

PERMIS D'AMÉNAGER

LA PÉRAUDERIE - ZAC DU CASSANTIN



ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

SAS Aménagement Parçay-Mesloy

axdev

Axdev
8 rue Henri Rochefort - 75017 Paris

laSet

SET
Acticampus 4 - 40 rue James Watt - B.P. - 37206 TOURS

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Alain GOURDON
Architecte Urbaniste DPLG

Atelier Alain Gourdon Architecte-Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 Tours

inevia
Paysage Environnement & Urbanisme

Inevia - BET VRD
9 Quai de la Gare - 37270 Montlouis-sur-Loire

PaysageMania

Paysage Mania - Paysagiste
3 Allée du Petit ménage - 37540 Saint-Cyr-sur-Loire

FLOW
concept

Flow Concept - Conseil et ingénierie en environnement et hydraulique
Pépinière (S)TART'inbox - 30 Rue André Theuriet - 37000 TOURS

CERRETTI

Cerreti - BET Hydraulique
12 Chemin du Tonneau - 13720 La Bouilladisse

thema
ENVIRONNEMENT

Thema Environnement - BET Environnement
1 Mail de la Papoterie - 37170 Chambray-Lès-Tours

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA1_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

PERMIS D'AMÉNAGER

FORMULAIRE

Cerfa n°16297*02

LISTE DES PIÈCES

Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

- PA1 - Plan de situation
- PA2 - Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- PA3 - Plan de l'état actuel du terrain
- PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet

Pièces à joindre si le projet fait l'objet d'une concertation :

- PA4-1 - Bilan de la concertation

Pièces à joindre si le projet porte sur un lotissement :

- PA5 - Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- PA6 - Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PA7 - Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PA8 - Programme et plans des travaux d'aménagement
- PA9 - Document graphique faisant apparaître une hypothèse d'implantation des bâtiments
- PA12 - Projet de rétrocession des espaces communs à la collectivité

Pièces à joindre si le projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :

- PA14 - Étude d'impact

Pièces à joindre si votre projet nécessite une étude de sécurité publique :

- PA28 - Étude de sécurité

Pièces obligatoires lorsque le projet comporte des démolitions :

- PA39 - Pièces à joindre à une demande de permis de démolir selon l'annexe
- A1 - Plan de masse des constructions à démolir et à conserver
- A2 - Photographie du ou des bâtiments à démolir

Annexes :

- 01 - Prescriptions architecturales
- 02 - Prescriptions paysagères
- 03 - Plan des espaces publics à rétrocéder à la collectivité

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OUVRAGE

SAS Aménagement Parçay-Meslay

Axdev
8 rue Henri Rochefort - 75017 Paris



SET
Acticampus 4 - 40 rue James Watt - B.P. - 37206 TOURS



ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Atelier Alain Gourdon Architecte-Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 Tours



Inevia - BET VRD
9 Quai de la Gare - 37270 Montlouis-sur-Loire



Paysage Mania - Paysagiste
3 Allée du Petit ménage - 37540 Saint-Cyr-sur-Loire



Flow Concept - Conseil et ingénierie en environnement et hydraulique
Pépinière (S)TART'inbox - 30 Rue André Theuriet - 37000 TOURS

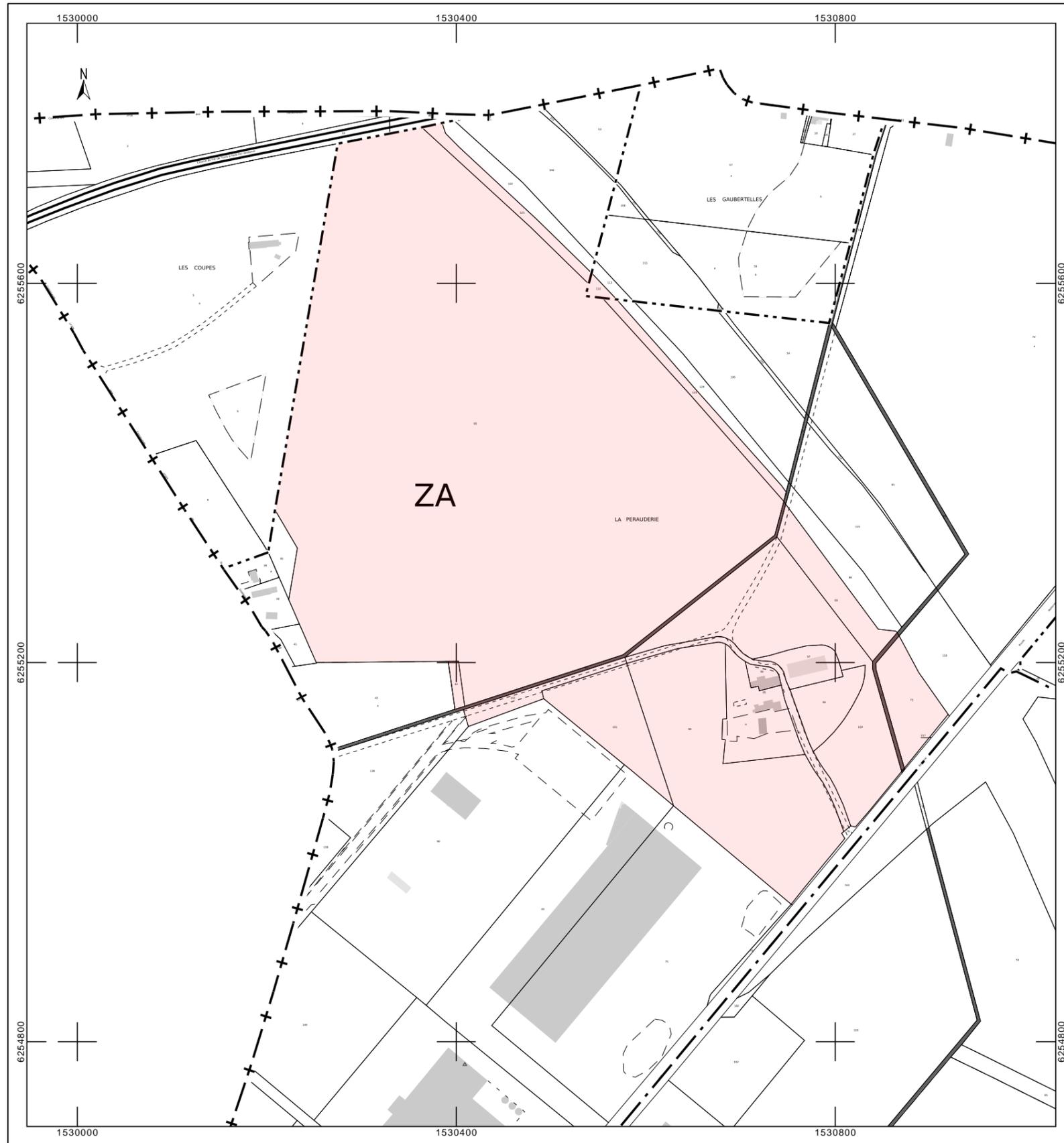


Cerreti - BET Hydraulique
12 Chemin du Tonneau - 13720 La Bouilladisse



Thema Environnement - BET Environnement
1 Mail de la Papoterie - 37170 Chambray-Lès-Tours





Adresse des parcelles : La Pérauderie 37210 Parçay-Meslay - ZAC du Cassantin

Parcelles :

ZA 44 : 500m ²	ZA 97 : 2457m ²
ZA 70 : 686m ²	ZA 98 : 2625m ²
ZA 73 : 5168m ²	ZA 99 : 27714m ²
ZA 85 : 203706m ²	ZA 100 : 21204m ²
ZA 87 : 1655m ²	ZA 101 : 7897m ²
ZA 89 : 4802m ²	ZA 102 : 1841m ²
ZA 94 : 732m ²	ZA 112 : 416m ²
ZA 95 : 6288m ²	ZA 121 : 2594m ²
ZA 96 : 3642m ²	ZA 123 : 2537m ²

Surface totale : 296464m²

Situation proche - Source : Google maps



Situation lointaine - Source : Google maps



Description du terrain

Le terrain concerné par le projet se situe au lieu-dit La Pérauderie à Parçay-Meslay. Il se compose des parcelles ZA 44, 70, 73, 85, 87, 89, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 112, 121, 123, pour une surface totale de 296464m².

Le terrain est contraint par trois éléments structurants :

- Au Nord-Est, par l'autoroute A28 Tours - Le Mans
- Au Sud-Est, par la M910
- Au Sud-Ouest par la ZAC du Cassantin

Il est desservi uniquement par la ZAC du Cassantin au Sud-Ouest, et par un accès secondaire depuis la M910. Il se compose principalement de champs en culture et d'une ferme comprenant un hangar agricole, une habitation, une grange et une piscine désaffectée. L'accès depuis la M910 est bordé d'un alignement d'arbres remarquable. Par ailleurs plusieurs bosquets de végétation entourent les bâtiments.

Vue aérienne du site



Réseau hydrographique

Notre foncier est traversé par des fossés soit apparents, soit busés, formant un réseau complet allant s'évacuer au Nord après un passage enterré sous l'autoroute. Ce système hydraulique repertorié se doit d'être maintenu et conservé dans ses superficies et réseaux. Il existe également trois zones humides. Elles seront intouchées, non impactées par une quelconque imperméabilisation.

Réseau hydrographique du site



Photos des différents fossés



Le projet : Principe d'aménagement urbain

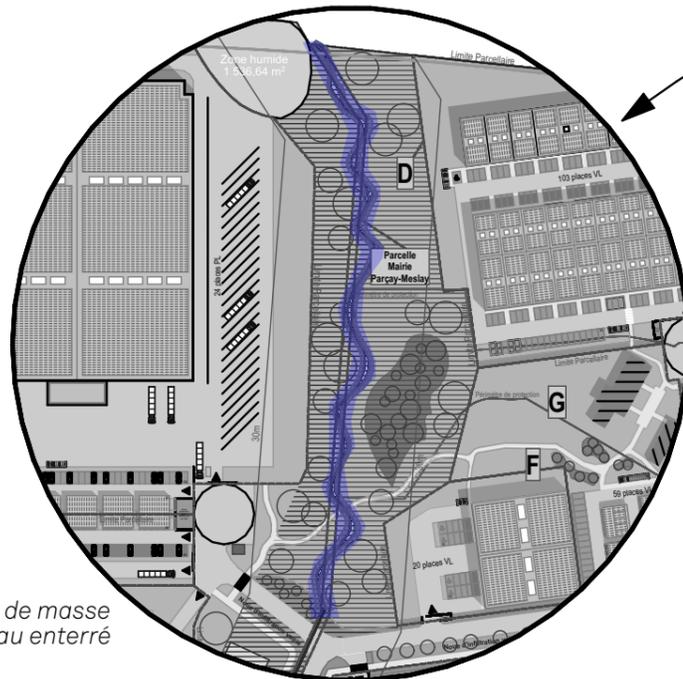
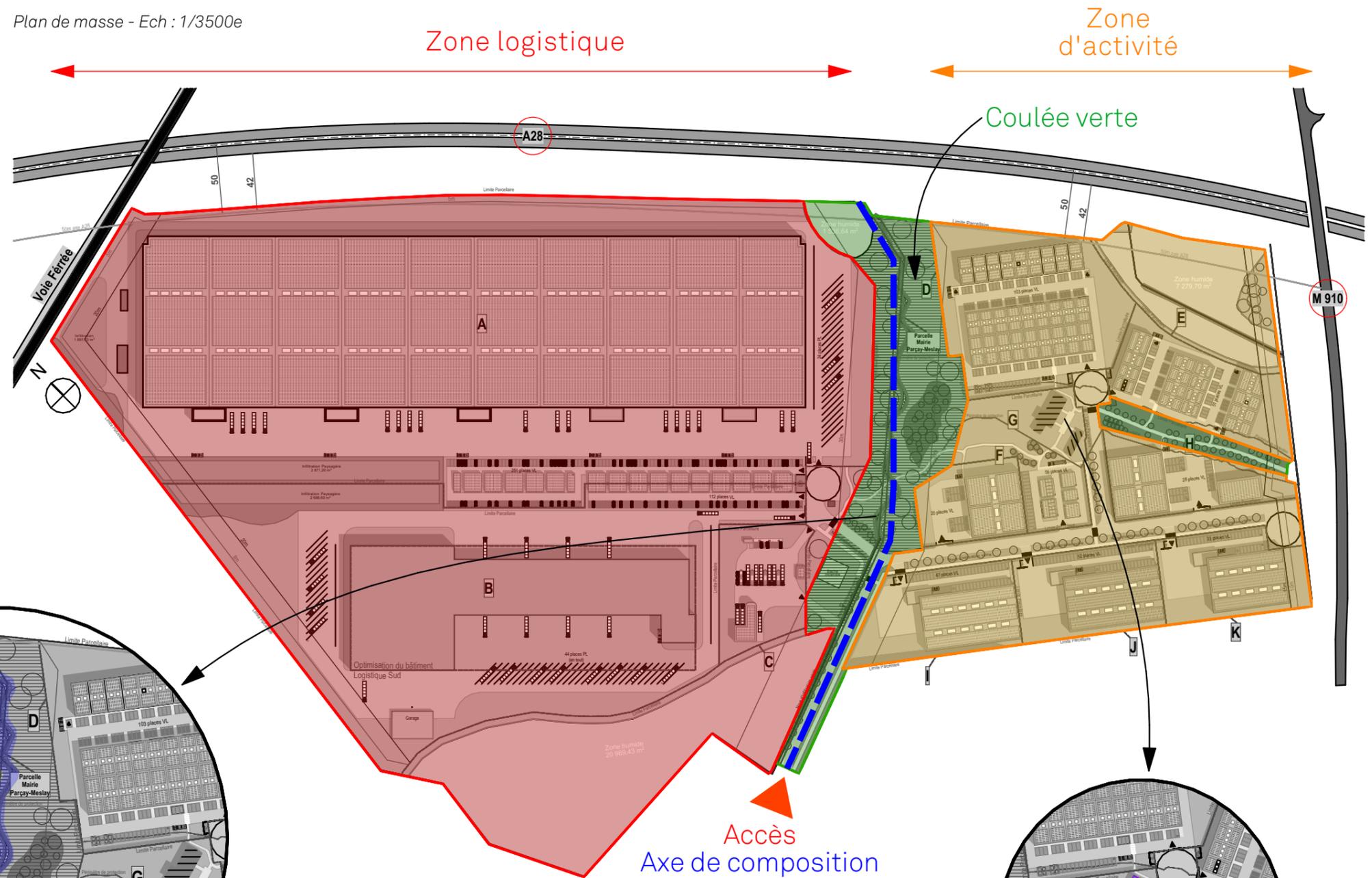
Le plan de composition d'ensemble découle à la fois de la forme du foncier et des accès, provoquant de manière intuitive, une logique d'aménagement en deux zones :

