

PREAMBULE

L'aménagement du Parc d'activités POLAXIS se réalise dans le cadre de la **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté »**, à l'initiative de la Communauté de Communes de Gâtine-Choisilles.

L'opération porte sur une surface de 285 ha autour de l'échangeur de l'autoroute A 28 avec la route départementale n°766. Compte tenu de l'éloignement du projet de toute agglomération, la surface de 285 ha comprend une emprise d'environ 46 ha destinée à la réalisation d'équipements hydrauliques (rétention et traitement des effluents) et ferroviaires. L'espace envisagé à vocation d'activités économiques, dit « utile » est donc de 230 ha environ.

Cette opération s'inscrit dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision de la commune de Neuillé-Pont-Pierre, dont l'arrêt de projet a été approuvé le 4 septembre 2007. **Par délibération en date du 18 décembre 2006, et délibération modificative du 5 février 2007, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la Z.A.C. du parc d'activités de l'A 28 à Neuillé-Pont-Pierre.**

Cette procédure donne à la communauté les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

La communauté a choisi le **mode de réalisation de la régie communautaire**.

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent Dossier de réalisation de la Z.A.C.

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, **le dossier de réalisation comporte quatre pièces obligatoires :**

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP)
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC)
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)
4. Et les compléments à l'étude d'impact.

Au regard de la nécessité d'une grande souplesse de mise en œuvre quant à la surface des parcelles, le dossier comporte un plan d'aménagement, un programme d'équipements et de constructions qui fixe les principes essentiels du fonctionnement urbain, technique, environnemental et paysager du projet. Seuls les grands équipements nécessaires au fonctionnement de l'ensemble et à l'intégration dans l'environnement sont définis précisément. Les viabilités précises, à la parcelles, seront conçues dans le cadre de la mise en œuvre des tranches, et imposées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuillé-Pont-Pierre.

Les prescriptions relatives à l'aménagement et à la construction seront réglementées par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuillé-Pont-Pierre. En outre, la Communauté élabore un **Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (C.P.A.P.)**, qui sera annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.). Ces pièces seront annexées à tout acte de cession de terrain.

1. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

La commune de Neuillé-Pont-Pierre est compétente en matière d'urbanisme. **Le projet de Programme des Equipements Publics doit donc être soumis à l'avis du Conseil Municipal**, conformément à l'article R 311-8 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de P.E.P. a été soumis à la commune de Neuillé-Pont-Pierre et approuvé par le Conseil municipal par une délibération en date du 6 novembre 2007.

En application de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la Z.A.C. comprend « *les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement* ».

Aussi, considérant l'aménagement de la route départementales RD 766, **le Conseil Général d'Indre-et-Loire a donné son accord sur le principe de réalisation des aménagements de la RD 766, les modalités de leur incorporation dans le patrimoine du département, et sur sa participation au financement par une lettre en date du 29 octobre 2007.**

Le P.E.P. comprend en annexe :

Annexe 1 : Descriptif sommaire des ouvrages,

Annexe 2 : Plans des ouvrages (Plan de circulations, Plan d'assainissement EP et EU, Plan de réseaux divers).

Annexe 3 : Accord des personnes publiques compétentes sur la maîtrise d'ouvrage d'équipements.

2. LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS :

Le projet de programme global des constructions se réparti en deux phases. La 1^{ère} phase représente un secteur de 132,5 ha. Il s'agit de l'aménagement de la partie Sud/ Ouest de l'échangeur. La Communauté a d'ors et déjà acquis la quasi-totalité du foncier et procédé au diagnostic par anticipation.

Cette première phase comporte une surface utile d'environ 96,3 ha au titre de l'activité, ce qui permet d'envisager la construction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) prévisionnelle de 397 500 m².

La 2nde Phase porte sur un secteur de 152,5 ha. Il s'agit de l'aménagement des 3 autres secteurs de l'échangeur sur une surface utile d'environ 132,8 ha, ce qui permet d'envisager la construction d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) prévisionnelle de 457 500 m².

3. LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT :

Le bilan prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes. Compte-tenu de l'autonomie de fonctionnement technique et urbain de chacune des deux phases, les modalités prévisionnelles de financement sont réparties selon les deux phases du projet.

- **1^{ère} Phase (secteur de 132,5 ha)** - secteur Sud/ Ouest de l'échangeur :

Les dépenses sont estimées à 15 450 073 € HT et les recettes à 15 450 073 € HT s'échelonnant de 2007 à 2015.

Les dépenses relatives aux travaux d'aménagement sont de 10 402 430 € HT.

Les recettes issues de la vente des terrains viabilisés sont estimées à 9 750 865 € HT. Le projet fait l'objet de subventions au titre de Zone d'activités d'intérêt national, dans le cadre de la politique économique de la Région et du Département. Les subventions sont de 6 144 473 € ; dont 445 265 € au titre de la prise en charge de l'aménagement de la RD 766 par le Conseil Général.

- **2^{ème} Phase (secteur de 152,5 ha)** - trois autres secteurs de l'échangeur :

Les dépenses sont estimées à 26 304 970 € HT et les recettes à 26 304 970 € HT.

Les dépenses relatives aux travaux d'aménagement sont de 17 444 720 € HT.

Les recettes issues de la vente des terrains viabilisés sont estimées à 16 262 660 € HT. Le projet fait l'objet de subventions au titre de Zone d'activités d'intérêt national, dans le cadre de la politique économique de la Région et du Département. Les subventions sont de 10 484 170 € ; dont 441 860 € au titre de la prise en charge de l'aménagement de la RD 766 par le Conseil Général.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

4. LES COMPLEMENTS A L'ETUDE D'IMPACT:

Les compléments portent sur des éléments nouveaux produits lors des études de réalisation de la Z.A.C., notamment l'élaboration du dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Ce sont :

- Les impacts et les mesures sur la gestion des eaux pluviales et usées
- Le renforcement de l'alimentation en eau potable du projet
- Les mesures relatives au cadre biologique (recréation de mares)
- Les compléments à l'étude acoustique

Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau fera l'objet d'une enquête publique à l'initiative du Préfet d'Indre-et-Loire. Le dossier d'étude d'impact et son complément seront joints au dossier d'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Neullé-Pont-Pierre.