

Géoplus – Bureau d'études

11, rue Edouard Vaillant – BP 61912
 37019 Tours Cedex 1
 Tél. : 02 47 46 57 57 – Fax : 02 47 46 57 58
 geoplusinfra@geoplus.pro

Géomètres Experts DPLG Associés

Benjamin Bocquet
 Denis Dru
 Gaëlle Jolly
 Eric Lecointre
 Claude Paris

Agences
Amboise

Tél. : 02 47 57 23 19
 geoplus-amboise@geoplus.pro

Château-Renault

Tél. : 02 47 56 83 20
 geoplus-chateaurenault@geoplus.pro

Montrichard Val de Cher

Tél. : 02 54 32 14 37
 geoplus-montrichard@geoplus.pro

Romorantin-Lanthenay

Tél. : 02 54 76 01 39
 geoplus-romorantin@geoplus.pro

Saint-Aignan

Tél. : 02 54 75 04 75
 geoplus-saintaignan@geoplus.pro

Permanences
Contres

Tél : 02 54 76 01 39
 geoplus-contres@geoplus.pro

Le Mans

Tél : 02 43 52 96 65
 geoplus-lemans@geoplus.pro

Montoire sur le loir

Tél : 02 54 82 23 89
 geoplus-montoire@geoplus.pro

Salbris

Tél : 02 54 76 01 39
 geoplus-salbris@geoplus.pro

Activités

Bornage / Expertise Foncière
 Copropriété / Lotissement
 Topographie / Levé d'Architecture
 Cartographie Numérique
 Scannérisation Grand Format
 Bureau d'Études VRD
 Maîtrise d'œuvre Infrastructure
 Etude paysagère
 Topométrie Industrielle et Nucléaire
 Urbanisme opérationnel
 Aménagement rural et urbain

PA2 – NOTICE DE PRÉSENTATION

[Art. R.441-3 du Code de l'Urbanisme]



Syndicat Mixte Sud-Indre Développement

CENTRE ROUTIER

Route Départementale n°84

Commune de SORIGNY (37250)

20 décembre 2017
 (Dossier n°545L-034)

SOMMAIRE

1 : PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE 2

Localisation géographique à grande échelle
Localisation à l'échelle de la commune
Contexte réglementaire du site
Analyse du territoire urbain et paysager environnant
Réseaux existants
Synthèse de l'analyse

2 : PRINCIPE D'AMENAGEMENT 7

Les objectifs
Le plan de composition du projet
Destination des lots – surface de plancher maximum
Règlement complémentaire



1 : PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1-1 Localisation géographique à grande échelle



Figure 1 : Localisation Indre-et-Loire

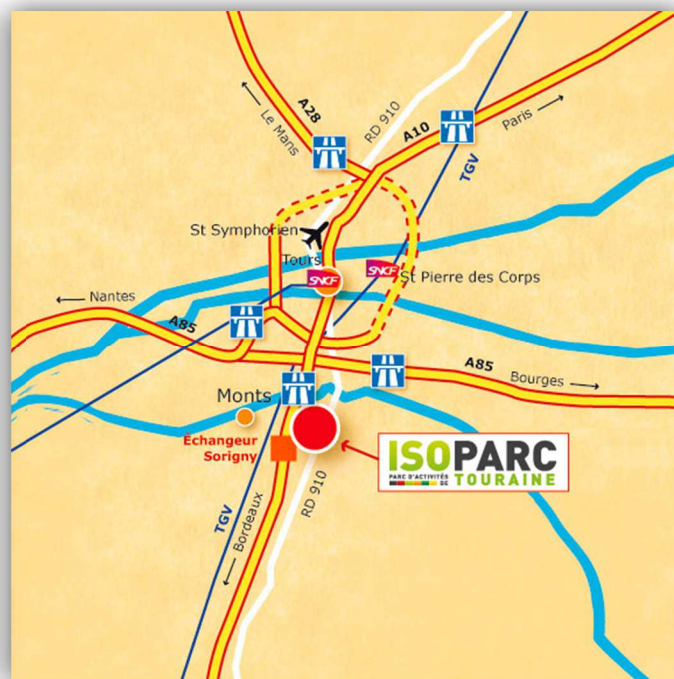


Figure 2 : Localisation en « Touraine »

La Commune de SORIGNY et le parc d'activités ISOPARC sont situés au cœur de la « Touraine », en Indre-et-Loire et connectés directement à TOURS METROPOLE. Le département d'Indre-et-Loire compte 590.000 habitants dont près de 300.000 habitants regroupés par la Métropole Tourangelle et un bassin d'emploi de 240 000 emplois avec une main d'œuvre qualifiée, 4 pôles de compétitivité et 2500 chercheurs.

