionaux, de développement à l'international (export, programmes européens) et d'information économique.

>> Le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais met tout en œuvre pour faciliter l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire, notamment par la mise à disposition de services et d'aides à disposition des entreprises et le déploiement de synergies avec les partenaires économiques de la région. L'accueil d'Intersport s'inscrit dans cette dynamique. L'entreprise constitue un levier indéniable, il renforce la structure industrielle du territoire et garantie un accès à la formation et à l'emploi.

3.1.2 Accueillir un partenariat fiable pour assurer de nouveaux emplois, avec le groupe Intersport :

- **L'identité du groupe Intersport[1]** :

Le Groupe INTERSPORT en France et en Belgique, réunit plus de 766 magasins, au 31 décembre 2021, réalisant un CA de plus de 2,7 milliards d'euros, avec plus de 15 000 collaborateurs dont 2 000 recrutés ces 5 dernières années.

Le siège social et la structure centrale (389 salariés) de la Coopérative INTERSPORT France sont basés à Longjumeau (91) et la plateforme logistique principale de 44 000 m² (300 collaborateurs) exploitée par sa filiale Logistique Sports et Loisirs est située à Saint-Vulbas (01), à laquelle s'ajoute une plateforme dédiée au vélo et matériel encombrant à Machecoul (44) (30 000 m² début 2022).

La Coopérative INTERSPORT France est également propriétaire de la Manufacture Française du Cycle (près de 700 collaborateurs) depuis 2013, première usine française d'assemblage de cycles située à Machecoul. La Présidence France et Belgique est assurée par Jacky RIHOUET.

Le Groupe INTERSPORT a ouvert, en France, une trentaine de magasins par an ces dernières années, dont en 2021, 17 sous l'enseigne INTERSPORT, 5 sous l'enseigne INTERSPORT Montagne et 16 sous l'enseigne BLACKSTORE. Ce rythme important de croissance devrait se poursuivre avec l'ouverture de nombreux magasins dans les années à venir.

Le groupe INTERSPORT est organisé autour de deux sociétés coopératives, INTERSPORT France et BLACKSTORE, toutes deux détenues par ses adhérents-associés. Depuis près de 100 ans, la société coopérative INTERSPORT France, ses filiales et les sociétés adhérentes-associées représentent un seul groupe commercial et développent un modèle comprenant un concept, des achats référencés et une politique marketing.

La société Coopérative INTERSPORT France s'est associée avec d'autres coopératives étrangères dans les années 1960 dans une structure juridique commune (INTERSPORT INTERNATIONAL CORPORATION) afin de développer l'enseigne INTERSPORT au niveau mondial.

Aujourd'hui, INTERSPORT est présent dans 42 pays avec plus de 4000 magasins.

[1] Données issues de la déclaration de performance extra-financière 2021 réalisé par le groupe Intersport.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Enfin, la crise sanitaire a confirmé plus que jamais que l'engagement sociétal s'imposait comme une priorité pour conjuguer performance économique et impact positif pour l'environnement et la société. C'est dans ce contexte que INTERSPORT a lancé, fin 2020, son mouvement « Engagés sport », qui rassemble les actions concrètes menées localement ou nationalement pour faire progresser le sport et le rendre plus accessible, plus solidaire et plus durable.

- **Les engagements du groupe Intersport :**

Rendre les grandes marques de sport accessible et proposer les produits aux meilleurs prix et ainsi faciliter l'accès à la pratique sportive.

Être attentif à la qualité des fournisseurs et des usines partenaires (signature de conventions).

Satisfaire la clientèle avec un objectif de devenir l'enseigne la plus proche des Françaises et Français.

Développer la pratique sportive et l'accès au sport. L'enseigne est partenaire de plus de 10 000 clubs sportifs. 80 entités et 120 commerciaux spécialisés sont dédiés à l'accompagnement des clubs et collectivités tout au long de l'année.

Être un employeur engagé. Intersport France s'engage dans le développement des compétences et des carrières avec la formation de 1 000 alternants par an. Par ailleurs en 2021, 5 000 heures de formations ont été organisées au sein d'Intersport France et de ses filiales. Les collaborateurs du réseau de magasins ont, quant à eux, suivi plus de 89 000 heures de formation en ligne et 17 000 heures de formation en présentiel ou en classe virtuelle, orchestrées par l'Académie INTERSPORT.

Par ailleurs, au sein d'INTERSPORT FRANCE, plus de 80 % de nos managers sont issus de la promotion interne.

Le bien-être au travail fait également partie des engagements du groupe. Les valeurs : Ouverture, Optimisme, Humanité, Humilité et Sens du Collectif, illustrent leurs convictions et guident leurs actions envers les collaborateurs.

Promouvoir une chaîne d'approvisionnement responsable. INTERSPORT FRANCE commercialise des produits de marques exclusives et s'engage auprès de ses usines partenaires à améliorer les conditions de travail sur les sites de production et mettre en place une chaîne d'approvisionnement éthique.

Lutter contre le changement climatique. Intersport a lancé en 2022 son bilan carbone. Dans l'attente des résultats et pour encourager la transition de tous vers des moyens de transport respectueux de l'environnement, le groupe s'engage dans l'éco-mobilité. En tant que premier assembleur de cycle et sur le marché de VAE en France, le groupe s'est engagé pleinement auprès de l'État et du Ministère de la Transition écologique et solidaire afin de soutenir le plan « Vélo et mobilités actives ». En outre, la Manufacture Française du Cycle (MFC), a fabriqué, dans un contexte sanitaire particulier, 377 340 vélos, dont 93 500 Vélos à Assistance Électrique (VAE) en 2020, et 490 615 vélos dont 156 000 Vélos à Assistance Électrique (VAE) en 2021.

Contribuer au développement de l'économie circulaire. INTERSPORT FRANCE attache une importance à la préservation des ressources depuis de nombreuses années à travers les ateliers de réparation et d'entretien présents dans les magasins INTERSPORT (atelier cycle, atelier cordage et atelier ski). Une charte d'éco-conception a été mise en place en 2021 pour encadrer la sélection et la conception de produits durables. En 2021, les efforts se sont concentrés sur l'ensemble des marques propres (8% des produits ENERGETICS sont éco-conçus). La prise en compte du recyclage et de la valorisation des déchets est également un engagement fort avec 90,6 % des déchets générés par MFC qui sont valorisés.

Réduire l'impact de l'activité sur l'environnement avec la réduction des consommations d'énergie dans les usines notamment, et la réduction de la pollution de l'air (notamment avec un choix des matériaux et peintures permettant de ne plus émettre de Composé Organique Volatil et de ne plus utiliser de produits solvantés.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

>> La solidité de groupe Intersport, son modèle économique, ses engagements ainsi que son ancrage dans le territoire français et européen en font un acteur économique fiable et pertinent pour le développement économique du Castelrenaudais et l'attractivité à l'embauche ainsi qu'à la formation dans un secteur porteur et universel qu'est le sport.

>> Dans la cadre de l'implantation de la première phase d'installation de l'entrepôt logistique, Intersport prévoit environ 100 embauches en CDI et en intérim. In fine, et en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires, l'entreprise envisage un potentiel de 350 salariés dont 30 % d'intérim selon les saisons.

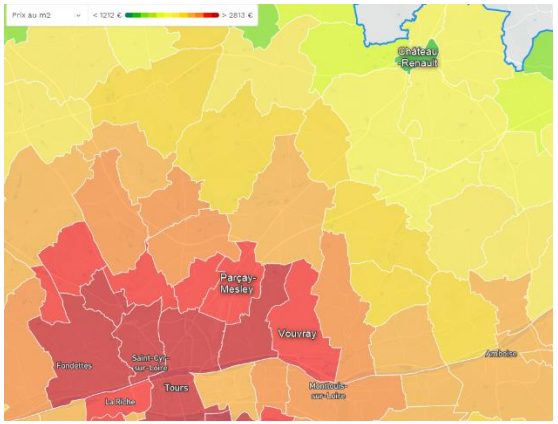
3.1.3 Attirer les actifs à proximité du lieu de travail dans un cadre de vie présentant les avantages de la ville à la campagne :

L'objectif du développement du territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est de s'affirmer dans son autonomie par rapport à ses territoires voisins. Ainsi, avant de s'attacher à l'accueil de nouvelles populations sur son territoire, **la Communauté de Communes concentre l'ensemble de ses efforts sur le développement de nouveaux emplois.** Cela se traduit notamment par un objectif de croissance démographique jugé raisonnable de + 0,8% en moyenne par an sur la période 2020-2030 ainsi qu'une et une diversification du nombre d'emplois[2].