- Le développement d'une zone logistique forte et intense au Nord, avec un accès direct depuis l'axe routier majeur de la ZAC existante. Les poids lourds n'emprunteront que cet accès.
- Le développement d'une zone de type "quartier d'activités" plus intime au Sud, s'appuyant sur les espaces boisés, la ferme, l'histoire du lieu en quelque sorte, et profitant d'une éventuelle future possibilité d'accès par la M910, excluant tout accès poids lourds.
- Les deux zones différenciées se composent autour d'une coulée verte, basée sur un massif boisé existant, et une canalisation EP importante traversant cette zone. Celle-ci fera l'objet d'une remise à l'air libre afin de créer une noue paysagère agrémentant ainsi la coulée verte.

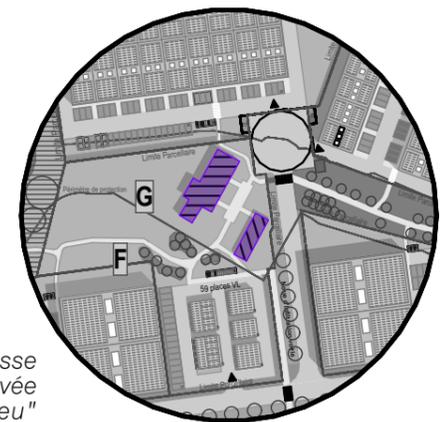
Cet axe est la colonne vertébrale de notre développement offrant cette différenciation de zone tout en proposant une perspective "nature" d'approche de notre site et offrant une visibilité claire avec un fond boisé. Par ailleurs, l'allée d'arbres existante sera protégée et conservée.

Par ailleurs, le projet respectera les zones humides et le réseau hydrologique existant sur ces fonciers, qui desservent aussi des parcelles environnantes. La gestion des eaux pluviales sera réalisée par infiltrations sur chaque parcelle, et par des noues paysagées pour les voiries.

Plan de masse - Ech : 1/3500e



Extrait de plan de masse Réouverture du réseau enterré



Extrait de plan de masse Ferme existante conservée "L'histoire du lieu"

Le projet : Répartition des lots

Le présent permis d'aménager porte spécifiquement sur la création et l'aménagement des espaces communs, ainsi que sur le découpage des futurs lots privés.

Les espaces publics créés seront rétrocédés à Tour(s) Métropole. Il n'est donc pas nécessaire de créer une Association Syndicale des acquéreurs de Lots.

L'attractivité du site, en concurrence avec d'autres, résidera dans le fait d'offrir "autre chose", un mode de travail/vie différent des autres. Un quartier est fait d'une savante composition entre le travail, la vie, les détente, le paysage qui doit donner l'envie. C'est dans cet esprit que nous développons cette composition multiple regroupant :

- La partie logistique qui se décompose en deux grands lots (A et B) permettant d'accueillir des opérateurs d'envergure nationale. Sur le troisième lot plus petit (C), il est envisagé d'accueillir une station hydrogène pour les poids lourds, mais ce lot pourrait se transformer en activités suivant les attentes du marché économique et la commercialisation des lots.

- La partie "quartier d'activités" qui se compose de huit lots permettant d'accueillir des activités de tailles moyennes de type petites industries (lots I à K) et des activités plus petites de type artisanat (lots D à H).

- Enfin le lot G, comprenant les bâtiments de la ferme qui seront partiellement sauvegardés et rénovés sera dédié à un espace de services accessible aux entreprises de la ZAC, regroupant des salles de réunions, co-working, aires de détente et restauration.

Plan de masse - Ech : 1/3500e

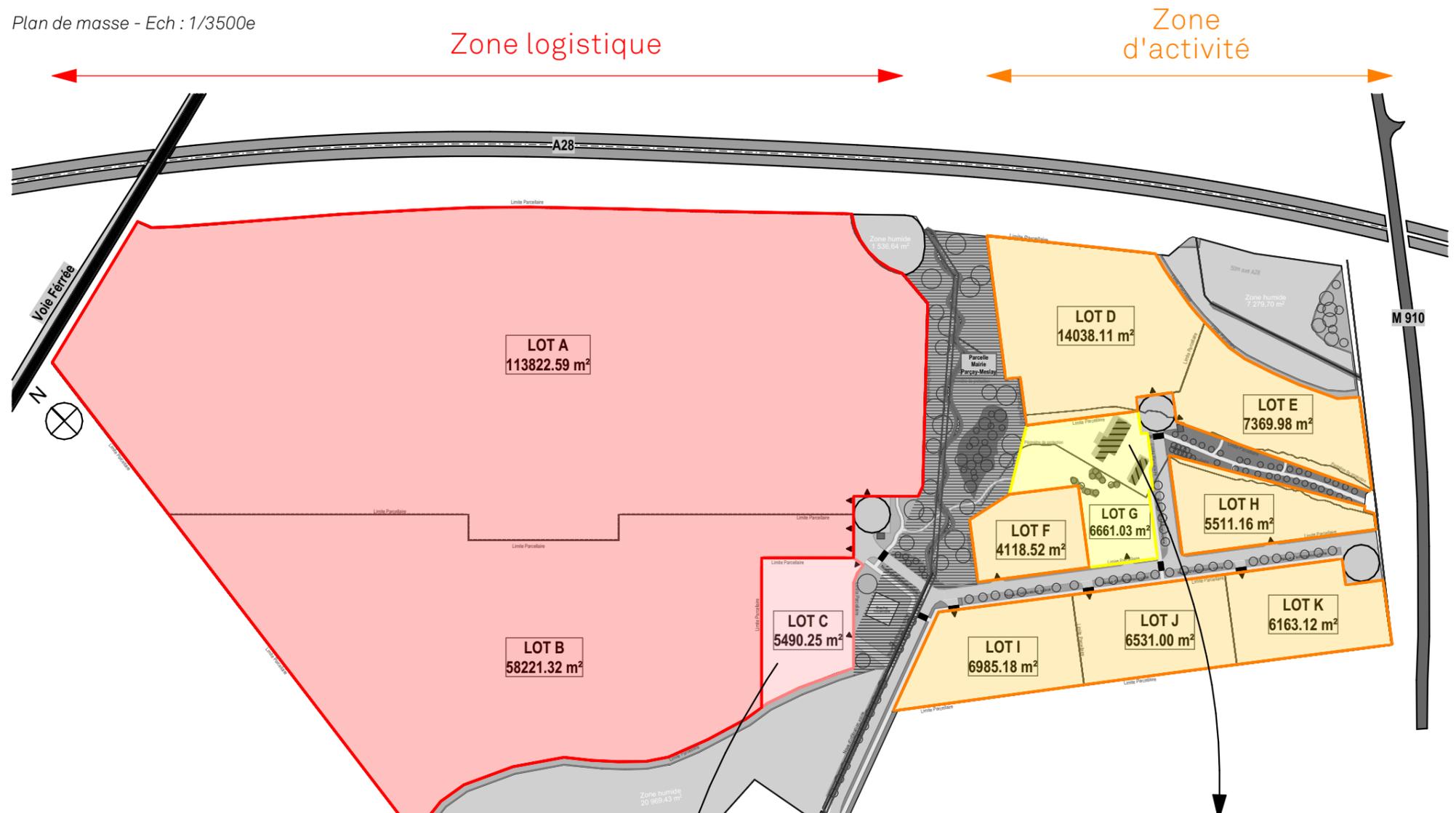
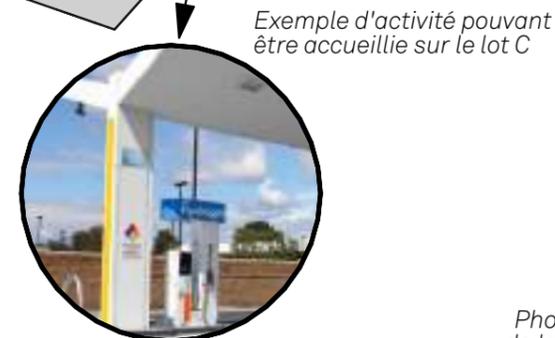


Tableau des surfaces des lots

LOGISTIQUE	QUARTIER D'ACTIVITÉS
LOTA : 113822.59 m ² LOT B : 58221.32 m ² LOT C : 5490.25 m ²	LOT D : 14038.11 m ² LOT E : 7369.98 m ² LOT F : 4118.52 m ² LOT G : 6661.03 m ² LOT H : 5511.16 m ² LOT I : 6985.18 m ² LOT J : 6531.00 m ² LOT K : 6163.12 m ²
TOTAL DE LA ZONE : 177534.16 m²	TOTAL DE LA ZONE : 57378.10 m²
COMMUNS	
LOT : 61551.74 m ²	
SURFACE TOTALE DU PROJET 296464 m²	

Surfaces données à titre indicatif.
Elles seront définies précisément par le géomètre lors de la division du terrain.



Le projet : Aménagements des espaces publics

Le présent permis d'aménager porte sur la création et l'aménagement des espaces communs : voiries, noues, coulée verte, allée d'arbres protégée, zones humides. Les espaces publics créés seront rétrocédés à Tour(s) Métropole.

Les voiries

L'accès au site s'effectue par la ZAC du Cassantin existante. Les voiries sont situées au centre du projet avec des points d'accès regroupés afin de minimiser à la fois la circulation et son impact sur le site. Dans la zone logistique, les accès véhicules légers seront indépendants des accès poids lourds. Dans la zone "quartier d'activités", il faut considérer que si des poids lourds desservent les locaux, chaque parcelle offre la possibilité de manœuvre et de retournement pour repartir vers les voies dédiées. Des aires de retournement seront néanmoins prévues à chaque impasse. Les voiries seront adaptées à la circulation des poids lourds.

La voirie continue à l'Est des lots H et K afin de se raccorder à une éventuelle connexion future avec la M910. L'aire de retournement est donc prévue dans l'attente de ce raccordement éventuel.