ISOPARC jouit d'une desserte particulièrement favorable et est à la croisée de 3 autoroutes : A85 (Nantes-Bourges), A28 (Caen-Tours) et A10 (Paris-Bordeaux) avec un accès direct depuis l'échangeur 24.1 de Sorigny à l'entrée du parc d'activités. D'autres infrastructures permettent également de relier facilement à PARIS et aux autres capitales régionales (T.G.V., L.G.V., aéroport).

Nombre d'entreprises choisissent la « Touraine » pour s'installer ou se développer, l'activité touristique (3ème région sur le plan national) y est importante et la jeunesse y trouve de nombreuses formations (27.000 étudiants).

Le développement de zones d'activités, à l'instar de celle objet de la demande, répond à un double enjeu :

- conforter l'attractivité de la « Touraine » en assurant une offre d'emploi diversifiée,
- pérenniser le développement économique par le choix de sites particulièrement opportuns jouissant d'une desserte idéale.

1-2 Localisation à l'échelle de la commune

La Z.A.C. ISOPARC est un parc d'activités de 235 hectares en plein développement et regroupant déjà 1200 emplois à travers des constructions à usage d'industrie, de bureau, de commerce, plateformes logistique et des services de qualités (crèche, Domaine de Thais, etc).

ISOPARC est également un parc éco-responsable et bénéficie d'une démarche environnementale avec la charte PALME qui met l'accent sur l'équilibre entre activités économiques et environnement : 30% des surfaces sont paysagées, station de production d'eau potable, gestion qualitative des eaux usées et pluviales, etc.

ISOPARC bénéficie également d'une desserte de choix avec un axe principal traversant Est-Ouest reliant la Route Départementale n°910 à l'Autoroute A10. Ce barreau RD910-A10 a été réalisé dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C..

Le Centre Routier se situe au Nord-Ouest de la Commune de SORIGNY et au droit de l'accès Ouest du parc d'activités ISOPARC à la sortie directe de l'échangeur autoroutier A10. Sa desserte est réalisée depuis le giratoire existant sur la R.D. n°84, route reliant SORIGNY à MONTS.