L'accueil d'une entreprise d'envergure sur son territoire permettrait de répondre à ses objectifs, pour cela, au-delà d'attirer les entreprises, la collectivité se doit d'être attractive pour les futurs habitants et les futurs actifs potentiels amenés par le développement des activités économiques.

Pour cela, la Communauté de Communes a plusieurs atouts :

- **Un cadre de vie paisible** et dynamique. Les paysages agricoles, sylvicoles, boisés, de vallées encaissées (présence de caves troglodytes), de bourgs anciens, industriels passés caractérisent cette qualité du cadre de vie sur le territoire.
- **Un coût réduit du logement** permettant aux ménages plus modestes d'investir dans un logement. Au premier trimestre 2022, A Château-Renault, le prix moyen d'acquisition d'une maison oscille entre 800 € et 2 000 €/m², en comparaison avec une ville limitrophe de l'agglomération tourangelle à l'est, à Vouvray, le prix moyen d'une maison oscille entre 1 800€/m² et 3 700€/m², au nord-est à Parçay-Meslay, les prix d'acquisition oscillent entre 2 000€/m² et 3 300€/m².[3]

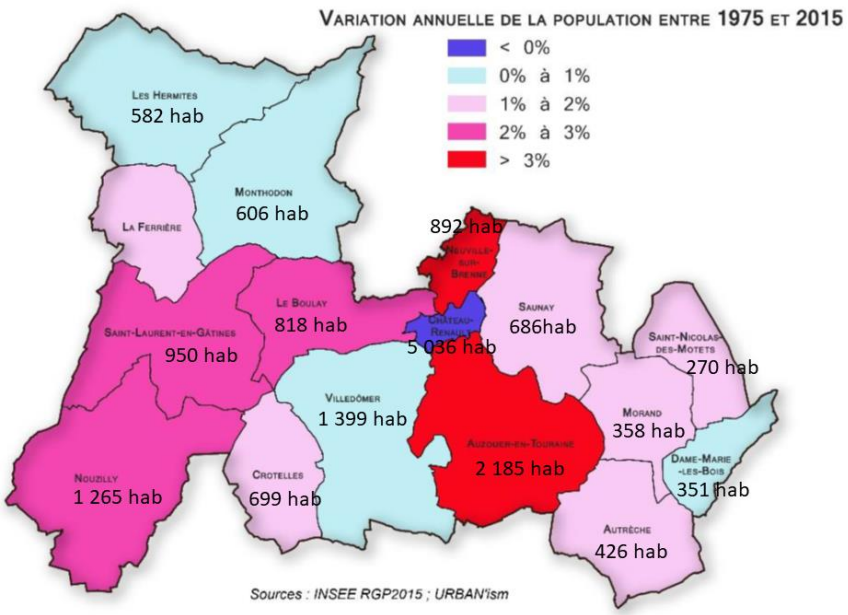


Carte de comparaison des prix immobiliers - 2022. Source : www.meilleursagents.com/prix-immobilier

[2] Extrait du PADD – Rapport de justification – PLUI du Castelrenaudais
[3] Source : https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- Un **territoire rural qui s'organise autour de villes à taille humaine** présentant l'accès à tous les services de proximité et les équipements scolaires et médicaux nécessaire au quotidien. La ville-centre Château-Renault concentre le plus d'habitants mais c'est dans les villes limitrophes Le Boulay, Neuville-sur-Brenne, Auzouer-en-Touraine et dans une moindre mesure Saunay qu'est constaté une croissance démographique plus importante. L'attractivité démographique s'est notamment constatée ces dernières années sur les communes situées sur les axes principaux de circulation du territoire, à Auzouer-en-Touraine et Neuville sur Brenne.



Source : Rapport de présentation du PLUi – Extrait du diagnostic démographie et sociologie

- **La proximité immédiate des infrastructures pour se déplacer** : la zone économique Porte de Touraine est desservie par une ligne du bus du réseau de transport départemental Fil Vert, qui relie Amboise à Château-Renault. L'objectif de la collectivité est de poursuivre le développement des lignes de car performantes et coordonnées avec les lignes intra-urbaines de l'agglomération tourangelle. Par ailleurs le territoire bénéficie de deux lignes de train régionaux, une à Château-Renault et une à Amboise, hors agglomération, mais située à proximité du site.

>> Constitué d'une majorité de petites communes dans un paysage rural, le territoire du Castelrenaudais bénéficie des atouts de la vie à la campagne tout en bénéficiant des services de proximité et des infrastructures de mobilité.
>> Par ailleurs, la Communauté de Communes s'est engagée à horizon 2030, a une croissance démographique de +0,8 % pour une augmentation globale de 1 360 habitants sur la période 2020-2030 et à une croissance du nombre d'emplois supérieure à la croissance démographique. Dans cette perspective l'accueil d'une nouvelle grande entreprise sur le territoire permet de satisfaire ces objectifs.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3.2 Privilégier un emplacement géographique stratégique et ciblé

3.2.1 Une situation géographique stratégique et adaptée à l'accueil d'entreprises d'envergure

Dès le début des années 2000, le Conseil Général d'Indre-et-Loire, initiateur du parc d'activités Porte de Touraine, classe ce site comme étant d'intérêt national. Il est également inscrit dans la stratégie régionale qui se traduit à l'échelle locale par les Chartes de Pays de Loire. Enfin, il figure parmi les sites retenus au Schéma de Cohérence Territorial Amboise – Bléré – Château-Renault pour le développement économique intercommunautaire.

Le site « Porte de Touraine » est situé à l'intersection de l'A10 et de la N10/RD 31, deux axes majeurs :

- A l'échelle nationale, l'autoroute A10 relie Paris et Bordeaux, c'est l'un des axes français et européen majeur pour le commerce et le transport de marchandises,
- A l'échelle régionale, la nationale 10 et la route départementale 31 relient le nord, Châteaudun et le sud, Poitiers. C'est un axe stratégique pour l'accès aux territoires péri-urbains et ruraux et rejoindre les centralités.

La **présence de la sortie autoroutière à 600 m de la zone permet aux transporteurs et aux véhicules poids lourds d'accéder à la zone de chalandise en toute sécurité et sur un trajet très court** limitant l'emprunt des axes secondaires et les risques encourus le cas échéant.

L'étude de circulation[4] réalisée dans le cadre des études préalables a démontré que **les réserves de capacité de la RD 31/N10 n'étaient pas atteintes**. Cette simulation s'appuie sur une augmentation du trafic induit par l'arrivée d'Intersport et d'un second projet logistique sur la première zone d'activité. L'augmentation de trafic induit par les deux projets implique une réduction globale des réserves de capacité qui restent cependant suffisantes pour écouler l'ensemble du trafic, l'ensemble des réserves de capacités restent confortables pour l'ensemble des voies car étant toutes proches ou supérieures à 70% (on considère un trafic perturbé et des difficultés aux heures de pointe quand les réserves de capacités sont comprises entre 10% et 25%).

Par ailleurs, **le site est suffisamment éloigné des centres-urbains pour ne pas générer de nuisances trop importantes**. La première ville, Autrèche, se situe à 2,4 km, ensuite dans un rayon de 5km, on retrouve les petites villes d'Auzouer-en- Touraine, Morand, et Dame-Marie-les-Bois. Autour du parc d'activités, se trouve quelques habitations isolées et principalement des fermes. Seule particularité, la localisation d'un lotissement d'une vingtaine de logements située de l'autre côté de la RD 31 en face de la zone d'activités mais qui n'interfère pas avec le fonctionnement des entreprises de la zone.

Même si la zone d'activités se positionne à l'écart des centralités habitées, **elle s'implante de manière centrale à l'échelle de l'est Touraine**. En effet, Château-Renault, ville centre de la communauté de communes se situe à 10 km et Amboise à 15 km, elle est desservie par la ligne de transport en commun TA. Plus largement, le site est à la croisée des polarités économiques régionales, Tours, Blois et Vendôme.

>> La forte proximité de la sortie autoroutière de l'A10 et l'absence de traversée de centres-urbains en font une zone stratégique et très attractive auprès des entreprises, qui y voient un véritable atout en matière de transports de marchandises et de déplacements logistiques.