La gestion des eaux pluviales de celles-ci sera faite par le biais de noues plantées en bordure qui permettront à la fois de conforter la végétation du site tout en offrant une protection par rapport à la route pour les voies douces (piétons et cyclistes).

Les déplacements doux

Ces zones logistique/activités sont rarement concernées par les déplacements doux, encore moins raccordées à un quelconque schéma général. Nous imaginerons cependant essayer de nous inscrire dans le schéma cyclable 2026 de la Métropole, (qui a pour objectif la mise en service de 1000kms de réseau cyclable) en nous raccordant à l'itinéraire n°11 Rochecorbon - Luynes.

Les espaces verts

La coulée verte et l'allée d'arbres protégée seront aménagées de façon à offrir des lieux de détente et promenade vers les espaces boisés sauvegardés. La création d'une noue paysagée à l'emplacement de l'ancien réseau EP busé renforcera cet esprit d'apaisement en lien avec la nature.

Les zones humides

Les zones humides ne seront pas accessibles au public afin de préserver leur environnement écologique. Elles seront simplement végétalisées afin de renforcer la faune et la flore déjà présente, tout en remplissant leur rôle primordial d'infiltrations des eaux pluviales.

Plan de masse - Ech : 1/3500e



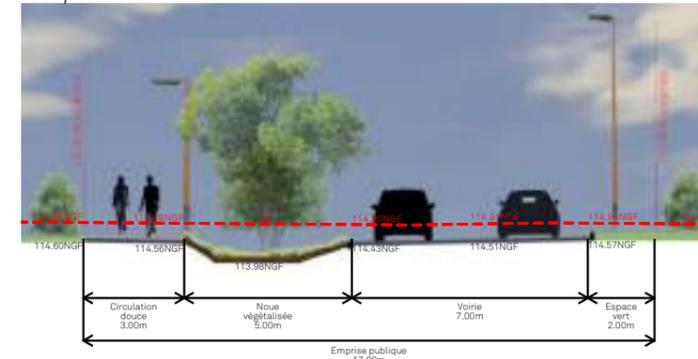
- Zones humides
- Espaces verts
- Voiries

Elles seront définies précisément par le géomètre lors de la division du terrain.

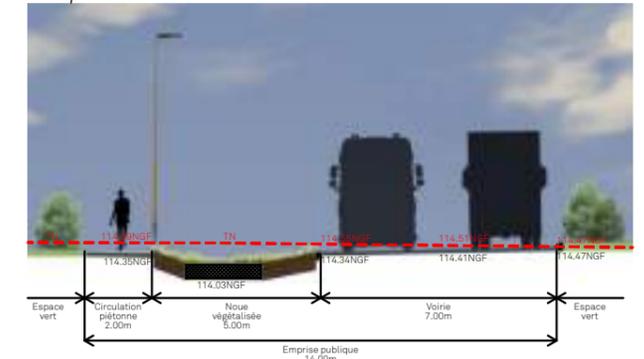


Schéma cyclable directeur 2022-2026 de Tour(s) Métropole

Coupe AA



Coupe BB



Le projet : Approche architecturale

Afin d'assurer une cohérence et une harmonie entre les futurs bâtiments de la zone, et bien que chaque acquéreur souhaitera un bâtiment conforme à son programme d'implantation en fonction de sa spécificité, il est important que l'architecture développée suive des règles communes de :

- Proportions
- Volumétries
- Couleurs
- Matières...

Un cahier de prescriptions architecturales a donc été développé en ce sens. Celui-ci sera transmis à chaque acquéreur de lot, de même que le cahier de prescriptions paysagères. Ces deux documents vous sont fournis en annexes.

L'idée principale est de décliner des façades en bardages aciers prélaqués offrant divers avantages :

- Prix
- Mise en oeuvre
- Durabilité
- Entretien
- Palette graphique intéressante

Une certaine neutralité de matières et couleurs sera recherchée, à la fois en osmose avec les principes de la ZAC existante, mais aussi vis à vis des éventuelles visions depuis l'A28 et la M910, ainsi que du dialogue entre les lots A et B rapprochés physiquement.

LE CAS PARTICULIER DE LA FERME

Les bâtiments de la ferme sauvegardés auront pour vocation de devenir le centre de gravité de cette opération, un lieu privilégié, en rotule avec les espaces verts de la coulée verte et de l'allée d'arbres sauvegardée. Ces bâtiments pourront accueillir des espaces de restaurations, de réunions, de co-working, devenant ainsi un lieu de rencontre, d'échange et de communication entre les différentes entreprises de la zone.

Pour ce faire, il s'agira de réaliser deux réhabilitations complémentaires, orientées autour d'un espace terrasse maîtrisé :

- Réhabilitation de la grange patrimoniale, avec une vocation de salle de restaurant et salle de séminaires dans le grand volume majestueux, et des cuisines/réserves dans le volume Sud.
- Après démolition du bâtiment R+1+C de la ferme actuelle et des petites extensions Ouest, réhabilitation du corps du bâtiment en RDC et Combles dont la destination peut répondre à plusieurs fonctions imaginables : salles de réunions, co-working, espace détente...

Les stationnements pour toutes ces fonctions sont offerts par les places des parkings des entreprises, ainsi que par un parking complémentaire sur cette parcelle, mais les déplacements doux seront à privilégier.

Le choix de l'exploitant sera primordial pour établir un programme cohérent.



Perspective sur les espaces boisés



Réhabilitation de la grange en restaurant
salle de séminaire



Transformation des garages en cuisine



Réhabilitation du
bâtiment R+C



Démolition des
petites extensions

Démolition du
bâtiment R+1+C



Projet "La Richardière" Amboise
Atelier A. GOURDON

Le projet : Approche sensible et durable

Conscients des forts enjeux écologiques à venir liés notamment au réchauffement climatique, nous souhaitons que notre projet s'inscrive dans une démarche responsable, en privilégiant au maximum les différentes énergies renouvelables.

LE PHOTOVOLTAÏQUE

Un partenariat national est signé entre EDF ENR et le groupe AXTOM. Ce partenariat concerne la création du plus grand parc photovoltaïque en France. Voici les pistes qui pourraient être envisagées sur ce type d'opération :

- A - Implantation des panneaux photovoltaïques en toiture de nos bâtiments.
- B - Implantation d'ombrières sur les parkings véhicules légers.

L'HYDROGENE

Suite aux demandes de la collectivité, il est étudié l'implantation d'une station hydrogène pour poids lourds et véhicules légers le long de la voie d'accès côté logistique. La mise en place de celle-ci sera à confirmer suivant les attentes du marché économique et la commercialisation des lots.

ÉLECTRICITÉ

A chaque unité de logistique et d'activité sera installée une borne de recharge électrique (voitures et vélos).

RÉUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque unité de logistique et d'activité pourra être équipée d'un récupérateur d'eau externe. Les destinations des eaux pluviales récupérées seront à usage de :

- 1/ Aire de lavage poids lourds (en logistique uniquement).
- 2/ Arrosage des espaces verts privatifs.
- 3/ Alimentation des wc.
- 4/Lavage des sols et des bâtiments.

PERFORMANCES DES BÂTIMENTS

Les bâtiments privés devront tendre à la performance énergétique par les moyens suivants :

- 1/ Isolation optimisée des bâtiments, parois verticales et horizontales.
- 2/ Disposition des ouvertures, afin de créer des ventilations naturelles.
- 3/ Choix des systèmes de chauffage et de ventilation.

L'EOLIEN

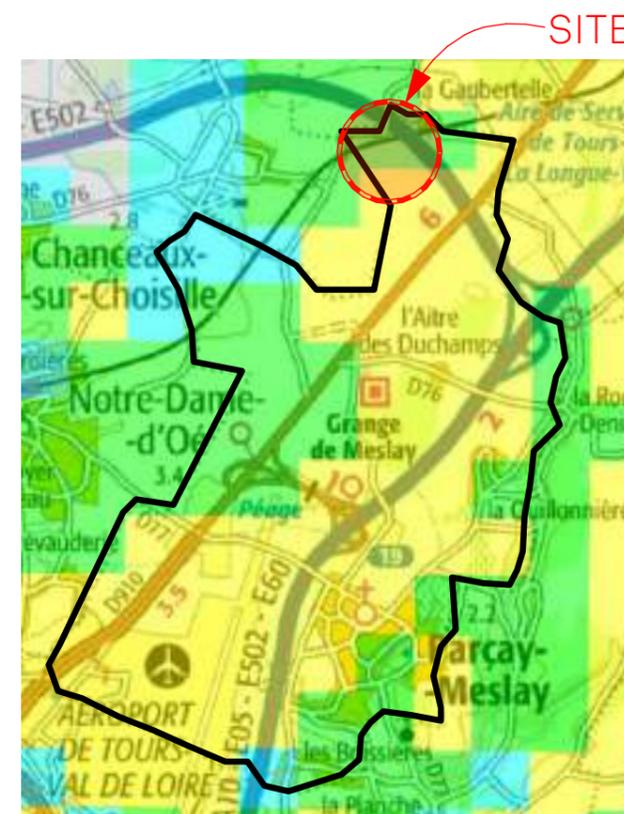
Parçay-Meslay, de par son patrimoine architectural et les restrictions liées à la base aérienne est exclue de la réalisation de parcs éoliens.

LA GÉOTHERMIE

L'extrait du site géothermie-perspectives.fr sur le potentiel du territoire, classe notre site en zone moyen.



Mise en place de panneaux solaires en toiture



Caractéristiques géothermiques du milieu aquifère (CEN)



DOCUMENT RÉALISÉ PAR
Paysage Mania - Paysagiste
3 Allée du Petit ménage - 37540 Saint-Cyr-sur-Loire



PA.2 NOTICE PAYSAGÈRE - PERMIS D'AMENAGER - NOVEMBRE 2024

AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LA PÉRAUDERIE, ZAC DE CASSANTIN 37210 PARÇAY-MESLAY



Maitrise d'ouvrage :

SAS AMENAGEMENT PARCAY-MESLAY
8 rue Henri Rochefort 75017 Paris

Co-aménageurs :



axtom

Maîtrise d'oeuvre :



Paysagiste concepteur
3 allée du Petit Ménage
37540 Saint-Cyr-sur-Loire



**Atelier
Alain
Gourdon**
Architecte & urbaniste

I. LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DES ESPACES COMMUNS DU SECTEUR DE LA PÉRAUDERIE



Les aménagements paysagers réalisés :

- Préservation et renaturation des zones humides : mise en prairie avec fauche tardive.
- Création d'un écrin végétal autour des zones humides : haies bocagères plantées sur des merlons qui remplacent les clôtures pour permettre la circulation de la faune.
- Confortement de la coulée verte : intégration des bosquets existants (boisement de chênes pédonculés et massif de fourrés) + prairies existantes conservées + réouverture du réseau canalisant les eaux pluviales pour connecter les zones humides et renforcer les fonctionnalités écologiques.
- Conservation de l'alignement d'arbres existants accompagnant l'ancien accès à la ferme + plantations denses pour limiter la perception des lots depuis l'espace public
- Noues plantées d'arbres sur 5m de large : récupération des eaux de ruissellement de la chaussée + connexion entre les différentes zones humides + support de biodiversité.
- Noues enherbées drainantes
- Végétalisation des accotements de la voirie - masques visuels sur les bâtiments et accompagnement de la rue : plantations d'arbustes et de vivaces.
- Végétalisation des accotements de la voirie - accompagnement de la rue : bandes de prairies fleuries
- Végétalisation du talus qui marque le début de la coulée verte : plantations arbustives.
- Haies arbustives entourant la bâche incendie prévue en option dans la coulée verte
- Matérialisation de la trame piétonne et cyclable en revêtement perméable : porosité entre la zone logistique et le quartier d'activités + réseau en continuité du projet de territoire pour participer à l'essor des déplacements doux notamment pour les actifs travaillant sur le secteur.
- Limites de lots

De manière générale, renforcement de la trame verte et des corridors de biodiversité :

- plantation d'un maillage de haies bocagères ;
- amélioration des habitats permettant le nourrissage et la reproduction de la petite faune (insectes, oiseaux, petits mammifères, reptiles, chiroptères, lépidoptères...) ;
- palettes végétales établies d'après l'étude de la flore existante sur site : essences indigènes, diversité des strates végétales, limitation des espèces allergisantes...

PARCAY-MESLAY - Les espaces privatifs internes aux lots seront aménagés suite à la vente des terrains. Les acquéreurs devront prendre connaissance du document des prescriptions paysagères qui leur sera communiqué.