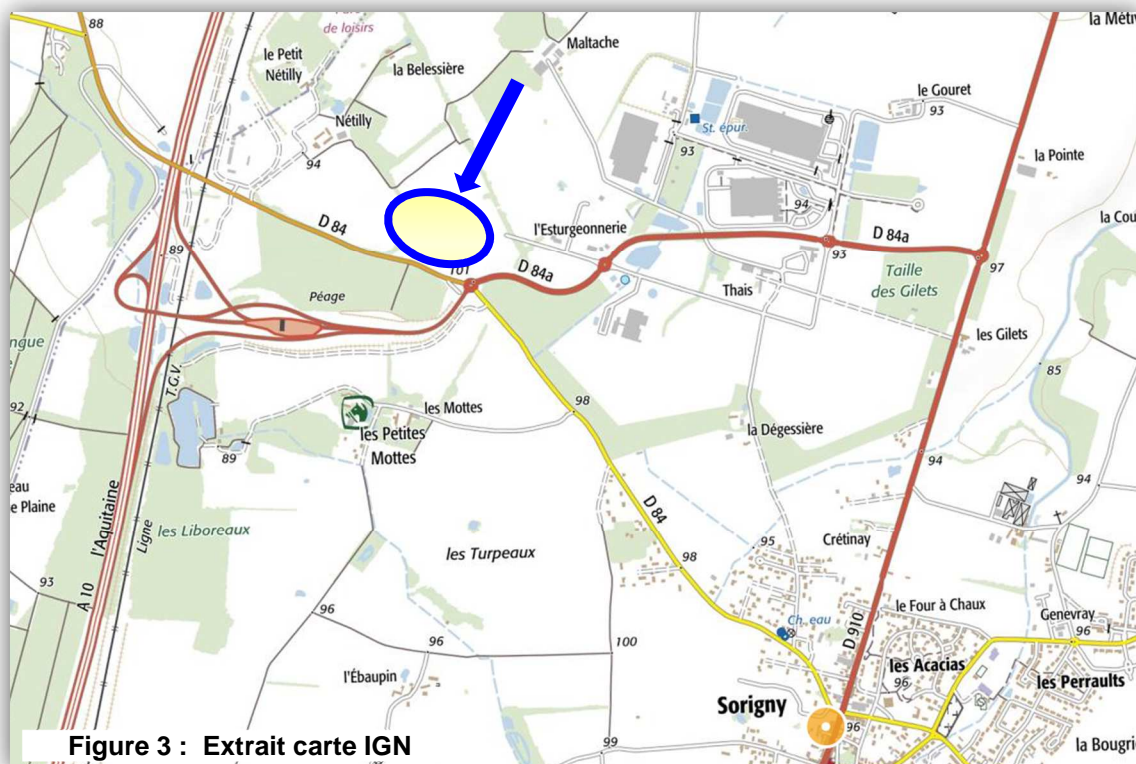


Figure 3 : Extrait carte IGN

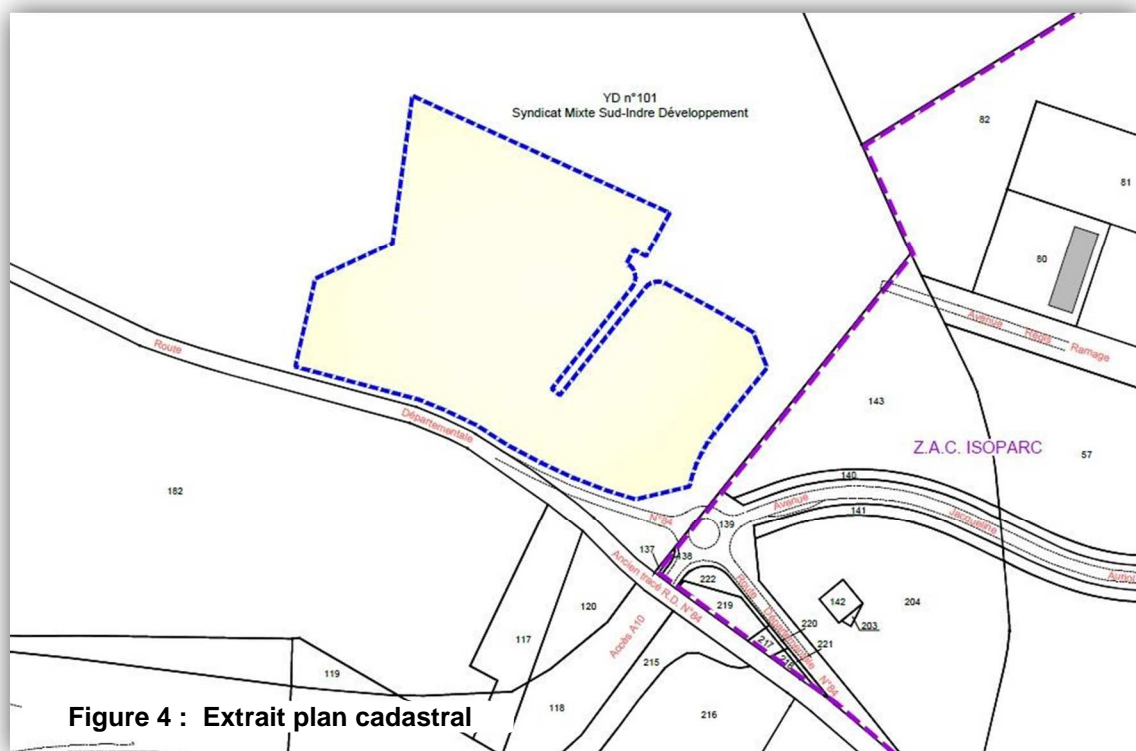
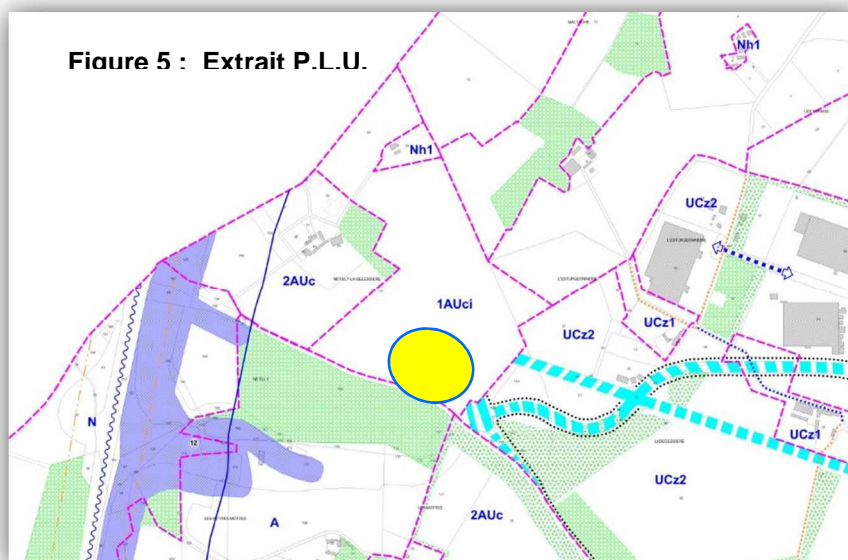