>> A l'échelle du territoire Communautaire, la zone se positionne de manière centrale et quasi équidistante des communes membres de la Communauté de Communes. Plus largement sa position à l'est, aux portes de la métropole tourangelle, en fait un pôle économique attractif pour les résidents et les actifs de l'est tourangeau.

[4] L'étude de circulation est annexée à l'étude d'impact. Réalisation IPROCIA - décembre 2021

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3.2.2 Une offre foncière optimisée qui participe à l'équilibre des bassins économiques du département et qui favorise la densité des installations

A l'échelle du SCOT, le territoire priorise l'implantation des entreprises à vocation artisanales, de services et de commerces au sein du tissu urbain existant. Il vise notamment à conforter les zones d'activités existantes. Néanmoins, conscient de devoir accompagner la croissance démographique et le maintien des emplois et des actifs sur son territoire, le SCOT propose le développement d'une offre foncière économique équilibrée sur le territoire et adaptée aux bassins de vie en distinguant :

- Les zones d'activités structurantes, de rang intercommunautaire : Au nombre de trois, ces zones se différencient par les avantages spécifiques de leur localisation, le niveau de l'offre de services aux entreprises, le contexte socioéconomique. La zone « Porte de Touraine » s'inscrit dans cette catégorie. En 2018, elles constituent 244 ha de surface disponible sur 278 ha soit 87 % des emprises disponibles. Ce sont principalement ces 3 zones qui sont source de foncier disponible pour le développement économique du territoire et l'accueil d'activités industrielles, de grands-comptes et de logistiques.
- Les zones d'activités de rang intercommunal : Ces zones ont pour vocation de structurer et de mailler le territoire en lien avec les bassins de vie du SCoT. Elles peuvent accueillir les PME et PMI, ainsi que les activités de commerce ou d'artisanat ne pouvant s'intégrer dans ou au plus proche des tissus urbains du fait de leurs besoins en termes de foncier ou d'accessibilité ou encore du risque de nuisance.

La volonté des intercommunalités est de permettre d'équilibrer l'offre économique et optimiser l'occupation des sites à vocation économique. Pour cela, **chaque bassin de vie bénéficie d'une unique « zone d'activités structurante »** :

- La CC du Val d'Amboise avec la zone d'activités de la Boitardière créée en 1972
- La CC Castelrenaudais avec la zone d'activités Porte de Touraine créée en 1994
- La CC Bléré Val de Cher avec la zone d'activités Sublaines Bois Gaulpied créée 2012

Ces 3 zones sont identifiées spécifiquement pour accueillir des entreprises dont les besoins en locaux et en infrastructures sont importants et nécessitent une emprise foncière d'un seul tenant pour s'installer.

Enfin, dans **une logique d'optimisation de l'occupation foncière** des derniers secteurs en extension urbaine, la collectivité incite le porteur de projet Intersport à occuper l'ensemble de la parcelle. Pour cela, l'implantation des bâtiments, des infrastructures, des voiries et stationnements ainsi que les ouvrages techniques et hydrauliques **occuperont le maximum des surfaces afin d'éviter les délaissés de terrain inexploités et les réserves foncières surdimensionnées.**

Les espaces maintenus en pleine-terre seront principalement dédiés aux traitements qualitatifs des franges de l'opération et aux accompagnements paysagers des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour une intégration paysagère forte et structurante de l'entreprise au sein de son environnement proche et lointain.

>> La Communauté de communes, à l'échelle de son PLUi et dans le respect des orientations du SCOT, a ciblé très spécifiquement les zones sur lesquelles peuvent s'installer les entreprises d'envergure. Cette stratégie territoriale intercommunale permet d'équilibrer le tissu économique industriel et logistique et répartir équitablement les impacts en terme, d'emplois, d'accueil d'entreprises, et de retombées financières et humaines.

>> L'installation des grandes entreprises industrielles et logistiques est encadrée et vise à optimiser au mieux la densité de la construction et des infrastructures nécessaires à leurs activités sur la parcelle. L'aménagement de la zone vise à optimiser le découpage parcellaire aux besoins stricts de l'entreprise. Le projet de construction a pour objectif de limiter les délaissés de terrain et les réserves foncières surdimensionnées.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3.2.3 Un site ciblé pour son faible impact sur l'environnement et son intégration urbaine maîtrisé

> L'insertion d'un tel projet dans l'environnement urbain, passe avant tout par la nature des aménagements qui sont prévus pour garantir son intégration paysagère.

C'est pourquoi l'accent a été mis sur la qualité de traitement des franges et pourtours de l'opération : bandes de protection, bosquets et haies bocagères, participeront à la qualification du secteur et l'intégration de la zone dans son environnement.

Ces différents aménagements paysagers permettront d'assurer une transition pacifiée entre la zone d'activités et la plaine agricole, et une protection visuelle vis-à-vis des habitations éparses voisines.

> Du point de vue de son environnement naturel[5], le projet a été retenu dans la mesure où il n'engendre pas d'impacts majeurs. L'emprise du projet présente globalement un enjeu faible pour l'avifaune et très faible pour la flore et les autres groupes faunistiques. Au regard des milieux présents autour du site, les espèces fréquentant actuellement l'emprise du projet, peuvent se reporter sur des milieux similaires, sans que l'état de conservation des populations locales ne soit remis en cause.

Des mesures de réduction d'impact seront mises en place notamment pour préserver le Bruant Proyer, oiseau nicheur dans les milieux herbacés du secteur et utilise les ligneux qui colonisent le fossé dans la partie nord comme poste de chant, et à la Fauvette grisette, nicheuse potentielle dans les ronciers du fossé enfriché.

Une haie bocagère sur 3 rangs sera plantée en frange est du site afin de conserver un habitat favorable à la Fauvette Grisette et maintenir une communication sans entrave entre la haie et les plaines agricoles pour le Bruant Proyer (absence de clôture).

Le boisement situé à l'Est de la zone constitue un habitat terrestre privilégié pour les amphibiens. Situé hors périmètre, ce boisement n'est pas impacté par le projet de ZAC. De même, les bâtiments de la ferme, qui constituent des habitats potentiels pour les chiroptères, sont conservés et ne sont pas impactés par le projet.

A contrario, **la mise en œuvre de la trame paysagère généreuse prévue par le projet permettra le maintien et le développement de cette biodiversité locale et variée.**

En outre, le périmètre de ZAC n'est concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel de type ZNIEFF, site Natura 2000, zone RAMSAR, réserve naturelle, etc.

>> L'extension de la zone d'activités Porte de Touraine a été retenu dans la mesure où il s'inscrit en continuité de l'urbanisation économique existante, sur un secteur disposant d'un réseau d'infrastructures adapté à la taille et à l'objet de l'opération.

>> Il intègre un volet paysager fort visant à s'appuyer sur les entités paysagères existantes et favoriser les continuités écologiques entre les milieux naturels préservés.

>> Enfin, l'implantation de l'entreprise Intersport garantie une cohérence urbaine avec la zone d'activités existante, s'assure d'une implantation en façade A10 sécurisée et qualitative, et impacte que très faiblement l'environnement sur un terrain ayant un enjeu faible pour l'avifaune et très faible pour la flore et les autres groupes faunistiques.

[5] Cf. évaluation environnementale -Théma Environnement

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3.3 Valoriser les filières industrielles et logistiques sur le territoire

3.3.1 L'obtention du label national « Territoire d'Industrie »

Dans le cadre du dispositif gouvernemental Territoire d'Industrie et en cohérence avec le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation de la région Centre-Val-de-Loire (SRDEII), le partenariat « Grand Est Touraine » regroupant 4 communautés de communes (Bléré Val de Cher, du Castelrenaudais, de Touraine-Est Vallées et du Val d'Amboise) et différents acteurs institutionnels et économique, ont signé le contrat territoire Grand Est Touraine 2020-2024.

L'objectif, à travers un plan d'actions, est de s'adapter, de valoriser et développer le tissu industriel local en favorisant l'évolution et la mutation des industries notamment sur la digitalisation, l'écologie industrielle et les ressources humaines.

Parmi ces actions, la première permet de mener une action de prospection via Business France et soutenir l'investissement sur l'offre premium des parcs d'activités et sur les sites industriels du Grand Est Touraine. **Dans ce cadre, le parc d'activités Porte de Touraine a été reconnu comme « site clé en main » en 2020**.

