

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
simplifiée N°2**

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Arrêt de projet de PLU

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal :**



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

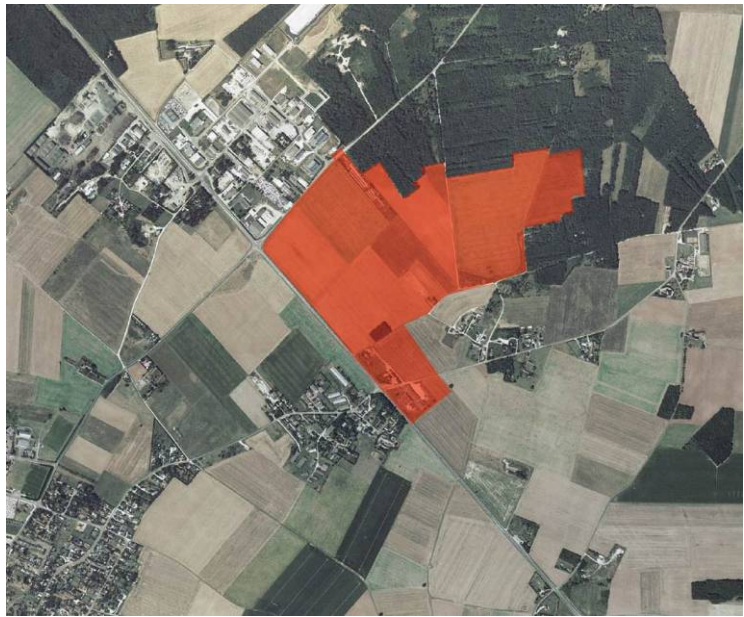
LE SITE D'ACTIVITÉS EVEN'PARC (ZONE 1AUX)

Situation

Ce secteur d'environ 42 hectares, constitue le prolongement de la zone d'activités de Saint Malo vers l'Est.

Il est délimité au sud par la RN 143, à l'ouest par la RD 85, au Nord et à l'Est par des espaces boisés et agricoles.

Ce site est situé à 2 km au Nord-Est du centre-bourg d'Esves-sur-Indre.



Objectifs

L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Even'Parc », au lieu dit « Le Grand Berchenay », s'inscrit dans le cadre de la politique de développement économique de la Communauté de Communes du Val de l'Indre et propose un aménagement cohérent dans la continuité du pôle d'activités réalisé il y a une trentaine d'années (zone d'activités économiques Saint Malo et du lotissement (zone d'activités économiques du Grand Berchenay) actuellement en cours d'aménagement.

Sa situation au carrefour de la RN 143 et de la RD 85 et à proximité de grandes infrastructures à venir (échangeur de l'A85 et périphérique sud de l'agglomération tourangelle) confère au site une situation privilégiée. La ZAC Even'parc permettra d'accroître l'offre en terrains d'activités à proximité du pôle Saint Malo / La Pommeraye dont les disponibilités s'amenuisent (0,8 ha de terrain disponible en 2004). La ZAC accueillera des activités de toute nature.

Le parti d'aménagement retenu (voir ci-après) répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil du site d'activités existant Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RN 143, échangeur A85 et BP sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RN 143 et RD 85).

Principes d'aménagement retenus

Voirie et espace public

Aucun accès ne sera réalisé depuis la RN 143. Une marge de recul minimale de 40 m à l'alignement de la voie sera fixée pour l'implantation des bâtiments. Un axe d'orientation portant sur les 2/3 du bâti sera également défini. L'espace non bâti, situé en bordure de la RN 143, sera traité en espace vert.

L'accès à la ZAC sera assuré depuis la RD 85 et par deux voies d'accès réalisées en périphérie Nord du lotissement en cours d'aménagement.

A l'intérieur de la ZAC, les déplacements seront assurés par un réseau hiérarchisé de voies mixtes en boucle et en antenne. Ce réseau assurera également l'accès aux hameaux situés plus à l'Est.

Le projet de ZAC prévoit également la création d'espaces verts publics largement dimensionnés. Ces derniers permettront de conserver les caractéristiques paysagères du site (frange forestière) et d'assurer une transition avec les espaces agricoles ou résidentiels environnants (hameaux situés à l'Est).

Organisation urbaine

Le site sera organisé en deux sous-secteurs aux vocations différentes (voir règlement : zones 1AUxn et 1AUxd).

- Un premier sous-secteur, situé au Sud-Ouest du site en bordure de la RN 143, sera aménagé en continuité du lotissement du Grand Berchenay. Ce secteur accueillera des activités à dominante commerciale ou de services en valorisant " l'effet de vitrine". Une hauteur de bâtiment limitée à 11 m réduira l'impact visuel le long de la RN 143.
- Un second sous-secteur accueillera les activités de toute nature et permettra notamment l'implantation d'activités artisanales. La hauteur autorisée des bâtiments sera portée à 15 m.

Conditions d'aménagement et d'équipement

Ce secteur est urbanisable immédiatement dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC lotissement..) dans le respect du règlement littéral et du règlement graphique et sous les conditions d'équipements suivantes.

Equipements d'infrastructure

Accès

L'accès principal de la zone s'effectuera depuis la RD 85 via la voie implantée en périphérie nord du lotissement d'activités.

Voiries

Le réseau principal de voirie sera aménagé en continuité de la voie d'accès et desservira les parties nord et sud de la ZAC. Des voies de desserte compléteront ce réseau. La localisation des voies sur le schéma d'aménagement ci-joint est indicative et pourra être adaptée en fonction du projet de ZAC.

Cheminements piétons-vélos

Les cheminements piétons-vélos seront localisés le long du réseau principal de voirie. Ils permettront de rejoindre la voie de desserte des hameaux situés à l'est.