PA2_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -

II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Préservation et valorisation des zones humides : renaturalisation du réseau d'eaux pluviales et élargissement des fossés existants pour assurer une continuité écologique



Localisation des zones humides préservées et renaturées

Les deux premières zones humides, situées au sud-ouest et au nord du site, sont définies ainsi de part le critère pédologique uniquement. Elles ne présentent que peu d'intérêt floristique à cause de leur caractère très anthropisé : le site est essentiellement constitué de parcelles agricoles (cultures et prairie fauchée) qui empêchent l'installation d'une flore spontanée caractéristique des zones humides.

Ces deux zones sont reliées entre elles par un réseau canalisé qui entraîne les eaux pluviales vers le fossé longeant l'autoroute A28.

L'ouverture de ce réseau pour créer un fossé plus ou moins large et sinueux, permettra de renforcer la connexion entre ces deux zones et leurs fonctionnalités écologiques. Cet aménagement vient soutenir la coulée verte, source de biodiversité.

Des passerelles sont mises en place sur les cheminements piétons tandis que des dalots en béton sont installés sous la chaussée pour faciliter la circulation de la petite faune.

La troisième zone humide, située à l'Est du site, résulte de la présence de fossés qui traversent le site. Elle accueille une végétation de type mégaphorbiaie ainsi que des batraciens, des chiroptères et des oiseaux (en période de nidification).

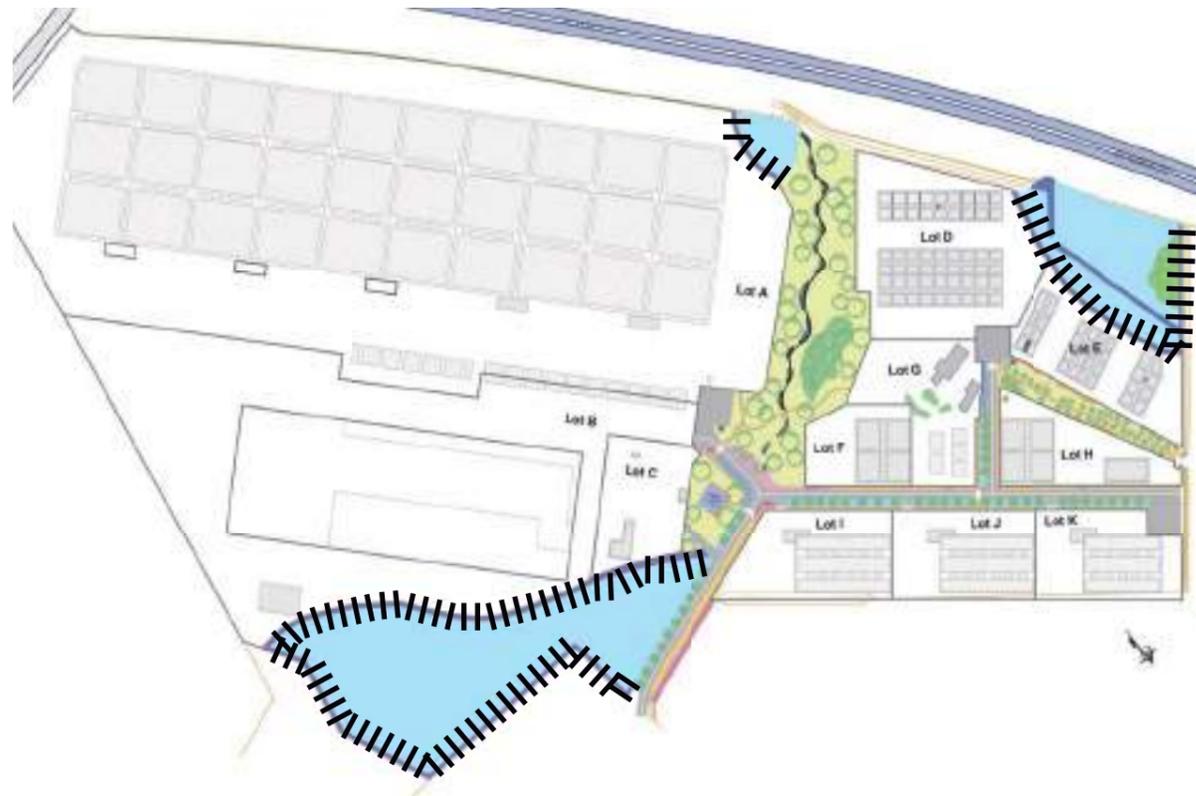
Il est proposé d'élargir le fossé existant, de créer une mare et d'adopter une fauche tardive pour enrichir le milieu et renforcer la trame bleue du site : la gestion différenciée de cet espace et les montées en charge naturelles variant au cours des saisons viendront naturellement générer un biotope intéressant pour les oiseaux, les insectes et la petite faune.



Zones humides similaires gérées par fauchage tardif

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Plantation de haies bocagères sur merlon autour des zones humides :



Localisation des haies bocagères encadrant les zones humides



Images de références de l'ambiance proposée



Amelanchier canadensis



Berberis vulgaris



Cornus mas



Cornus sanguinea



Eunymus europaeus



Frangula alnus



Ilex aquifolium



Malus sylvestris



Prunus padus



Prunus spinosa



Pyrus communis



Rhamnus cathartica



Sambucus nigra



Viburnum opulus

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Confortement de la coulée verte : boisements existants et plantations de bosquets d'arbres s'appuyant sur l'ouverture du réseau canalisant les eaux pluviales vers le fossé de l'A28



Aménagement de la coulée verte

Références et palette végétale de l'ambiance :



Acer campestre



Alnus glutinosa



Carpinus betulus



Corylus avellana



Fraxinus excelsior



Juglans regia



Prunus avium



Quercus petraea



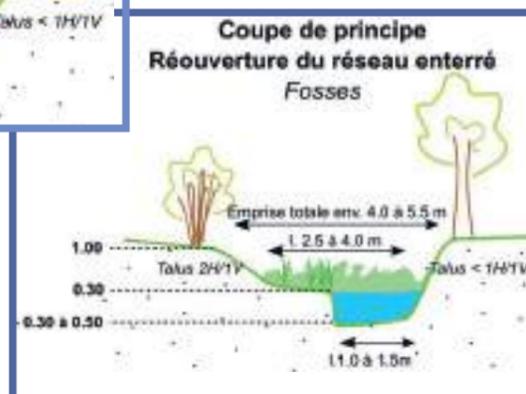
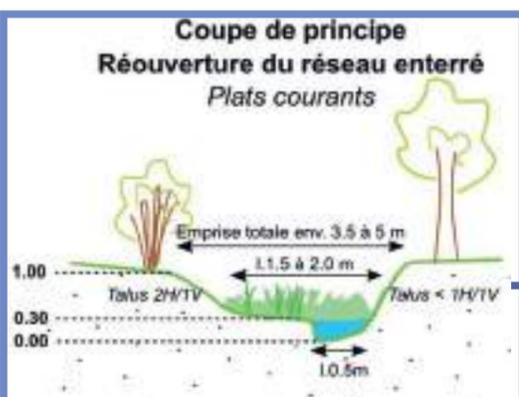
Bosquets d'arbres existants : chênes pédonculés



Quercus robur



Sorbus domestica



Garantir l'accueil de la petite faune : nichoirs, cachettes et hibernaculum



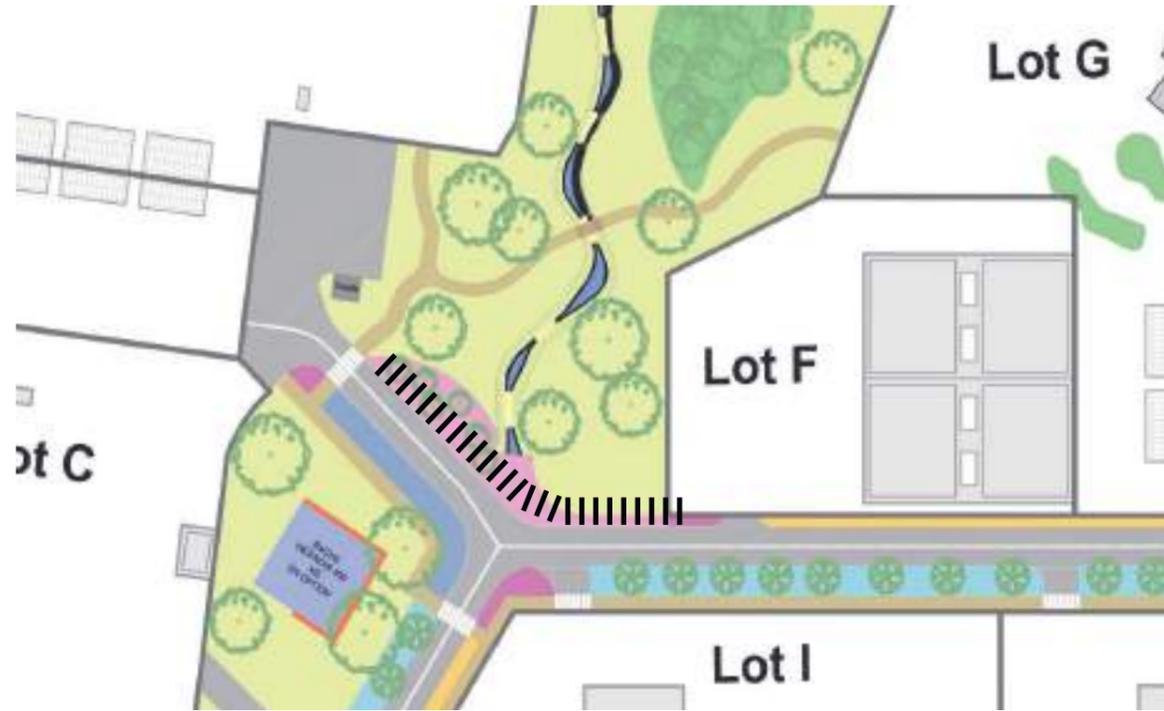
Sorbus torminalis



Tilia platyphyllos

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Création de merlons plantés d'arbustes et d'arbres pour sécuriser la coulée verte et éviter des accès et installations sauvages :



Localisation des merlons plantés en limite de la coulée verte



Amelanchier canadensis



Cornus mas



Euonymus europaeus



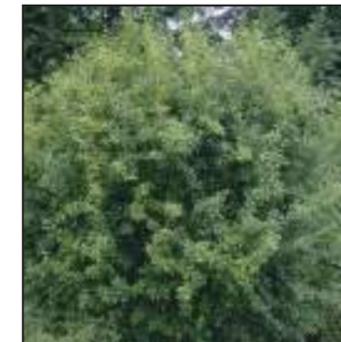
Frangula alnus



Prunus padus



Prunus spinosa



Rhamnus cathartica



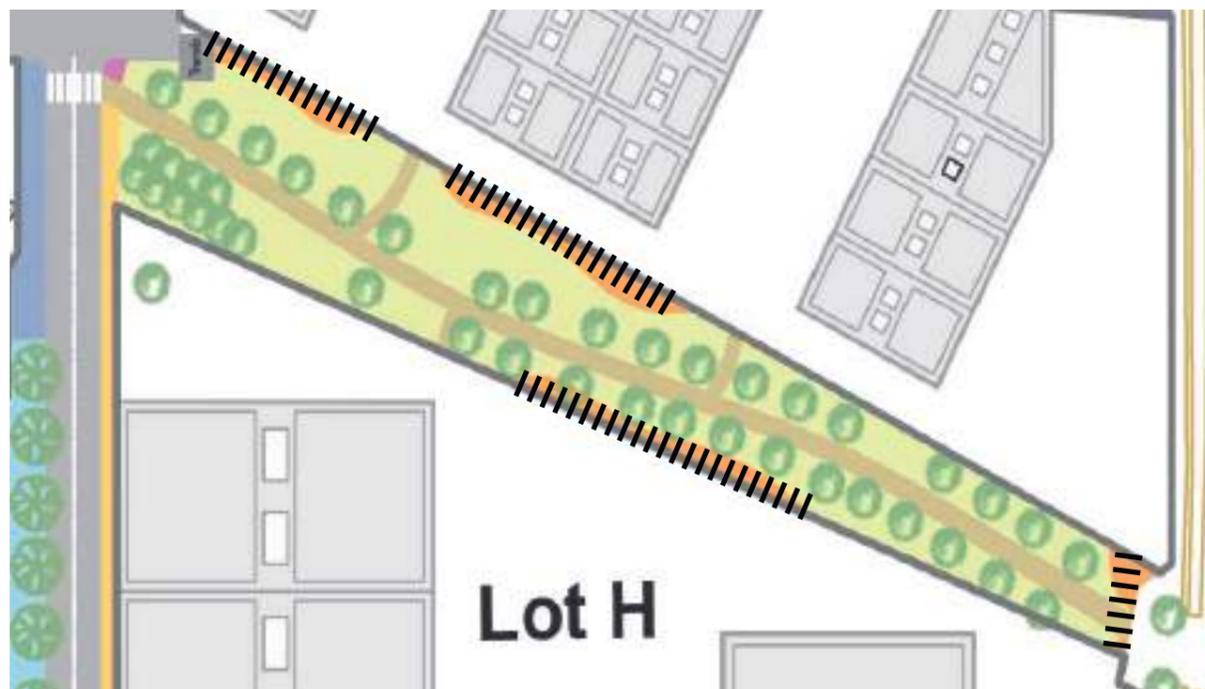
Sambucus nigra



Images de références de l'ambiance proposée

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Plantations denses pour limiter la perception des lots depuis l'espace public :