L'initiative « Territoire d'Industrie » s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires. Elle vise à mobiliser de manière coordonnée les leviers d'intervention qu'ils relèvent de l'Etat et de ses opérateurs, des collectivités territoriales et de leur établissement public ou des entreprises, au service de l'industrie.

>> Bénéficiant d'une tradition industrielle ancienne, le territoire Grand Est Touraine, veut s'affirmer comme pôle dynamique d'activités. La reconnaissance du parc d'activités Porte de Touraine en site « clé en main » renforce d'autant l'intérêt de la Communauté de communes d'accueillir des activités industrielles dans de bonnes conditions d'accessibilité et d'implantation.

3.3.2 Participer à la transition énergétique du territoire :

Le développement industriel et logistique dans un environnement encadré et optimisé est une formidable opportunité pour le territoire de déployer les sources de production d'énergies renouvelables.

En effet, depuis la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019, les objectifs de performance énergétique et environnementale des bâtiments ont été traduit dans le code de l'urbanisme à l'article L.111-18-1.

Il est prescrit que pour toutes constructions et installation à usage industriel, d'entrepôt, artisanal, et soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, qui créent plus de 1 000 m² d'emprise au sol, ne peuvent être autorisée que si elles intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment.

Intersport, par son caractère d'entrepôt logistique et le déploiement de plus de 1 000 m² d'emprise bâtie, est soumis à l'obligation de produire des énergies renouvelables, c'est pourquoi, l'entreprise prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de bâtiment, avec une puissance estimée de 500 kWc. Par ailleurs, les toitures du bâtiment seront adaptées pour recevoir, à terme, des panneaux photovoltaïques sur près de l'ensemble de l'emprise bâti soit 84 000 m².

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

En outre, le SRADDET[6] de la région Centre-Val-de-Loire, approuvé par le préfet de région le 4 février 2020, définit ses objectifs en matière de mode de production et de consommation d'énergie avec une orientation ambitieuse de couvrir ses besoins énergétiques à 100% des énergies renouvelables et de récupération d'ici 2050. Les priorités d'actions sont notamment portées sur :

- **Les zones d'activités**, par la **mutualisation et la valorisation des sources de chaleur notamment.**
- **L'industrie** et l'agriculture en **appuyant les démarches et projets de transition énergétique des pratiques et process de production** (approvisionnement en biologique, développement de l'autonomie alimentaire des territoires, de la production des EnRR au sein des exploitations agricoles…).

Et également sur la promotion d'un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES notamment en :

- **Facilitant l'essor d'un urbanisme plus compact et durable**, limitant en particulier la consommation de foncier agricole et naturel et la création d'îlot de chaleur par des formes urbaines appropriées, et d'une meilleure articulation entre urbanisme et transports (objectif 5).
- Mettant en oeuvre l'ensemble des objectifs concourant à la baisse de l'usage de la voiture individuelle solo et à l'essor des modes durables tant pour les voyageurs que pour les marchandises (objectifs 7 et 15).
- Encourageant le développement des énergies propres dans les transports en commun et pour les véhicules particuliers.
- Accélérant le déploiement des infrastructures de recharge électrique, hydrogène et biogaz.
- **Encourageant le développement de la filière hydrogène dans la région**.

Enfin, **le 21 février 2021, la Région Centre-Val-de-Loire a validé la feuille de route stratégique pour le déploiement de l'hydrogène renouvelable**. En Indre-et-Loire, un Comité de Pilotage a été créée pour s'engager dans le projet "Hy Touraine" qui vise à déployer entre 2020 et 2030 un écosystème hydrogène dans tout le département par l'installation d'infrastructures de recharge. Les objectifs poursuivis visent à accélérer la transition écologique en ciblant 3 usages :

- **La mobilité** avec l'avantage d'un temps de recharge réduit par rapport au tout électrique.
- **Les usages liés au bâtiment** (chauffage et production d'électricité).
- **Les usages industriels**.

[6] https://www.centre-valdeloire.fr/comprendre/territoire/centre-val-de-loire-la-region-360deg

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Deux projets d'envergure sont déjà lancés, l'un porté par le SIEL, le projet Hyd'EM qui a pour objectif principal la mise en place d'infrastructures de production d'hydrogène de l'eau à partir de l'énergie photovoltaïque et la création de stations à hydrogène. L'autre est porté par la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, le projet Hy SOPARC développé sur la zone économique d'Isoparc, a pour objectif de développer des installations de production et distribution de l'hydrogène.

Une plateforme hydrogène de 1 800 m² de Powidian a également été inauguré en 2019 à la Ville-aux-Dames, équipée d'un champ photovoltaïque de 70kWc, cette installation permet la mise en oeuvre d'équipements hydrogène en conditions réelles afin de tester des solutions innovantes.

Sur la carte[7] ci-contre, **le parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche a été identifié comme site pouvant accueillir une installation de distribution pour la mobilité routière à l'échelle du Département**. Cette carte a été réalisée par l'ATU dans le cadre du comité de pilotage Hydrogène.

>> L'aménagement de la zone d'activités Porte de Touraine et le projet d'installation des entrepôts logistiques d'Intersport sont moteurs dans les objectifs de transition énergétiques du territoire. En effet, le bâtiment logistique d'Intersport, par l'obligation de déployer une production d'énergie renouvelable et par l'usage d'une flotte de véhicules important, contribue par ses installations photovoltaïques, aux engagements de la région et du département à produire des énergies renouvelables par l'énergie solaire (thermique et photovoltaïque).

>>L'identification de la zone Porte de Touraine pour le déploiement de l'hydrogène est un enjeu fort. La collectivité a anticipé cet objectif en réservant une parcelle de la ZAC 1 Porte de Touraine pour installer, *a minima*, une infrastructure de distribution d'hydrogène, voire de production en lien avec les parcs solaires installés par les entreprises. Cette perspective fait d'autant plus sens avec la proximité du péage de l'A10 qui figure parmi les axes autoroutiers les plus fréquentés, et avec la présence d'activités industrielles et logistiques usagers, à terme, de véhicules poids-lourds à hydrogène.

[7] http://www.touraine.cci.fr/hydrogène-projets-régionaux-et-locaux

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

3.3.3 Intersport, au service de la collectivité et du territoire pour l'emploi et le développement de la formation

Au 31 décembre 2021, les effectifs de la Société INTERSPORT FRANCE s'élevaient à 389 se décomposant comme suit : 337 en CDI, 14 en CDD et 38 en contrats professionnels, stagiaires ou alternants. Intersport s'engage également pour la parité des emplois avec 45% de femmes managers à ce jour. Enfin, Intersport s'appuie sur 4 axes forts dans le cadre de ses engagements en tant qu'employeur :