Figure 4 : Extrait plan cadastral

1-3 Contexte réglementaire

Le Centre Routier se situe dans l'emprise foncière réservée à l'extension future du parc d'activités ISOPARC et dans la zone 1AUci du P.L.U. de SORIGNY prévue à cet effet.

Le règlement de la zone prévoit un aménagement de ce secteur par une organisation compatible avec les orientations du P.A.D.D. et les orientations spécifiques figurant au P.L.U.. L'urbanisation peut se réaliser par une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaire à son développement dans le respect du P.A.D.D. et des orientations d'aménagement et d'urbanisme ou dans le cadre d'opération d'aménagement type Z.A.C. et lotissement.



Le positionnement du Centre Routier est compatible avec la desserte future de la zone et le prolongement de l'Avenue Régis Ramage actuellement en impasse en limite de la Z.A.C. ISOPARC.

Une voirie de desserte réalisée, hors Permis d'aménager, par le Syndicat Mixte Sud-Indre Développement reliera le giratoire de la R.D. n°84 (création d'une nouvelle branche) et l'Avenue Régis Ramage avec la création d'un giratoire et la possibilité d'une branche en direction de l'Ouest pour la desserte des futurs aménagements.

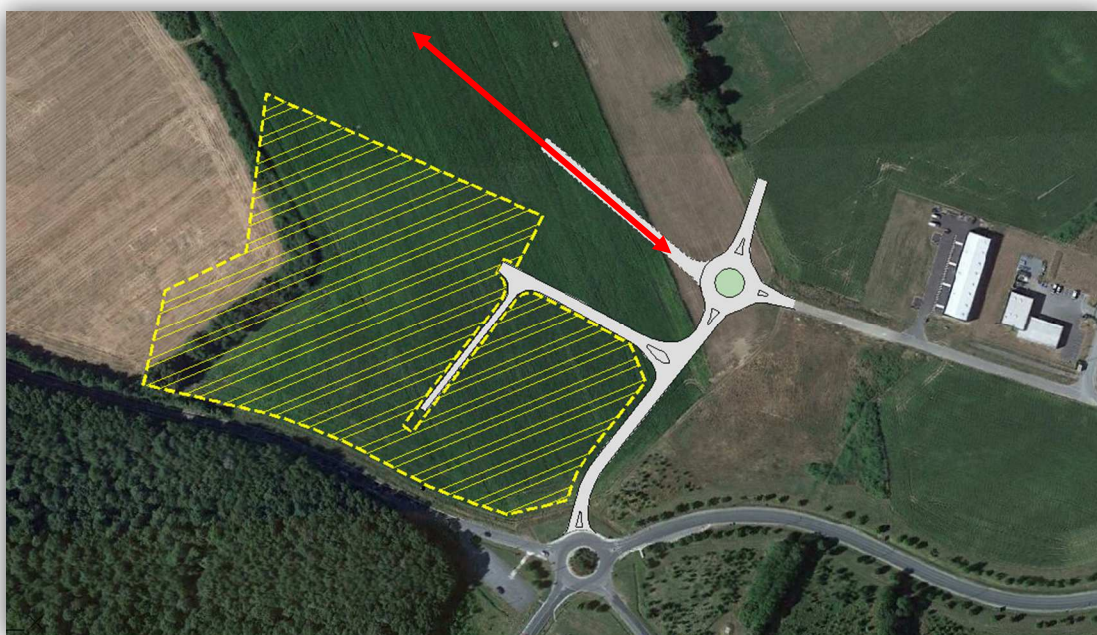


Figure 6 : Projet voie de desserte (hors P.A.)