Espaces verts

La localisation des espaces verts figurant sur le schéma ci-après est indicative. Ces derniers devront néanmoins être implantés en cohérence avec le tracé de la lisière forestière actuelle. Les abords de la RN 143 feront l'objet d'un projet paysager fort et en cohérence avec le traitement paysager retenu pour le lotissement du Grand Berchenay.

Assainissement

Eaux pluviales

Le secteur de la ZAC Even'Parc se caractérise par deux principaux facteurs :

- une faible déclivité puisque le terrain varie de 84,50 m à 88 m d'altitude. Ce qui limite les vitesses et donc les débits d'écoulements superficiels,
- les faibles capacités du réseau gravitaire environnant.

Par conséquent, les eaux de ruissellement seront gérées sur le site d'activités à la fois à l'intérieur des parcelles et dans le cadre des aménagements communs de la ZAC. Une étude dans le cadre de la loi sur l'eau précisera les aménagements à réaliser.

Eaux usées

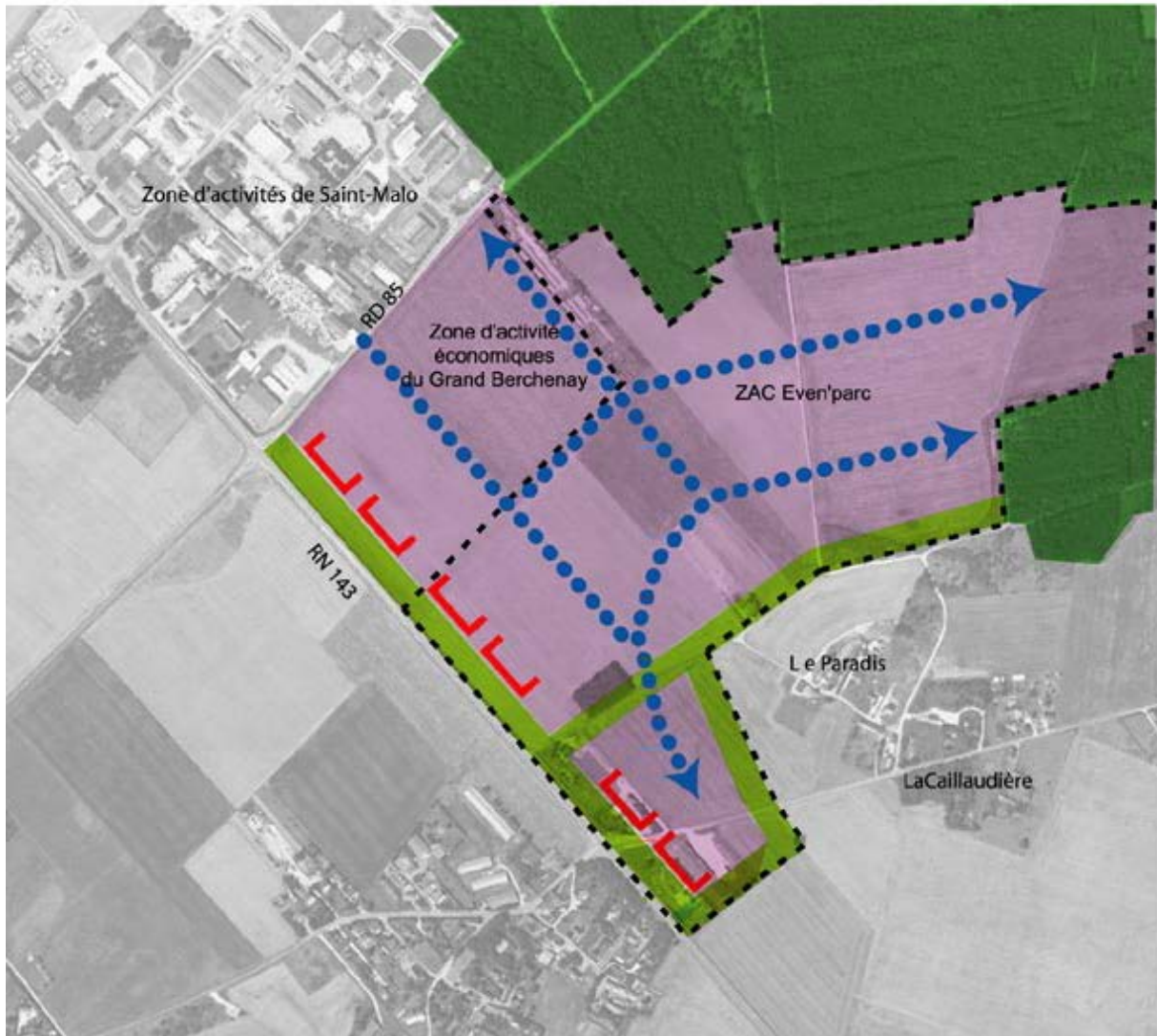
Les eaux usées seront acheminées au réseau d'assainissement collectif existant puis vers une nouvelle station d'épuration lorsque celle-ci sera créée.

Equipements de superstructures

Station d'épuration

Dans le cadre de la ZAC et de la mise en place d'un réseau de collecte de type séparatif, les effluents seront acheminés vers une station d'épuration à créer d'une capacité d'environ 2000 Eq/hab. La position de cet équipement reste à définir.

LE SITE D'ACTIVITÉS EVEN'PARC (ZONE 1AUX)



Orientation d'aménagement
Le Grand Berchenay

PRINCIPALES AFFECTATIONS


 Zone à dominante d'activités

 Espace vert à créer

PATRIMOINE NATUREL A PRÉSERVER

 Boisement existant à préserver

RESEAU VIAIRE

 Principe de liaison mixte (desserte)

 Composition de façade urbaine

 Périmètre de la zone 1AUx