- **Le développement des compétences et des carrières.** Intersport valorise l'apprentissage avec près de 1 000 alternants par an et la formation interne des collaborateurs avec 111 000 heures de formation en 2021 pour un développement permanent des compétences. L'entreprise s'appuie sur l'Académie INTERSPORT pour créer du contenu et des parcours de formations permettant aux collaborateurs des magasins de développer leurs compétences sur les produits, les outils, les métiers, en proposant tout type de modalité pédagogique (présentiel, e-learning, tuto, classes virtuelles…). Des relais formation présents en magasin contribuent au déploiement et au rayonnement des actions de l'Académie. En 2021, l'entreprise a organisé près de 5 000 heures de formation au sein d'INTERSPORT FRANCE et de ses filiales. Les collaborateurs du réseau de magasins ont, quant à eux, suivi plus de 89 000 heures de formation en ligne et 17 000 heures de formation en présentiel ou en classe virtuelle, orchestrées par l'Académie INTERSPORT. Par ailleurs, au sein d'INTERSPORT FRANCE, plus de 80 % de nos managers sont issus de la promotion interne.
- **La santé et la sécurité en particulier pour les métiers au sein des entrepôts.** Pour les postes les plus exposés physiquement, notamment dans les entrepôts, Intersport fait suivre un parcours de formation complet aux nouveaux collaborateurs dans le cadre de leur intégration, et préalablement à toute prise de poste. Il est organisé en outre des échauffements musculaires préalablement aux prises de poste quotidiennes au sein des entrepôts. Des référents sécurité et environnement veillent au quotidien à la mise en place et au respect des consignes de sécurité. Les collaborateurs bénéficient de couverture sociales (mutuelle et prévoyance santé) de qualité, d'aménagement de temps et de postes de travail dans le cadre de problème santé, autant que les contraintes du métier le permettent.
- **Le bien-être au travail, la stratégie « gagnant-gagnant ».** L'entreprise se dote d'une feuille d'un référentiel emploi-compétence parmi lesquelles le sens du service client, la capacité à favoriser les synergies, le travail collaboratif et la bienveillance sons les mots clés. Des réunions de partages d'expérience, d'intégration et de stratégie sont régulièrement organisées pour mieux comprendre les enjeux et les contraintes de l'enseigne. L'esprit de convivialité est boosté par l'organisation d'évènements pour fédérer les équipes. L'entreprise encourage la pratique du sport et facilite la mise à disposition d'espaces de détente au sein des lieux de travail. Le projet d'installation de l'entrepôt à Autrèche ne déroge pas à cette règle, les lieux bénéficieront d'espaces extérieurs de détente pour les employés ainsi que des bureaux et des salles de détente au sein de la structure. Preuve d'un cadre de travail apprécié, l'ancienneté moyenne au sein d'Intersport Sport et de ses filiales est supérieure à 7 ans malgré la forte croissance des effectifs ces dernières années.
- **L'entrepreneuriat individuel.** Chaque collaborateur du Groupe peut développer, par le biais de ses formations et de son expérience au sein du Groupe, ses capacités à devenir entrepreneur avec un accompagnement pour ouvrir leur propre magasin (aides financières apportées par le Groupe notamment par le biais d'un fonds (EXPANSPORT) alimenté par l'ensemble des Adhérents associés, aides juridiques, accompagnements techniques). Ces moyens permettent d'assurer la réussite de ces transmissions dans l'intérêt des entreprises adhérentes, ainsi que la pérennité du Groupe.

Dans le cadre de ses engagements, **le projet d'installation de la plateforme logistique envisage 100 embauches dans un premier temps en CDI et l'accueil 50 postes intérimaires. Dans un second temps, en fonction de l'augmentation du chiffre d'affaires, l'entreprise envisage un potentiel d'employés de 350 personnes dont 30% intérimaire suivant les saisons**. Les postes intérimaires sont essentiels au fonctionnement saisonnier de l'activité logistique.

Par ailleurs, Intersport s'engage à mettre en place des postes dédiés pour l'accueil d'élèves apprentis. La mise en place de la formation initiale et/continue sera également engagée. Intersport souhaite mener une politique de recrutement sur le territoire qui soit compatible avec les profils de demandeurs d'emplois sur le territoire afin de cibler au mieux les compétences requises pour les postes à pourvoir. En parallèle, les établissements de formation et d'emplois cherchent des entreprises responsables, soucieuses

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

d'intégrer aux équipes des postes stagiaire et apprentis**. Pour cela, et enfin de créer une véritable synergie entre les entreprises locales et les acteurs de l'emploi, la formation et l'éducation nationale du territoire, il a été convenu de créer un groupe de travail**. En partenariat avec la communauté de communes, la création de ce groupe de travail souhaite rassembler, les entreprises locales dont Intersport, initiateur de la démarche, les établissements scolaires de formation, Pôle Emploi, et tout autres acteurs de la formation et de l'éducation souhaitant s'associer. **Un premier groupe de travail a été initié à l'été 2022 en présence de la Communauté de Communes et de la Sous-Préfecture de Loches afin de fixer la feuille de route de la démarche engagée. Trois axes sont prioritaires : le développement de la formation, la création de nouveaux emplois, le déploiement des moyens de mobilité des travailleurs.**

En conclusion, le projet d'installation de la plateforme logistique INTERSPORT dans le cadre de l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine sur la commune d'Autrèche vise à développer l'activité économique du territoire. L'entreprise constitue un levier indéniable pour le renforcement du tissu industriel du territoire et pour garantir de nouveaux emplois.

Le projet d'installation logistique INTERSPORT présente des intérêts multiples pour le territoire et pour la collectivité, dans la mesure où :

- **Il constitue un partenaire fiable dont le modèle économique, ses engagements et son ancrage sur l'ensemble du territoire français garantissent des retombées économiques, sociales, financières et humaines ;**
- **Il garantit de nouveaux emplois permettant à tous les profils de niveaux d'études d'accéder à l'embauche. La plateforme logistique prévoit environ 100 embauches en CDI et en intérim. In fine, et en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires, l'entreprise envisage un potentiel de 350 salariés dont 30 % d'intérim selon les saisons.**
- **L'installation sur le site d'Autrèche revêt d'une situation géographique stratégique. La forte proximité de la sortie autoroutière de l'A10, l'emplacement au sein d'une zone d'activités existante bénéficiant des infrastructures adéquates et l'absence de traversée de centres-urbains pour accéder au site en font une zone stratégique et très attractive auprès d'INTERSPORT, qui y voit un véritable atout en matière de transports de marchandises et de déplacements logistiques. Par ailleurs, le site Porte de Touraine a été choisi pour sa position centrale à l'échelle nationale. Cette situation permet de répondre aux mieux aux différentes localisations des magasins de la coopérative et réduire les parcours d'approvisionnement.**
- **Il répond aux besoins du territoire du Castelrenaudais dont l'objectif est une croissance démographique de +0,8 % pour une augmentation globale de 1 360 habitants sur la période 2020-2030 et à une croissance du nombre d'emplois supérieure à la croissance démographique.**
- **Il s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement économique équilibré et équitable du territoire du SCOT ABC, chaque bassin de vie de chaque Communautés de communes que constitue le SCOT bénéficie d'une zone d'activités dite « structurante » de rang intercommunautaire. C'est dans cette logique que seule la zone d'activités Porte de Touraine a pour objectif d'accueillir en priorité de nouvelles entreprises « importantes par leur taille, leur flux de transport et leur besoin en infrastructure ».**

Pour l'ensemble de ces raisons, le projet d'installation de la plateforme logistique INTERSPORT revêt un caractère d'intérêt général, qui justifie la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La réalisation du projet d'extension de la zone d'activités Porte de Touraine pour permettre l'installation de l'entreprise logistique Intersport nécessite la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Castelrenaudais.

4.1 Historique de l'évolution du document d'urbanisme

- Prescription de l'élaboration du PLUi : délibération du 18 juillet 2017.
- Approbation du PLUi : délibération du 16 février 2021.
- Modification simplifiée n°1 du PLUi en cours d'élaboration.
- **Mise en compatibilité n° 1 du PLUi prescrite le 16 mars 2022 par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.**

4.2 Objet et justification de la mise en compatibilité du PLUi

- **Objet de la mise en compatibilité :**

Le projet d'extension de la zone d'activités Porte de Touraine porte sur un périmètre d'environ 20 hectares. Il porte sur des terrains appartenant à la Communauté de Communes Castelrenaudais.

Ces terrains sont classés au PLUi :

- En zone 2AUyz sous-secteur de la zone 2AUy à destination dominante d'activités économiques. La zone 2AUyz est fermé à l'urbanisation, elle a été créée pour l'extension de la zone d'activité Porte de Touraine.
- La zone 2AUyz est également concernée par une protection au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisation concernant l'inconstructibilité sur une bande de 100 m à compter de l'axe de l'A10 classée voie à grande circulation.

Par conséquent, en l'état, les dispositions réglementaires applicables aux terrains ne permettent pas la réalisation du projet d'extension pour l'installation de l'entreprise logistique Intersport dans son intégralité.

Justification de l'évolution réglementaire du PLUi :

Concernant la réduction du recul d'inconstructibilité à 55 m depuis l'axe A10 :

La mise en œuvre d'une dérogation au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, est justifié par l'étude dite « loi Barnier », conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, qui se trouve en annexe. Elle permet de garantir l'accueil d'activités sur un site stratégique pour le développement économique du territoire. La réduction du recul d'inconstructibilité a pour objectif :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

> La rationalisation de l'espace consommé sur les terres agricoles : 100 mètres de recul par rapport au domaine autoroutier génère une perte de surface conséquente pour l'agriculture et la valorisation économique du site.