Localisation des plantations denses autour des arbres d'alignement existants



Images de références de l'ambiance proposée



Amelanchier ovalis



Atriplex halimus



Cornus sanguinea



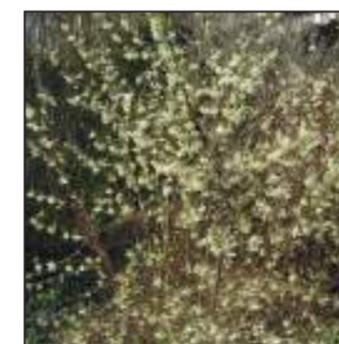
Euonymus europaeus



Frangula alnus



Ligustrum vulgare



Lonicera fragrantissima



Miscanthus 'Gracillimus'



Prunus spinosa



Rhamnus cathartica



Ribes uva-crispa fruits



Viburnum opulus

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Végétalisation des noues le long de la voirie :



Localisation des noues végétalisées le long de la voirie



Achillea millefolium



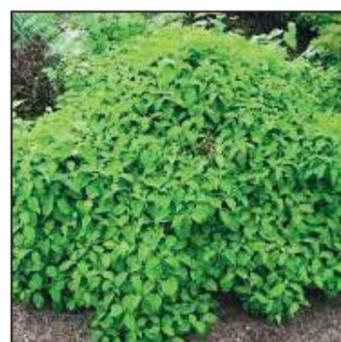
Alnus cordata



Carex morrowii 'Variegata'



Carex pendula



Cornus stolonifera 'Kelsey'



Filipendula ulmaria



Fraxinus angustifolia 'Raywood'



Iris pseudacorus



Juncus effusus



Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Persicaria bistorta



Salix purpurea



Salix rosmarinifolia



Schoenoplectus lacustris



Sporobolus heterolepis

Images de référence des noues à redans et de l'ambiance proposée

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Végétalisation des accotements de la voirie : plantations ou prairies fleuries



Achillea filipendula 'Gold Plate'



Achillea millefolium



Carex morrowii 'Variegata'



Carex pendula



Cornus stolonifera 'Kelsey'



Iris laevigata



Salix purpurea



Salix rosmarinifolia



Persicaria bistorta



Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Sporobolus heterolepis



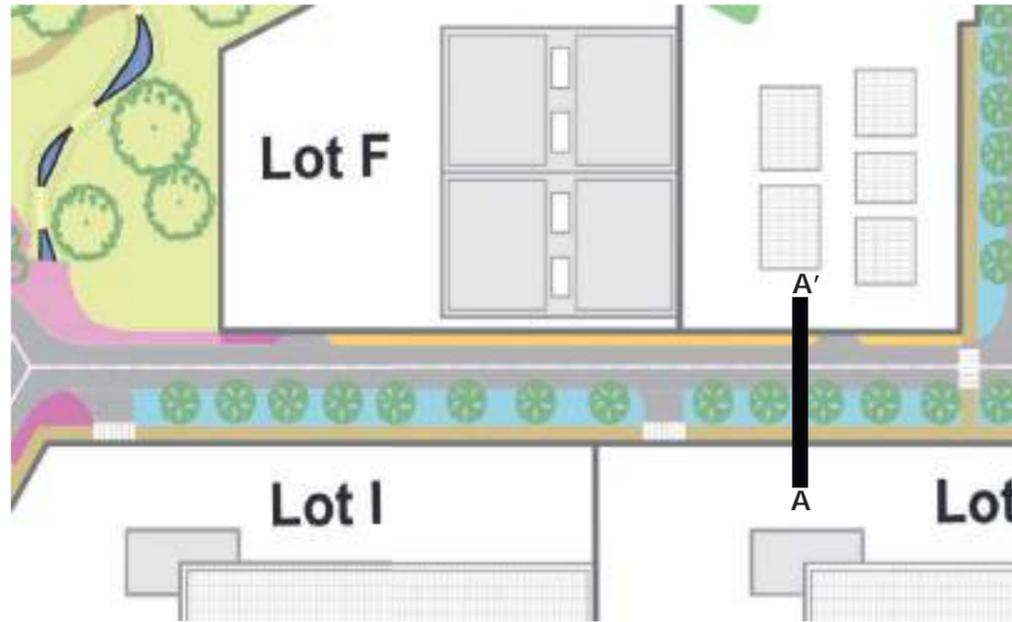
Prairies fleuries et massifs d'arbustes et de vivaces



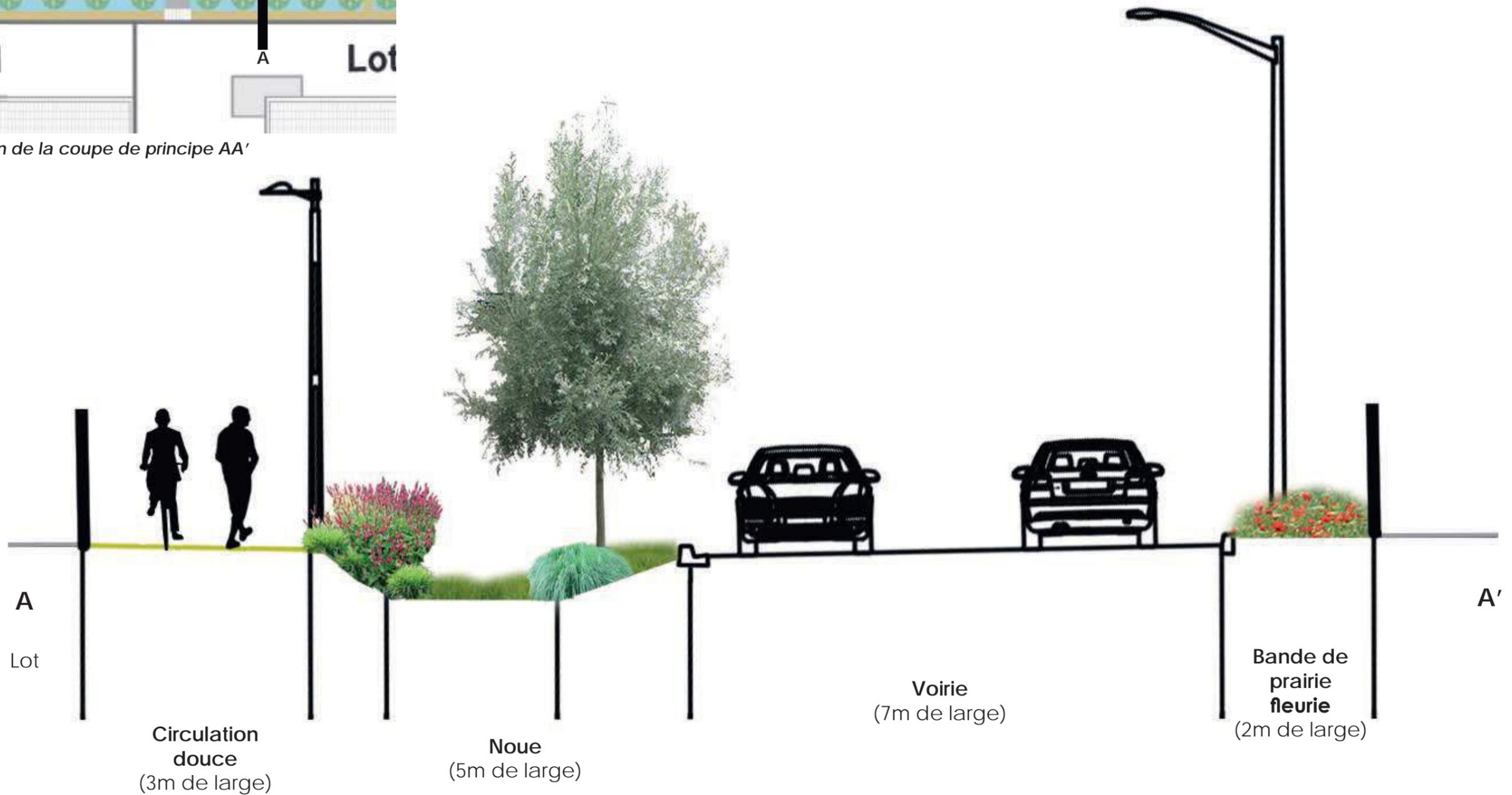
Mélange des prairies fleuries composés d'espèces indigènes, mellifères et de fleurs sauvages.

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Végétalisation des noues et des accotements de la voirie :

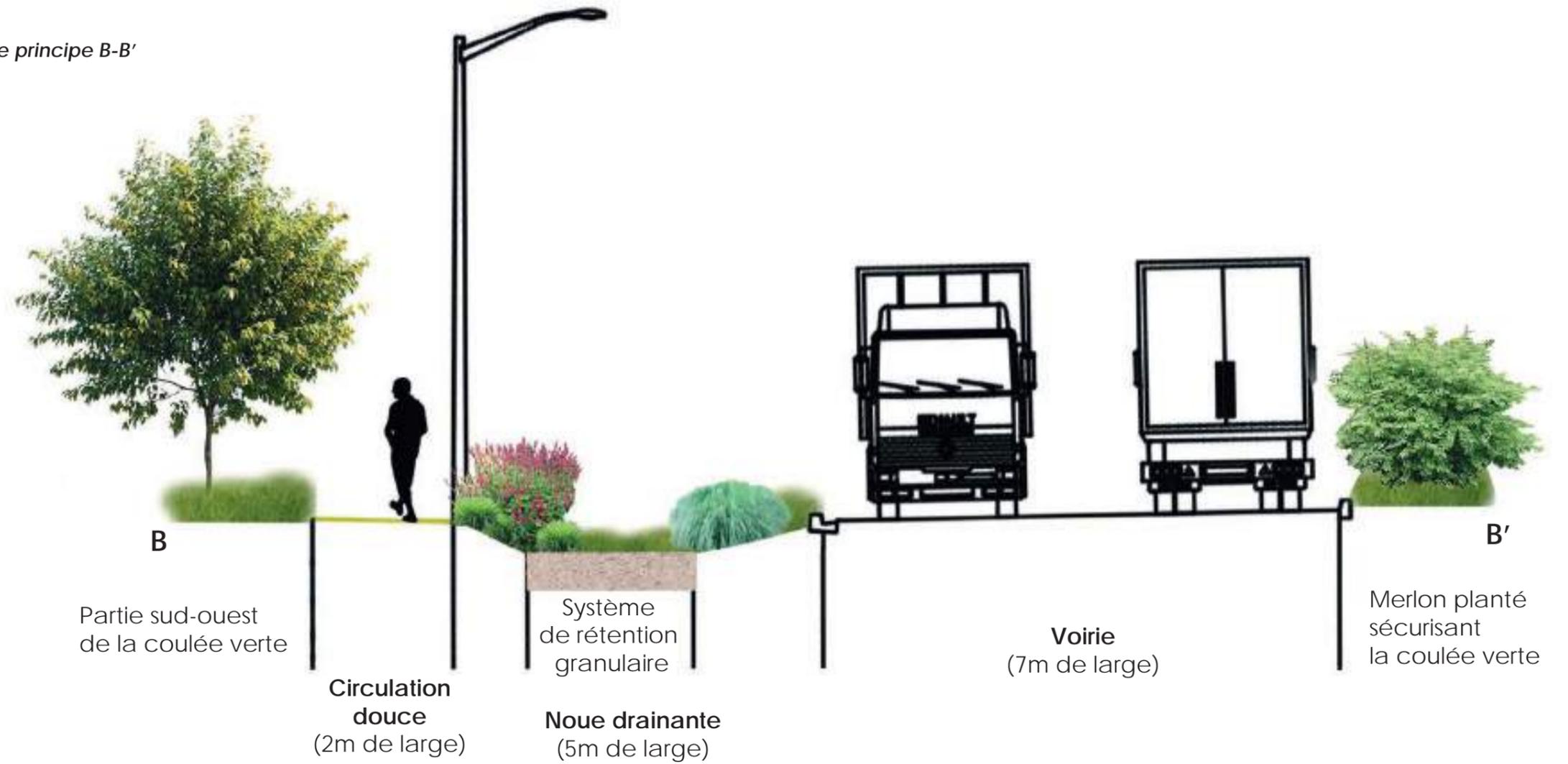
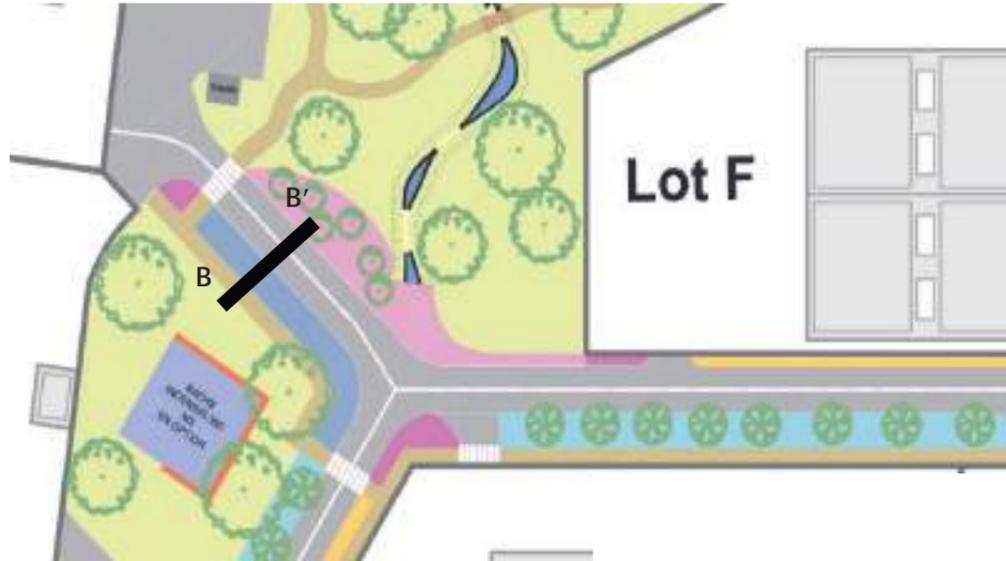