Pour ce qui concerne les dossiers réglementaires visant l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'étude d'impact et les dispositions concernant l'archéologie préventive XXXXA COMPLETERXXXX

1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le projet s'inscrit sur le plateau Nord de la Commune de SORIGNY, à une altitude variant de 93,80 mètres à 96,80 mètres.

Il est idéalement positionné puisque l'accès du Centre Routier se fait directement depuis le giratoire en sortie du domaine autoroutier sur la R.D. n°84.

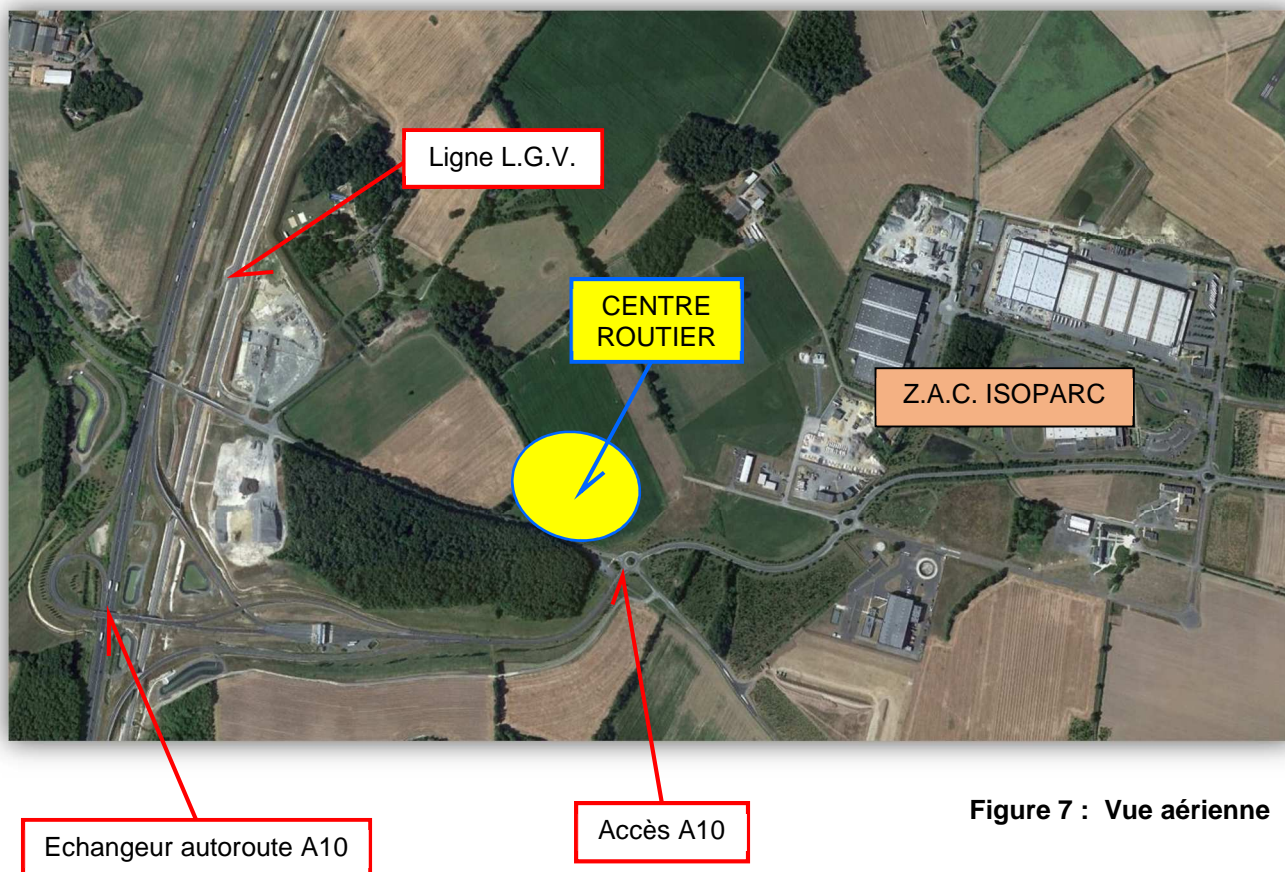


Figure 7 : Vue aérienne

1-5 Réseaux existants

Les réseaux publics détaillés ci-après, par nature de réseau, existent aux abords du Centre Routier. Ils sont de capacité suffisante pour permettre la desserte du projet.

Le Centre Routier est dans la zone d'extension prévue de la Z.A.C. ISOPARC. Cette particularité implique un fonctionnement des réseaux conçu de manière cohérente avec celui de la Z.A.C.. Pour ce faire, la voie de desserte réalisée par le Syndicat Mixte Sud-Indre Développement (hors P.A.) prévoit la viabilisation du Centre Routier avec raccordement sur les réseaux de la Z.A.C. ISOPARC.

Réseau d'eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales provenant des parcelles privées sera temporairement stocké dans des dispositifs de rétention privées avant d'être rejeté vers le réseau public dans la limite des débits de rejet fixé en fonction de l'assiette foncière. Des bassins de rétention seront réalisés en bordure de la R.D. n°84 avec rejet dans le fossé existant sans aggravation de la situation existante.

Réseau d'eaux usées

Les eaux usées du Centre Routier seront collectées et évacuées par le poste de refoulement créé pour l'opération. Les eaux usées seront refoulées dans le réseau prévu à cet effet sur la voie de desserte.

Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'adduction eau potable du Centre Routier sera raccordé sur le réseau eau potable existant sur la voie de desserte.

Défense incendie

La défense incendie sera assurée par les deux bornes implantées sur la voie de desserte. La première est située en face de la future station Gaz et la seconde sur la voie pénétrante.