> La sécurité et la préservation des nuisances vis à vis de l'infrastructure autoroutière : La réduction de la bande d'inconstructibilité conserve une distance de sécurité pour permettre d'installer des activités qui ne génèrent pas des problèmes sur l'axe A10 (pollution, incendie, sonores etc…)

> La qualité architecturale des constructions vis-à-vis de la voie autoroutière : Le projet d'aménagement du parc d'activités comportera des règles spécifiques d'intégration architectural des bâtiments depuis l'axe A10. Les volumes, les hauteurs, et les matériaux utilisés seront réglementés.

> La nécessité de mettre en place un paysage et une organisation urbaine qui réponde à la sensibilité du site :

- à l'échelle du grand paysage : Atténuer l'impact visuel lointain des activités depuis l'axe A10 tout en permettant aux activités de maintenir une visibilité.
- A l'échelle du site : rechercher un aménagement qualitatif et fonctionnel sur l'emprise maintenue en secteur inconstructibles.

Concernant l'augmentation de la hauteur des bâtiments spécifiquement aux entrepôts logistiques et à la réduction du pourcentage attribuée aux espaces non imperméabilisés et végétalisés :

Dans une logique d'optimisation de la consommation foncière et dans un souci de densité des constructions souhaitées dans le cadre de l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme, l'opération d'aménagement de la ZAC 2 Extension Porte de Touraine a pour objectif d'optimiser le découpage parcellaire, d'augmenter la capacité à construire sur la parcelle et limiter l'emprise des voies de circulation et des espaces publics. In fine, les aménagements seront conçus pour favoriser une intégration paysagère et urbaine qualitative forte sur les franges de l'opération et réduire les emprises de délaissés et espaces non fonctionnels à terme sur site.

Par ailleurs la destination économique de l'extension du parc d'activités Porte de Touraine privilégie l'accueil d'activités industrielles et logistiques. Afin de garantir leur installation dans de bonne conditions d'implantation, d'accessibilité et de visibilité, les dispositions réglementaires spécifiques au sous-secteur 1AUyz, destinés uniquement au parc d'activités Porte de Touraine, doivent être adaptées. Pour cela, et afin de limiter des emprises non construites trop importantes, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés passe de 30 % à 25 %. Cette évolution permet aux entreprises de densifier les aménagements et les constructions à la parcelle tout en renforçant l'intégration paysagère des franges. Afin de répondre aux besoins spécifiques des activités d'entrepôt, le sous-secteur 1AUyz permet une augmentation de la hauteur des constructions de +6 m, soit 20 m au lieu de 14 m. Néanmoins, et étant donné la topographie marquée du site, il est demandé aux installations construites de ne pas dépasser une hauteur de construction de 15 m depuis le terrain fini (TF) après terrassement.

⇒ L'objet de la présente mise en compatibilité consiste en l'adaptation des dispositions réglementaires applicables au site d'extension de la zone d'activités Porte de Touraine afin de permettre la réalisation du projet d'installation de l'entreprise logistique Intersport.

⇒ Au regard du positionnement géographique stratégique du site, du ciblage de la zone à vocation d'entreprise d'envergure, d'une logique d'urbanisation optimisée, de l'intérêt général porté par le projet Intersport et les retombés économiques, sociales, financières et humaines sur le territoire, il est utile et nécessaire de procéder à l'ouverture de la zone 2AUyz, d'adapter les dispositions réglementaires et de déroger à l'inconstructibilité de la zone lié à l'A10.

⇒ Pour cela, il est envisagé de procéder à l'adaptation du règlement écrit et graphique du zonage applicable au site, à l'inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation ainsi qu'à la réduction de l'inconstructibilité liée à l'A10 par la production d'une étude Loi Barnier.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4.3 Dispositions du PLUi issues de la mise en compatibilité n°1 du PLUi

4.3.1 Évolution du zonage sur le site

Le zonage est modifié sur l'emprise nécessaire à la réalisation de l'extension de la zone d'activités Porte de Touraine soit l'ensemble de la zone 2AUyz (surface brute inscrite 20,6 hectares) **Le secteur est ainsi classé en zone 1AUyz**, sous-secteur de la zone 1AUy à destination dominante d'activités économiques, créé spécifiquement pour le développement de la zone d'activités Porte de Touraine.

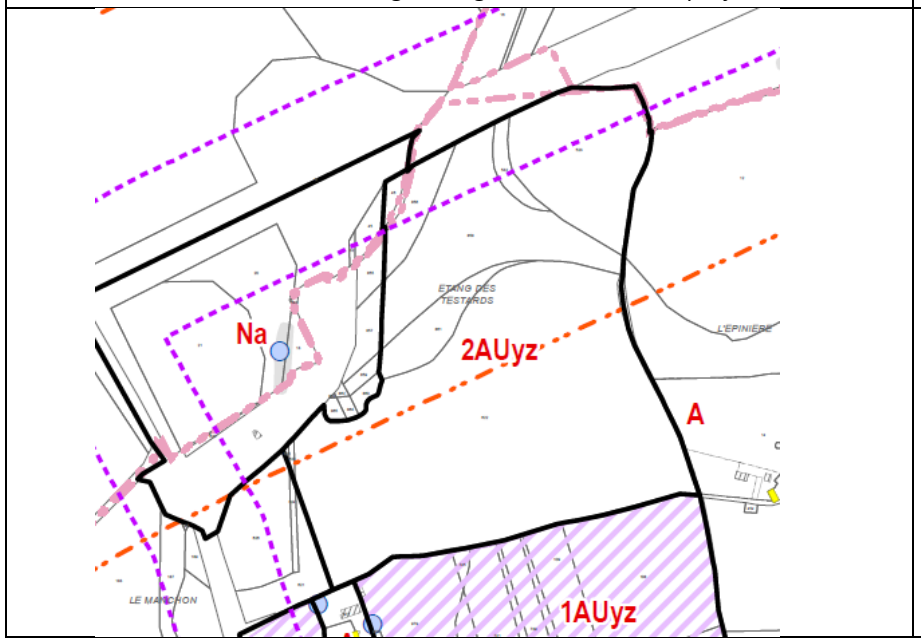
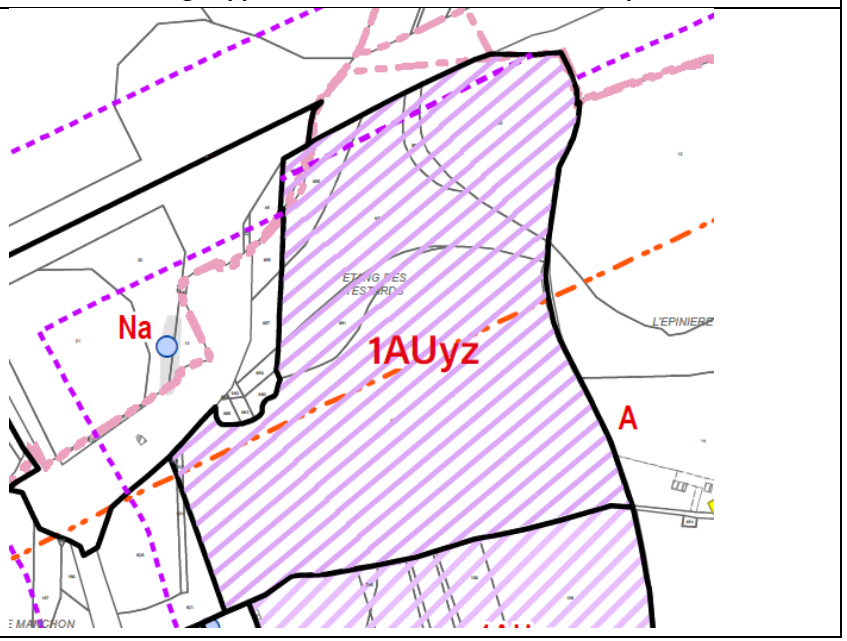
Le classement en zone 1AUyz est déjà appliqué sur l'emprise de la ZAC 1 Porte de Touraine, il s'agit ainsi d'assurer la cohérence globale des dispositions réglementaires du document d'urbanisme intercommunal au regard des activités concernées pour la ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine.

Le règlement graphique en vigueur représente les marges de recul le long des axes routiers en dehors des espaces urbanisés identifiées au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

Cette trame identifie la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 au sein de laquelle les constructions et installation sont interdites.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLUi intègre une procédure de dérogation à la Loi Barnier afin de réduire cette bande de protection à 55 m depuis l'axe l'A10 portant uniquement sur le secteur à vocation à être urbanisé.