Localisation de la coupe de principe AA'



III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Végétalisation des noues et des accotements de la voirie :



III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

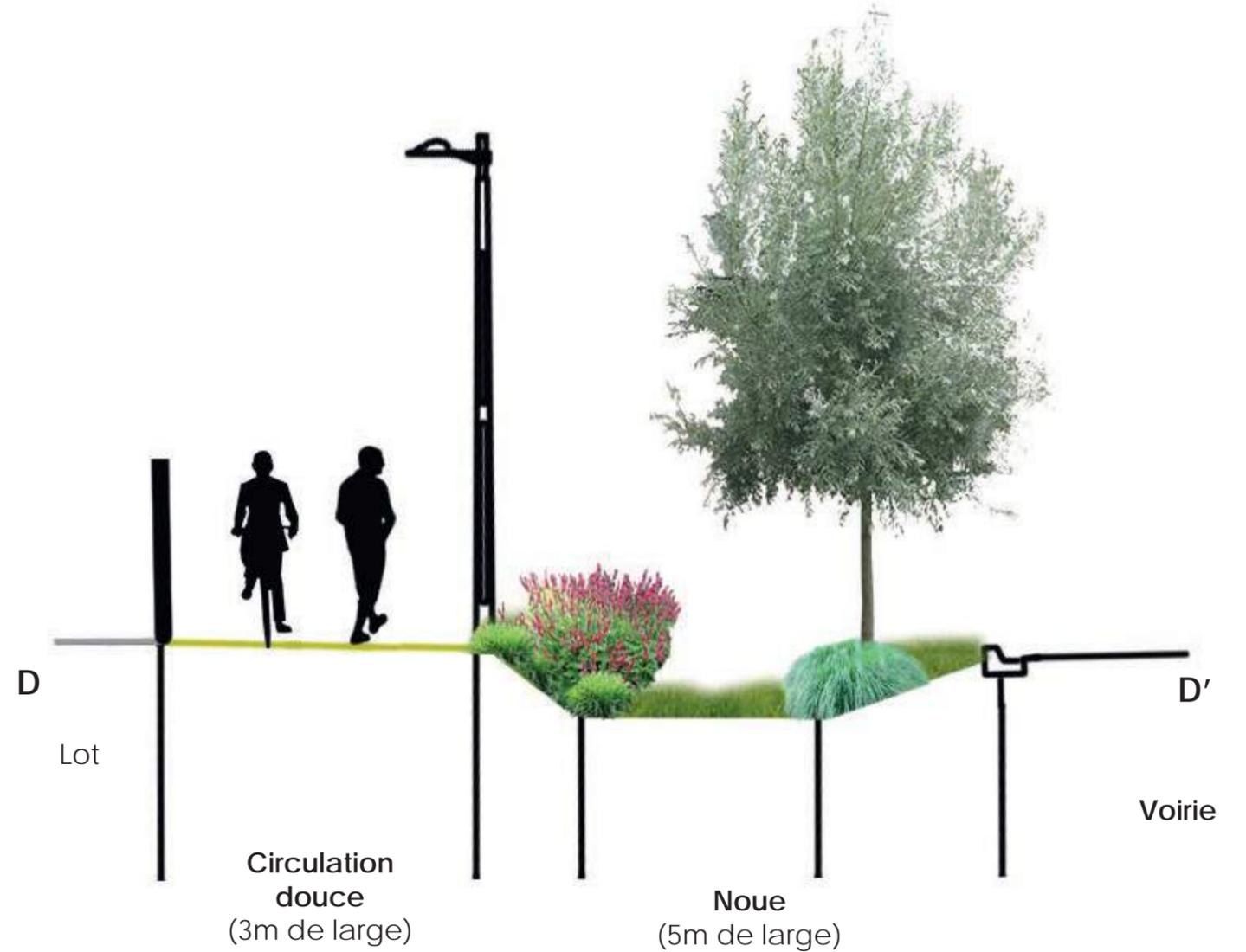
Végétalisation des noues et des accotements de la voirie :



Localisation des coupes de principe CC' et DD'



Noue drainante
(4.25m de large)
avec système
de rétention granulaire

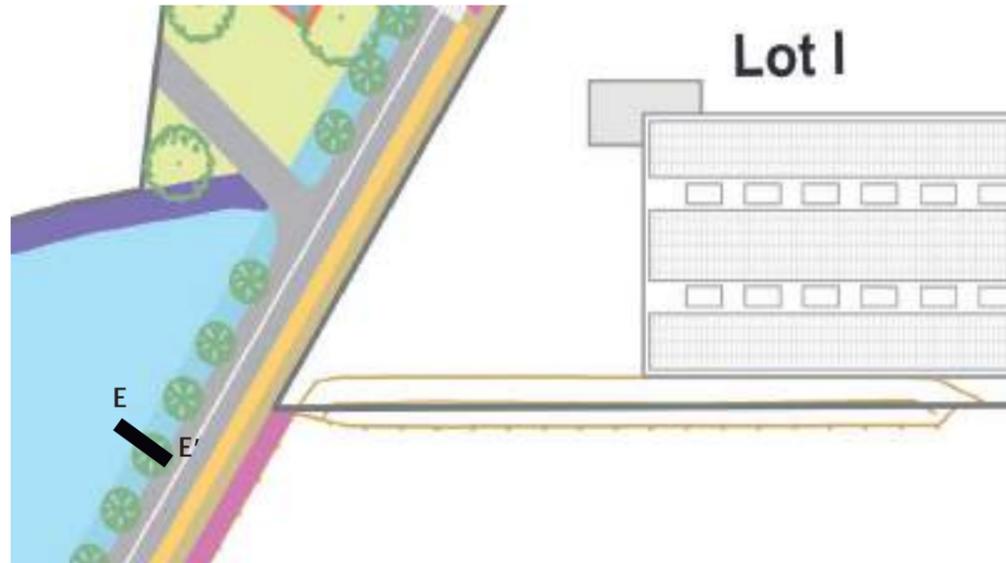


Circulation douce
(3m de large)

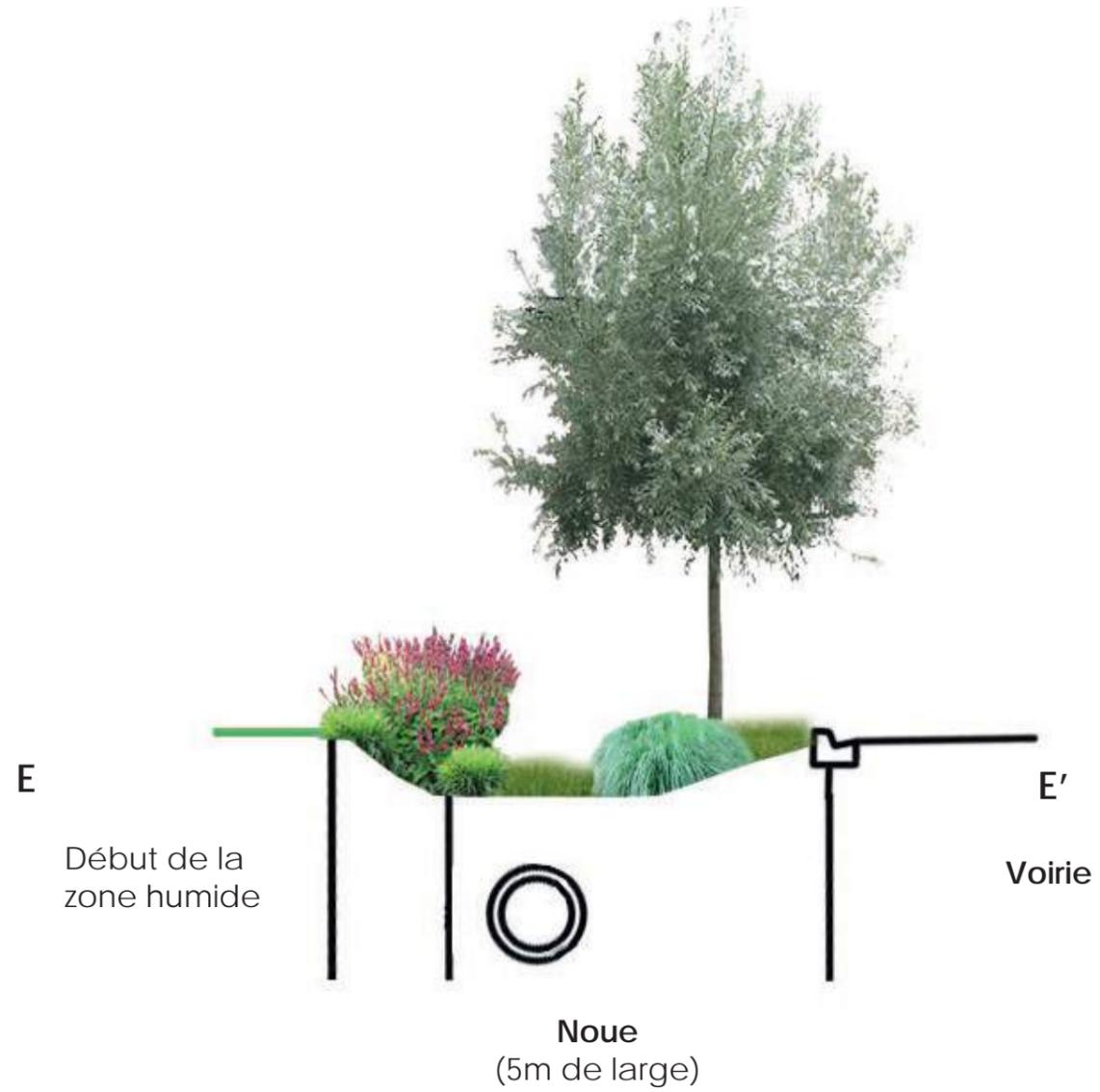
Noue
(5m de large)