Réseau électrique

Un transformateur est implanté sur la voie de desserte au droit du nouveau giratoire de l'Avenue Régis Ramage. Le Centre Routier sera raccordé au nouveau réseau sur la voie de desserte.

Réseau télécommunications

Le réseau télécommunications du Centre Routier sera raccordé sur le réseau existant sur la voie de desserte.

Le réseau est prévu pour accueillir la fibre optique.

Gaz

La desserte en gaz du Centre Routier est assurée à partir du réseau existant sur la voie de desserte.

1-6 Synthèse de l'analyse

Le Centre Routier est idéalement placé aux portes de l'Autoroute A10, au droit de la Z.A.C. ISOPARC en plein développement et dans l'emprise de la future extension du parc d'activités.

L'accès et la viabilisation des lots du Centre Routier sont assurés de part la réalisation d'une voie de desserte (hors P.A.) avec la mise en place de réseaux dimensionnés pour la future opération.

2 : PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

2-1 Les objectifs

L'offre de services et parking poids lourds sur l'autoroute A10 de Château-Renault à Sainte-Maure de Touraine fait état d'un total général de places existantes de 474 et à venir de 146.

Le transit sur l'axe dans le sens Nord-Sud représente 6000 à 7000 poids lourds moyen par jour.

Les conclusions de l'étude diligentées par le Conseil Départemental ont été rendues le 22 septembre 2015. Elles mettent en évidence que la demande en places de stationnements poids lourds demeure très forte sur l'axe A10 et que le centre routier de PARCAY-MESLAY n'est pas un véritable centre routier.

Par conséquent, afin d'augmenter le nombre de places de stationnements poids lourds, d'améliorer les conditions d'accueil, de service et de distribution de carburant, il est donc envisagé, sur la sortie 24.1 à SORIGNY, de réaliser un **nouveau centre routier** composé par :

- Un pôle de restauration avec sanitaires (bâtiment « services » - Lot n°1) et son parking sécurisé V.L. de 100 places environ.
- Une station carburant V.L./P.L (Lot n°2)
- Une station de lavage P.L. (Lot n°3)
- Un parking sécurisé P.L. de 150 places environ (Lot n°4)
- Une station Gaz (Hors P.A.)