Le dossier de dérogation Loi Barnier est annexé au présent dossier de mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais.

Extrait du zonage en vigueur sur le site du projet :	**Evolution du zonage applicable à l'issue de la mise en compatibilité :**
	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4.3.2 Évolution du règlement écrit sur le site :

L'évolution du zonage sur le secteur entraine l'application des dispositions du règlement écrit relatif à la zone 1AUyz.

Des modifications ont été apportées à ce dernier dans le cadre de la mise en compatibilité dans la mesure où il est adapté à la vocation des terrains, aux activités qui y sont développées et au projet d'extension envisagé.

Le règlement de la zone 1AUyz est rappelé ici dans ses termes en vigueur. Dans la mesure où certaines règles sont nécessaires à adapter, les modifications sont inscrites en couleur. En outre, et afin d'éviter les confusions, la première ZAC Porte de Touraine approuvée en 2019 est dénommée ZAC 1 Porte de Touraine. Le projet de ZAC pour l'extension du parc d'activités et qui concerne le projet, est dénommé ZAC 2 Extension Porte de Touraine.

Extrait du règlement en vigueur sur le site du projet	Évolution du règlement applicable à l'issue de la mise en compatibilité :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU **DESCRIPTION** Le secteur 2AUh à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. - Le sous-secteur 2AUhcr à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de l'agglomération de Château-Renault. Le secteur 2AUe à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir sur le long terme. Le secteur 2AUy à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions à long terme de certaines zones d'activités intercommunales. - Le sous-secteur 2AUyz a été créé sur le périmètre d'extension à long terme du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche. **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES**	**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU** **DESCRIPTION** Le secteur 2AUh à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. - Le sous-secteur 2AUhcr à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de l'agglomération de Château-Renault. Le secteur 2AUe à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir sur le long terme. Le secteur 2AUy à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions à long terme de certaines zones d'activités intercommunales. - ~~Le sous-secteur 2AUyz a été créé sur le périmètre d'extension à long terme du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche.~~ **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY** **DESCRIPTION** Le secteur 1AUy à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions de certaines zones d'activités intercommunales.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

2AU.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU.2.

2AU.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent du secteur :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sauf constructions industrielles concourant à la production d'énergie, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU.4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

▪ ***Le sous-secteur 1AUyz a été créé sur le périmètre de l'extension du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche.***

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du secteur 1AUy comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;

- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).

Les dispositions règlementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC 1 Porte de Touraine et son annexe, le plan réglementaire

La zone 1AUyz est concernée par :

- **Une étude de dérogation aux dispositions de la loi Barnier et des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.**
- **Une zone affectée par le bruit lié à l'A10 (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles 1AUy.1 et 1AUy.2, sont autorisées sans condition.

1AUY.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble du secteur 1AUy toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Non réglementé 2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Non réglementé	- Equipements sportifs. - Centre de congrès et d'exposition. - Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs. - Les habitations légères de loisirs. - Stationnement des caravanes et camping-cars à ciel ouvert. - Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage. - Carrières et extractions de matériaux. Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone. 1AUY.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble du secteur 1AUy, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après : - Les constructions, installations et aménagements à destination de logement, sous réserve : d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et d'être inclus dans le volume du bâtiment. - Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne correspondre qu'à des activités de type showrooms et des activités de services aux entreprises (salle de sport privée, agence d'intérim…). - Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux autres équipements recevant du public, sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle). - Les constructions de local de vente pour les entreprises présentes dans la zone aux conditions cumulatives suivantes : • D'être liées à l'activité existante et à sa diversification, sans en devenir l'activité principale ; • Que la surface de plancher à destination du local de vente n'excède pas un tiers de la surface intégrale du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUY.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions règlementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC 1 Porte de Touraine et son annexe, le plan réglementaire.

La ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Sur les secteurs concernés, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m par rapport à l'axe des routes départementales 31, 46, 231, 246, 766, 910 et à la route nationale 10.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Sur les secteurs concernés par le retrait minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10, une étude de dérogation aux dispositions de la loi Barnier et des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme permet de réduire ce recul à 55 mètres et est annexée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14m. Des hauteurs supérieures pourront être accordées pour les bâtiments dont la nature de l'activité le nécessite.

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du volume principal.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

En sous-secteur 1AUyz

Considérant la topographie importante du secteur, pour les constructions à destination d'entrepôt, il est admis une hauteur des constructions limitée à 20 m à condition que la hauteur du bâtiment principal mesuré en TF (terrain fini) après terrassement soit limitée à une hauteur de 15 m.

1AUY.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions règlementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC et son annexe, le plan réglementaire.

La ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement…) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief et reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille…), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Dans le cas de bardages, ils doivent être de teinte mâte. Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les bardages en tôle ondulée et galvanisée, en matière plastiques et fibro-ciment sont interdits.

4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

<u>1AUY.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u>

1. Clôtures

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les dispositions règlementaires applicables au sous-secteur 1AUyz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC et son annexe, le plan réglementaire.

La ZAC 2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ne comprend pas de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

	Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue. Il est recommandé dans l'ensemble du secteur 1AUy de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune. Elle doit être constituée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois, et peut être doublée d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m). Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m. Les clôtures opaques (murs pleins, panneaux occultants) dans des matériaux et teintes s'harmonisant avec la façade de la construction principale sont autorisées : - lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, - lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques, - lorsqu'elles visent à marquer l'entrée de la parcelle en supportant par exemple le nom de l'entreprise, les coffrets techniques, les boîtes aux lettres.. La hauteur des clôtures est limitée à 2m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale. La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée. Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Les éléments en bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes. **2. Espaces libres et plantations** **En secteur 1AUy (hors sous-secteur 1AUyz)** Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain : - les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ; - les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies …).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

	Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m. Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ; Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées). Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures). Pour les unités foncières de plus de 300 m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale. <u>En sous-secteur 1AUyz</u> Les plantations de haies existantes en limite parcellaire ainsi que celles déjà plantées doivent être maintenues. Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules ne devront pas être imperméabilisés et devront être végétalisés. Les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter ~~au minimum 30%~~ au minimum 25 % de la superficie de la parcelle.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4.3.3 Intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation est intégrée dans le cadre de l'évolution du zonage et de l'ouverture à l'urbanisation.
Dans son sommaire, le fichier n°3 du PLUi « Orientation d'Aménagement et de Programmation » intégrera une nouvelle OAP sur la commune d'Autrèche intitulée « ZAC 2 Extension Porte de Touraine ».

Le tableau récapitulatif du programme des OAP intégrera la nouvelle OAP de l'extension Porte de Touraine telle que :

Commune	Nom de l'OAP	Surface de l'OAP (en ha)	Vocation dominante	Densité min (logt/ha)	Nombre de logements prévus	Nombre de logements prévus en densification/renouvellement	Nombre de logement en extension
Autrèche	ZAC 2 Extension Porte de Touraine	20,6 ha	Activité économique	/	/	/	/

L'OAP écrite est la suivante :

AUTRECHE – ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE

CONTEXTE

L'extension de la zone d'activités Porte de Touraine à Autrèche participe à la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT ABC en matière de développement économique puisqu'elle est identifiée comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire.

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC 2 « Extension Porte de Touraine » initiée par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2022.

Le site est actuellement desservi par les voies principales de la première phase d'urbanisation de cette zone (ZAC 1 « Porte de Touraine ») débouchant elles-mêmes sur la route départementale 31, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (proximité de l'échangeur, accessibilité, éloignement de l'habitat, etc.) ;
- Prioriser l'accueil de nouvelles entreprises et d'activités importantes par leur taille, leur flux de transport et leur besoin en infrastructure ;
- Promouvoir les déplacements multimodaux en facilitant l'accès aux transports partagés et aux transports collectifs comme alternative à l'usage individuel de la voiture ;
- Promouvoir l'insertion sociale et professionnelle ;
- Participer à la transition énergétique du territoire ;
- Garantir la bonne intégration de la zone à son territoire et assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles.

PROGRAMME

Surface brute du site	20,6 ha
Vocation dominante	Activités économiques d'envergure (industrie, entrepôts et activités de bureaux)
Phasage	Opération d'ensemble prévu pour être aménagé en une phase.