Une attention particulière sera portée au volet paysager avec la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement (cf. PLU) ainsi que d'une haie périmétrique en bordure du parking poids lourds sur les limites nord, ouest et sud.

2-2 Le plan de composition du projet

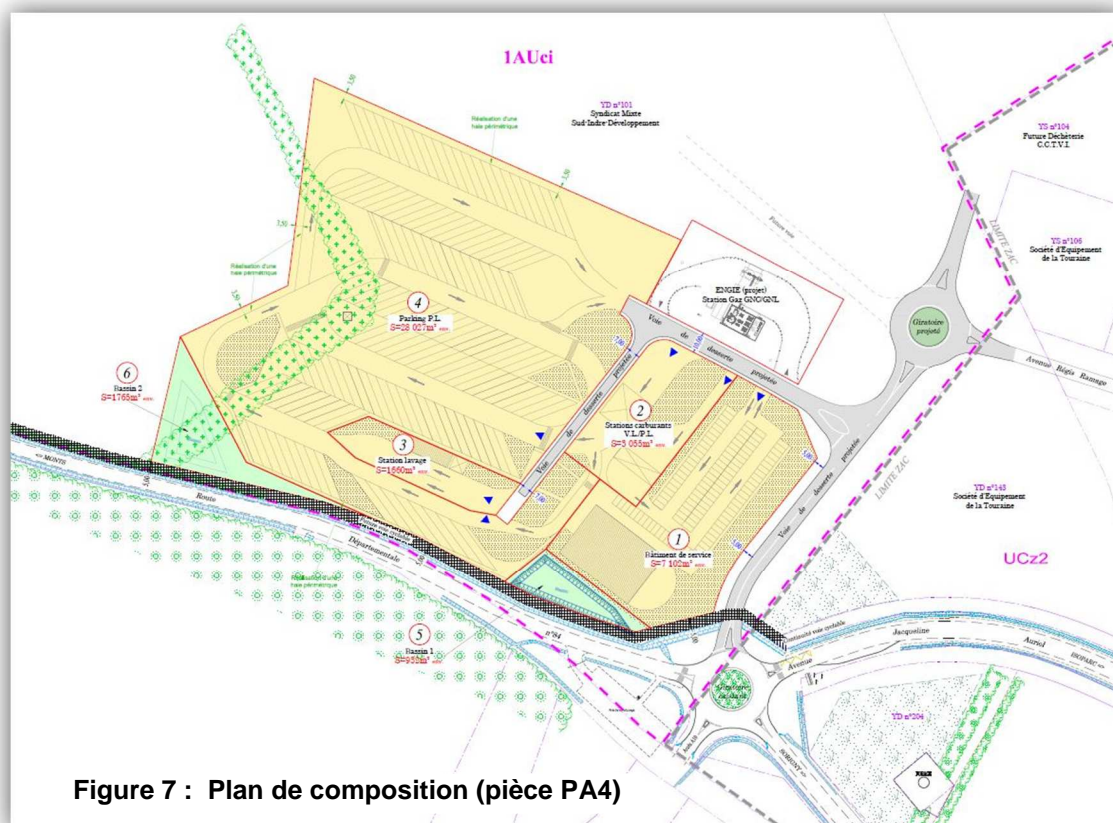


Figure 7 : Plan de composition (pièce PA4)

2-3 Destination des lots – Surface de plancher maximum (cf Annexe)**TABLEAU DES SUPERFICIES - ESPACES PRIVÉS**

N°LOT	AFFECTATION	SUPERFICIE RÉELLE (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
1	Terrain à bâtir	7 102	A COMPLETER
2	Terrain à bâtir	3 055	A COMPLETER
3	Terrain à bâtir	1 660	A COMPLETER
4	Terrain à bâtir	28 027	A COMPLETER
	Totaux (m²)	39 844	0

TABLEAU DES SUPERFICIES - ESPACES COMMUNS

N° LOT	AFFECTATION	SUPERFICIE RÉELLE
5	Bassin de rétention 1	932
6	Bassin de rétention 2	1 765
	Total (m²)	2 697

TOTAL PROJET (m²) :	42 541
----------------------------	---------------

2-4 Règlement complémentaire

Pour information, l'aménageur ne prévoit pas de règlement complémentaire (PA10). Les règles imposées seront donc celles du P.L.U. en vigueur.