PARTI D'AMENAGEMENT

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAUX

La desserte de cette seconde extension de la zone d'activités Porte de Touraine s'effectuera à partir d'un accès principal depuis le giratoire de la RD 31 puis par le prolongement de la voie de desserte principale de zone existante vers l'extension.

Les chemins ruraux existants sur les contours du périmètre seront préservés et maintiennent leur vocation (Chemin de Bellevue au sud et chemin rural n°5 à l'ouest). Les accès Poids-Lourds et les véhicules usagers de la zone ne pourront accéder au site par le chemin de Bellevue.

Un accompagnement « doux » devra être effectué pour les voies internes à la zone.

Pour la gestion des eaux usées, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement qui sera prolongé sur la zone.

La gestion des eaux de pluies sera assurée par la mise en place de bassins de rétention ou d'infiltration si la nature du sol le permet. Par ailleurs, afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement sur le réseau collectif, l'imperméabilisation des sols devra être limitée.

Les futurs espaces de stationnement pourront faire l'objet de mutualisation pour les nouvelles activités souhaitant s'implanter sur la zone.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favoriseront son insertion paysagère. En outre, elles pourront contribuer à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité…). Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribueront à la qualité globale de la zone d'activité.

Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges il semble essentiel de privilégier les toitures-terrasses ou à très faible pente qui tendront à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Par ailleurs, il apparaît essentiel :

- De proscrire l'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier.
- De limiter le nombre de matériaux, et de privilégier la simplicité de leur mise en œuvre.
- De privilégier un traitement homogène des façades. Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante… Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La réalisation de la voie de desserte principale à la zone devra être accompagnée d'une trame paysagère qualitative (noues ou fossés végétalisés, haies en façades de lots, etc.).

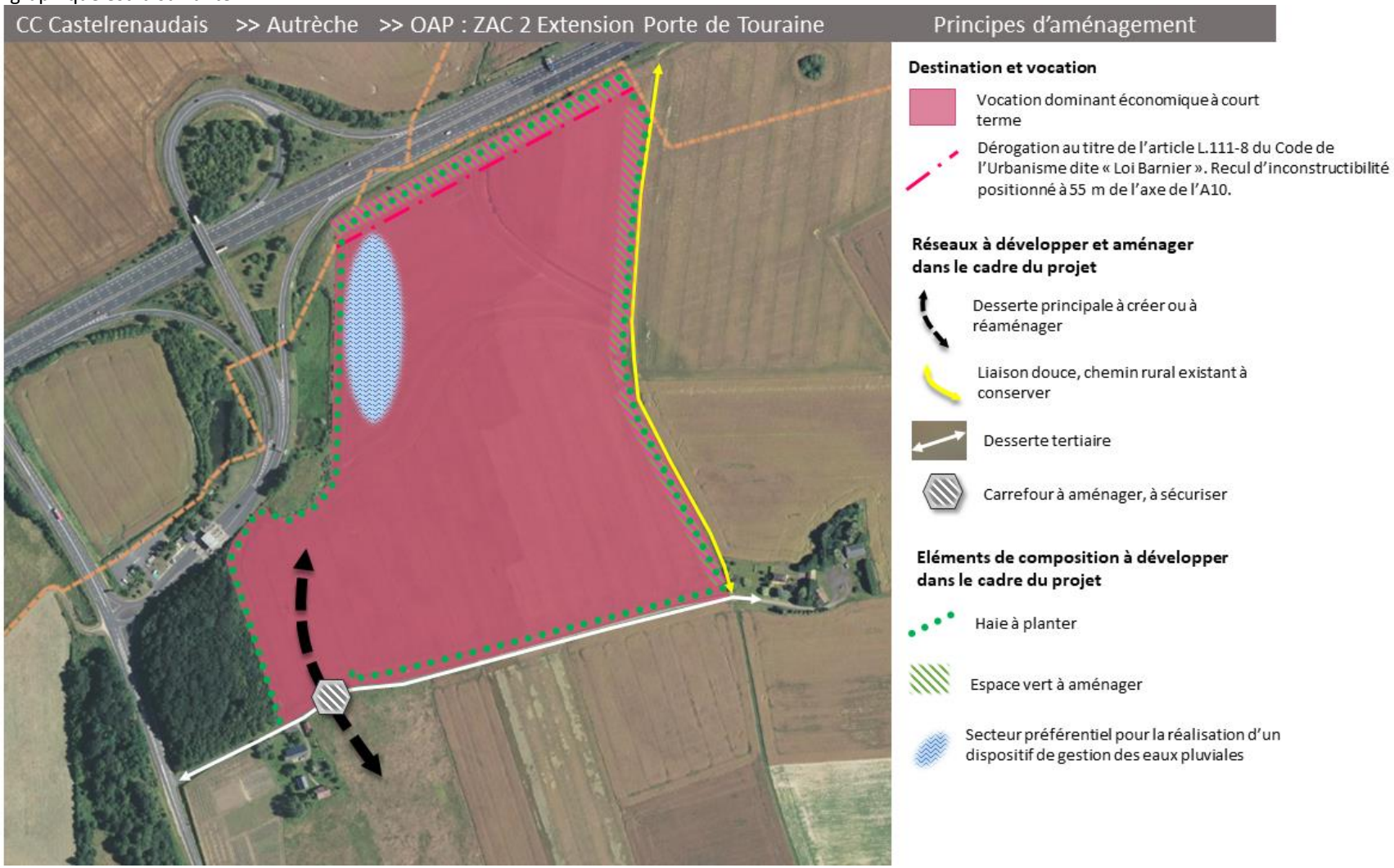
Un traitement particulier des franges devra permettre d'assurer la meilleure intégration possible de la zone à son environnement. Notamment en façade de l'A10 où l'étude dérogation Loi Barnier précise les aménagements prévus. Par ailleurs, le point le plus proche du lieu d'habitation dit « la Logerie » au Sud-Est sera traité sous formes de bosquets se constituant comme des masques visuels entre les habitations et les entreprises.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront accompagnés d'un traitement paysager en bordure de bassin et de plantations des talus au maximum. Ces aménagements participent à la qualité paysagère et à la convivialité de la zone tout en offrant un espace de gestion des eaux de pluie faiblement imperméabilisé.

Si un dispositif d'éclairage public est installé sur le site, celui-ci devra être pensé de manière à limiter la pollution lumineuse induite.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

L'OAP graphique est la suivante :



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

4.3.4 Évolution du rapport de présentation

La description de l'OAP « ZAC 2 Extension Porte de Touraine » sera intégrée dans le volume 1 du rapport de présentation « Justification » :

- En partie 3 « Exposé des motifs retenus pour élaborer les OAP ».
- En partie 4 « Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables », le sous-secteur 2AUyz créé spécifiquement sur le périmètre d'extension à long terme du parc d'activités Porte de Touraine pourra être retiré. La présente mise en compatibilité ayant pour objectif de passer cette zone en secteur 1AUyz. Ainsi, la superficie de la zone 2AUyz de 20,6 ha est intégrée à la superficie de la zone 1AUyz. Soit, après mise en compatibilité, le rapport de présentation du PLUI présente 44,4 ha en zone 1AUyz.

Enfin, de manière générale, le rapport de présentation indiquera à chaque mention de la zone 2AUyz, l'évolution de la zone en secteur 1AUyz ainsi que la procédure de zone d'aménagement concerté en cours sur cette zone.

4.3.5 Autres dispositions réglementaires

Les autres dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas impactées par la présente mise en compatibilité.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'articles R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur élaboration ;
- De leur révision :
  - a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
  - b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - **c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II. […]**

Conformément à l'article L153-31, la révision est requise car il s'agit « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

L'article R.104-13 du Code de l'urbanisme prévoit Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité

- Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- **Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision,** au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Conformément aux articles R104-11et R104-13 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI de Castelrenaudais est donc soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de ZAC 2 Extension de la ZA « Porte de Touraine » relève du régime d'autorisation au titre de la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. ; et le projet de plateforme logistique LSL relève du régime d'autorisation ICPE au titre de la rubrique 1510-2. Les deux projets sont en outre soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 b) de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement.

En conclusion, conformément aux dispositions à l'article L.122-13 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale vaut pour la mise en compatibilité du PLUi, pour l'opération d'aménagement de ZAC et pour le projet logistique LSL classé Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLUi est intégrée au dossier unique d'autorisation environnementale et est annexée au présent document.