III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Végétalisation des noues et des accotements de la voirie :



Localisation de la coupe de principe EE'



III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS



Ambiance de la zone d'activités :



III. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Ambiance de la zone d'activités :





Département : Indre-et-Loire
 Commune : PARCAY-MESLAY
 Localisation : La Pérauderie
 Section : ZA n° 44-73-85-89-94 à 102

Nature du plan : **PLAN TOPOGRAPHIQUE**

Echelle : 1/1000

Demande d'Alignement : oui non
 Raccord planimétrique par GPS : oui non
 Rattachement CC 47 zone 6 : oui non
 Raccord altimétrique par GPS : oui non
 Rattachement GPS - Réseau Terfa : oui non

Dossier : 200911TO.023.2020
 Fichier : 200911_TOPO.01-A et description.dwg
 Date : 25/05/2020
 Terrain : LH | Bureau : LH |

Les limites cadastrales sont données à titre indicatif et ne peuvent en aucun cas servir de preuve permettant de définir les limites de propriété.
 Les limites sont données à titre indicatif suivant les éléments retrouvés.
 L'opération de bornage contradictoire n'a pas été effectuée par le Géomètre Expert

Modifié le : 04-05/05/2020
 Dossier :
 Objet : relevé topographique
 Terrain : LH | NH | Bureau : LH |

PERIMETRE : oui non
 Borné : oui non
 Approuvé par les riverains : oui non
 VALIDATION DOSSIER : oui non
 par GC : oui non
 PROJET : Application graphique : oui non
 Cotes graphiques provisoires : oui non
 Surfaces graphiques provisoires : oui non
 Cotes chaînées : oui non
 Surfaces d'arpentage : oui non

NOTA: L'utilisateur est tenu de veiller à la stabilité des bornes, plaques ou repères portés au présent document, notamment par vérification des cotes ou autres indications qu'il comporte. Il signalera en temps utile au Géomètre toutes discordances qu'il pourrait constater.



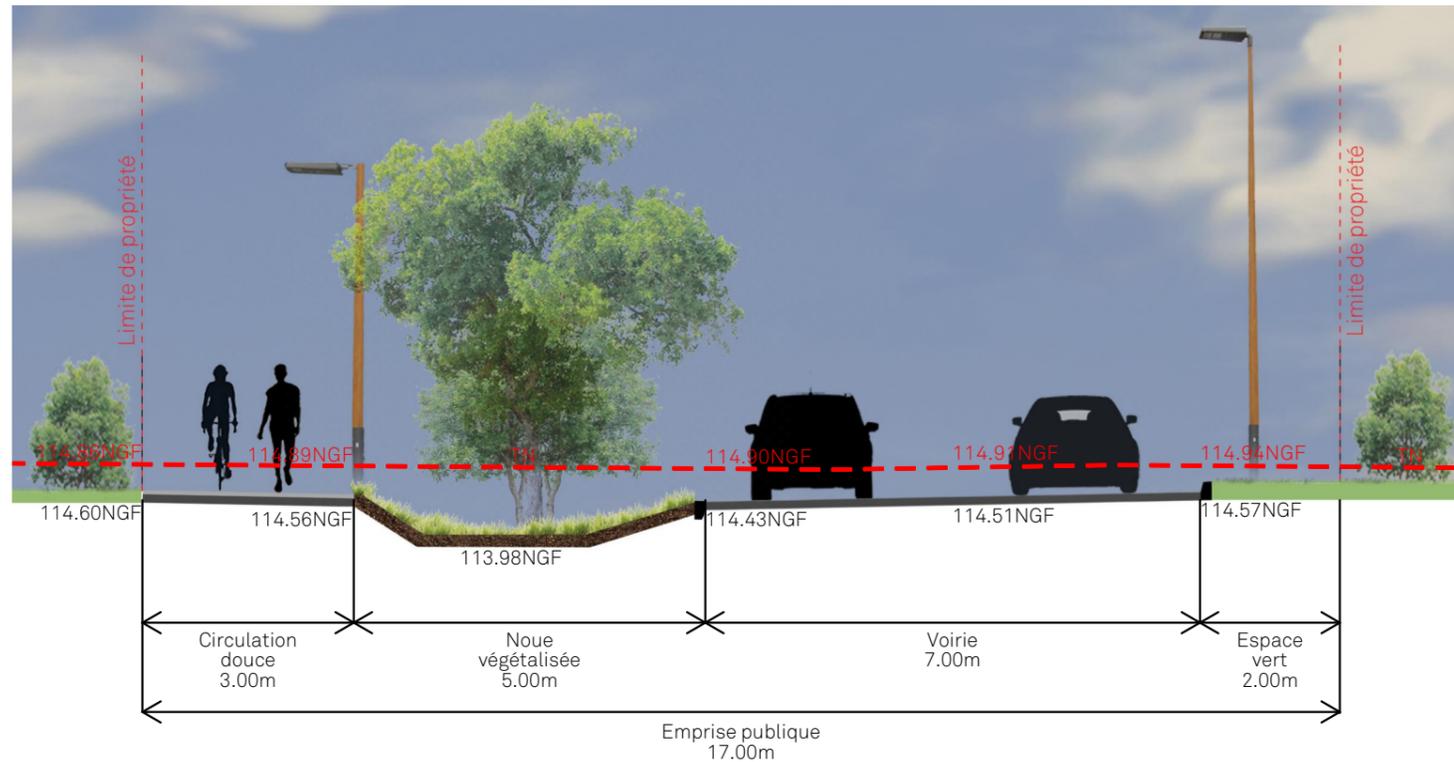
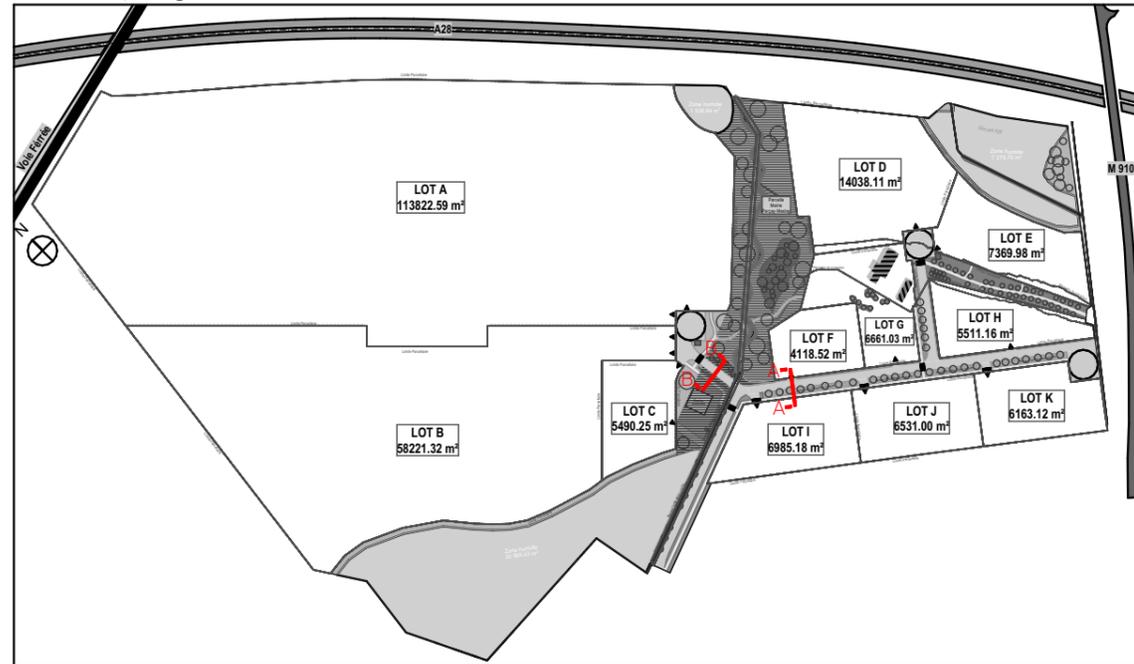
4 bis rue de la Maison d'Ardoise - 37230 FONDETTES
 Tél. 02 47 42 21 44 / tours@airegeo.fr



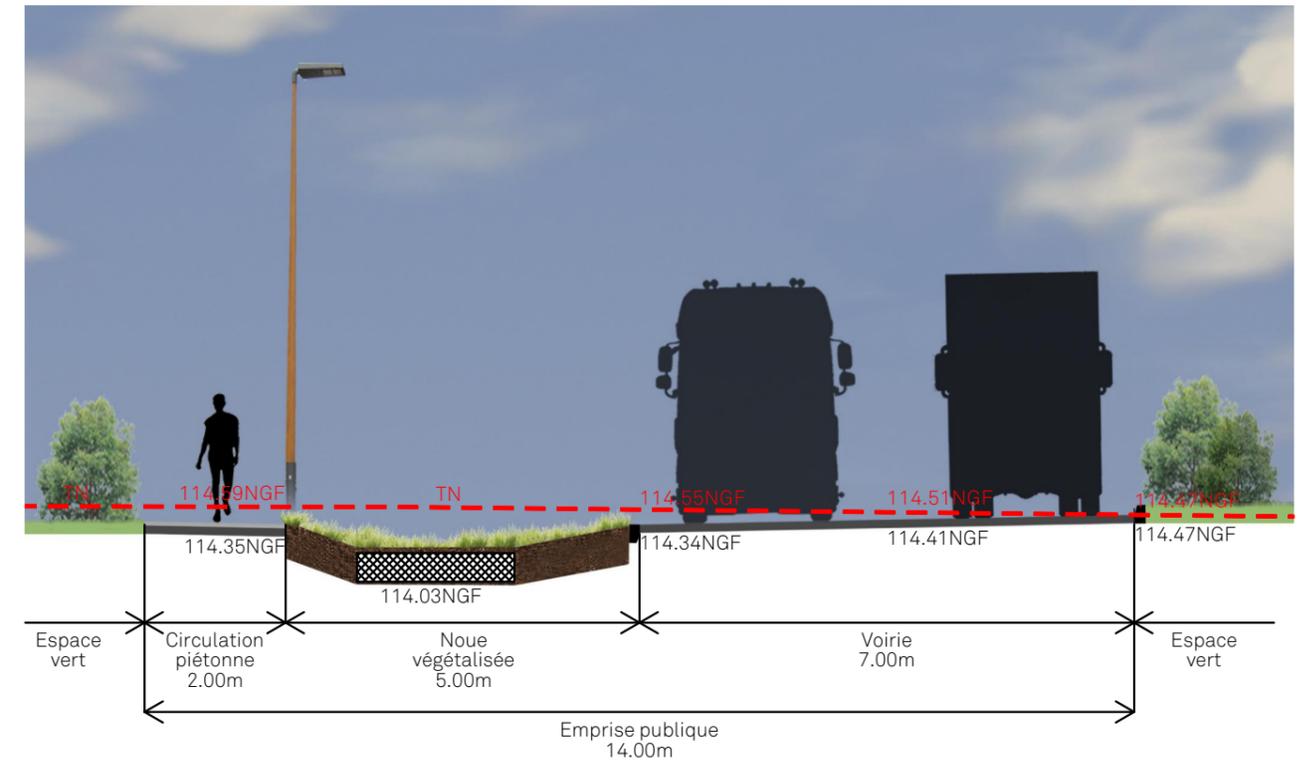
Surfaces données à titre indicatif.
Elles seront définies précisément par le géomètre lors de la division du terrain.

Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

Plan de repérage



Coupe AA - Voie desservant le village d'activités de la Pérauderie - Ech. 1/100e



Coupe BB - Voie desservant la zone logistique - Ech. 1/100e

Plan de repérage - source : Géoportail



Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



Plan de repérage - source : Géoportail



Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



Maître d'ouvrage :

SAS Aménagement PARCAY-MESLAY

8, rue Henri Rochefort
75017 PARIS

DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE
PARCAY-MESLAY



Z.A.C. du CASSANTIN
Secteur de la Pérauderie

PERMIS D'AMENAGER

PROGRAMME DES TRAVAUX



ind.	date	nature	dessiné par
0	07/10/2024	Original	LAF

9, quai de la Gare
37270 Montlouis sur Loire
Tel: 02.47.41.33.71

PARCAY-MESLAY -

PA 37179 24 N0003 -

Chargé d'affaire :

Date de mise à jour : 28/11/2024 -

Date de dossier complet : 06/11/2024

j.guicheteau@inevia.pro

N° d'affaire:

Fichier: PA-0-PARCAY-M-AXTOM.dwg

PA 8

SOMMAIRE

VOIRIE ET CIRCULATIONS	2
Travaux préparatoires	2
Terrassements	2
Voies et cheminements	2
Bordures	3
Accessibilité et mobilité	3
Signalisation	3
Mobiliers	3
ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES	4
Description du projet	4
Nature des ouvrages	4
Nature des travaux	4
ASSAINISSEMENT EAUX USEES	5
Description du projet	5
Nature des ouvrages	5
Nature des travaux	5
ADDUCTION EAU POTABLE	6
Description du projet	6
Nature des ouvrages	6
Nature des travaux	6
INFRASTRUCTURE DE TELECOMMUNICATIONS	7
Description du projet	7
Nature des ouvrages	7
Nature des travaux	7
ECLAIRAGE PUBLIC	8
Description du projet	8
Nature des ouvrages et matériels d’Eclairage	8
Nature des travaux	8
ALIMENTATION ELECTRIQUE	9
Description du projet	9
Nature des travaux	9
GESTION DES DECHETS	9

VOIRIE ET CIRCULATIONS

Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires aux terrassements consisteront à décaper la terre végétale, sur une épaisseur moyenne de 50 cm sur l’emprise des aménagements projetés avec le stockage provisoire sur site en vue du réemploi lors des phases de finition de travaux d’espaces verts.

Les excédents seront évacués en décharge agréé.

Cette phase concernera également la dépose du mobilier existant et la dépose de bordures et démolition des structures de voirie non conservées.

Terrassements

A l’issue de ces travaux, les terrassements mécaniques en déblais/remblais seront réalisés avec réutilisation autant que possible des matériaux excédentaires en mouvements de terre.

L’étude de la voirie sera réalisée de manière à réduire au strict minimum les terrassements nécessaires aux encaissements des différentes voies mais tout en leur gardant une pente suffisante pour assurer le bon écoulement des eaux de ruissellement.

Les formes ainsi obtenues seront réglées et compactées avant la mise en place des différents matériaux constituant les voiries et circulations.

Les excédents seront évacués en décharge agréé.

Voies et cheminements

Voirie

Les voiries sont prévues avec couche de finition en béton bitumineux noir (BB).

Les fonds de forme des structures de voiries sont considérés de type PF2 ; l’étude de sol complémentaire permettra de connaître les moyens pour arriver à ce résultat.

Les structures de chaussées sont choisies suivant la classe du trafic et la classe de la plate-forme. Le document qui sert de base à ce choix est le catalogue des structures types de chaussées neuves établi par le SETRA et LCPC (édition 1998).

Dans le cas qui nous intéresse, nous partons sur une structure lourde de type **T1** (350 à 750 PL/j/sens)

La structure de la chaussée à créer pourrait être :

- Géotextile
- PF2 (GNT 0/60 et 0/31.5 épaisseur 0,50 m)
- Couche d’imprégnation
- EME 0/14 sur une épaisseur de 0,10 m
- Couche d’accrochage
- EME 0/14 sur une épaisseur de 0,10 m
- Couche d’accrochage
- Finition en BBTM 0/10 sur une épaisseur de 0,025 m

Accès RD910

Les voiries d’accès à la RD910 sont prévues avec couche de finition en béton bitumineux noir (BB).

Les fonds de forme des structures de voiries sont considérés de type PF2 ; l’étude de sol complémentaire permettra de connaître les moyens pour arriver à ce résultat.

Les structures de chaussées sont choisies suivant la classe du trafic et la classe de la plate-forme. Le document qui sert de base à ce choix est le catalogue des structures types de chaussées neuves établi par le SETRA et LCPC (édition 1998).

PARCAY-MESLAY - La structure respectera les exigences du concessionnaire et pourrait être du type :

PA 37179 24 N0003 -

PA8_1_1.pdf -

Date de dpt : 28/11/2024 -

Date de dossier complet :

- Géotextile
- PF2 (GNT 0/60 et 0/31.5 épaisseur 0,50 m)
- Couche d’imprégnation
- GB 0/14 sur une épaisseur de 0,10 m
- Couche d’accrochage
- EME 0/14 sur une épaisseur de 0,07 m
- Couche d’accrochage
- Finition en BBSG 0/10 sur une épaisseur de 0,06 m

Cheminements doux en revêtements infiltrants

Les circulations douces (piétons/cycles) seront délimitées par des coffrages perdus et leurs finitions seront adaptées afin de privilégier l’infiltration sur site.

- Géotextile
- GNT 0/31,5 épaisseur 0,30 m
- Revêtement infiltrant

Bordures

Les bordures et caniveaux seront en béton et profils normalisés. La position, le type et les vues de bordures seront déterminées précisément en phase projet.
Elles sont prévues, à ce stade, de type T2 et CS1.

Accessibilité et mobilité

L’aménagement ne présente pas de difficultés concernant l’accessibilité, dans son acceptation au sens de la réglementation et notamment les prescriptions d’aménagement et d’accessibilité de la voirie des espaces publics.

Signalisation

La signalisation horizontale et verticale réglementaire sera mise en œuvre :
- pour les « STOP » au niveau des raccordements sur les voies adjacentes

Mobiliers

Afin de sécuriser les équipements techniques sensibles (noues, espaces verts, etc.) et d’éviter les stationnements anarchiques, il pourra être prévu en accord avec la Ville la pose d’équipements permettant de répondre à cet objectif (potelets bois par exemple).

La présence et les caractéristiques de ces équipements, seront précisées en phase projet.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Description du projet

Le projet suivra les exigences des services instructeurs dans le cadre du dossier Loi sur l’Eau.

Nature des ouvrages

Réseau :

Les canalisations constituant les réseaux se limiteront au strict minimum (baïonnettes) et seront en PVC composite de série CR8 DN 200 mm.

Des regards de visite de 1 mètre de diamètre intérieur en béton préfabriqué seront réalisés avec dispositifs de fermeture en fonte adaptés au type de circulation D400 série lourde.

Des regards de visite de 600mm de diamètre intérieur en béton préfabriqué seront réalisés avec tampons grille C250 en fond de noue pour diffusion dans un système de drains.

Ces regards de visite permettront l’accès et l’entretien des réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries projetées seront recueillies par l’intermédiaire des noues paysagères puis infiltrées à 100%.

Chaque parcelle sera gérée en autonome.

Les dispositifs de d’infiltration du domaine public :

Les dispositifs d’infiltration seront donc exclusivement les noues enherbées avec ponctuellement système granulaire sous-jacent.

Nature des travaux

Ces travaux comprendront notamment :

- L’exécution des fouilles nécessaires à la pose des canalisations de collecte,
- La fourniture et la pose des éléments des regards de visite ainsi que le raccordement des canalisations
- La construction des ouvrages en maçonnerie ou autres que constituent les ouvrages annexes
- La mise à niveau des ouvrages existants dans l’emprise de l’aménagement,
- Les terrassements pour les noues d’infiltration,

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Description du projet

Cette étude de dimensionnement de réseaux sera réalisée à partir de l'instruction interministérielle de Juin 1977.

Nature des ouvrages

Les canalisations constituant le réseau seront en PVC CR 8 (profondeur < 2m) ou en Polypropylène multicouches (profondeur > 2m).

Ces canalisations seront de diamètre intérieur 200 millimètres.

Des regards de visite de 1 mètre de diamètre intérieur en béton préfabriqué seront réalisés avec des dispositifs de fermeture en fonte adaptés au type de circulation D400 série lourde.

Ces regards de visite permettront l'accès et l'entretien des réseaux.

Chaque parcelle sera équipée d'un regard de branchement sous domaine privé à la limite du domaine public. Il s'agira de regard de diamètre 600mm, équipé d'un siphon disconnecteur pour un raccordement DN 160mm.

Les effluents de la ZAC du Cassantin et du secteur de la Pérauderie seront gravitairement collectés et respecteront une pente minimale de 0,7% jusqu'au futur poste de relevage (675 E.H) qui remplacera le poste existant. Les effluents seront ensuite refoulés dans le réseaux existant de la ZAC du Cassantin avec raccordement dans la conduite de refoulement.

Nature des travaux

Ces travaux comprendront notamment :

- L'exécution des fouilles nécessaires à la pose des canalisations de branchements,
- La fourniture et la pose des éléments des regards de visite ainsi que le raccordement étanche des canalisations,
- La construction des ouvrages en maçonnerie ou autres que constituent les ouvrages annexes tels que, regards de branchement, massifs d'ancrage, butées,
- La mise à niveau des ouvrages existants dans l'emprise de l'aménagement

ADDUCTION EAU POTABLE

Description du projet

Le projet consistera à réaliser un réseau desservant les différentes parcelles du projet à partir des réseaux existants situés dans la ZAC du Cassantin et sous la RD 910.

Il sera prévu dans le cadre de la défense Incendie la mise en place de poteau d'incendie de diamètre 100 millimètres en considérant une pression minimum de 1 bar et un débit de 60m³/h et 120 m³/h. Un complément type bache autonome pourra être envisagé, si besoin en domaine public et en domaine privé suivant les projets.

Nature des ouvrages

Le réseau AEP est prévu d'être constitué par :

Robinets Vannes Robinets de Branchements Colliers de Prise en Charge

Les robinets vannes seront du type PN 16 à opercule caoutchouc et seront placés sous bouche à clé,

Les branchements seront équipés d'un robinet de fermeture après compteur, clapet anti-pollution et robinet de fermeture après clapet,

Les colliers de prise en charge seront à brides en acier forgé et seront pourvus d'un joint incorporé en caoutchouc synthétique.

Bouches à Clé

Les bouches à clé comporteront un tabernacle deux pièces en fonte ou cloche d'adaptation, une allonge à poste fixe, un tube allonge en PVC, une tête de bouche à clé standard à corps et tampon en fonte (carrée, rond ou hexagonal suivant exigences du concessionnaire).

Regards de branchement

Les regards seront en **domaine privé** (1 m maximum de la limite de parcelle). Ils seront de type regard préfabriqués (1 x 2 m).

Appareils de Protection et de régulation des réseaux

Les vidanges seront réalisées au point bas des réseaux et comporteront un robinet sous regards et conduite d'évacuation en PVC

Les purges d'air des réseaux projetés seront placées au point haut du réseau et seront mises en place dans des regards,

Poteaux incendie

Les poteaux d'incendie projetés seront de diamètre 200 millimètre, en Fonte Ductile. Ils pourront être de type BAYARD SAPHIR Version non choc.

Nature des travaux

Ces travaux comprendront notamment :

- L'exécution des fouilles nécessaires à la pose des conduites de distribution et de branchements,
- La fourniture et la pose de toutes les canalisations, appareils et équipements y compris tous les éléments nécessaires à la confection des joints,
- La fourniture et la pose des appareils de robinetterie, leurs raccordements aux ouvrages et aux canalisations existantes ou à construire,
- La construction des ouvrages en maçonnerie ou autres que constituent les ouvrages annexes tels que, regards de branchement, massifs d'ancrage, butées,
- La mise à niveau des ouvrages existants dans l'emprise de l'aménagement,
- Les contrôles de qualité de l'eau potable,

INFRASTRUCTURE de TELECOMMUNICATIONS

Description du projet

Les travaux d'infrastructure Télécoms seront raccordés aux infrastructures existantes de la ZAC du Cassantin. Le réseau principal sera composé de 3 DN45.

Les lots privatifs seront desservis par 3 DN 45. Les branchements partiront d'une chambre de tirage type L2T (ou L2C) et L3T (ou L3C) et aboutissant dans une chambre de tirage type L1T en domaine privé à la limite du domaine public.

Nature des ouvrages

Fourreaux de protection Télécoms

Les fourreaux et raccords utilisés seront conformes aux spécifications édictées par la direction des télécommunications et par l'organisme gérant le réseau câblé,

Les fourreaux seront réalisés en barres droites pré-manchonnées avec courbes à 45° et 90°,

Les fourreaux seront en matériau PVC compact,

Les fourreaux seront de couleur Gris clair,

Conformément à l'arrêté de février 2020, la fibre sera déployée par l'aménageur à l'intérieur de l'opération.

Regards de Branchement

Le regard de branchement installé sur parcelle sera en béton préfabriqué de type chambre L1T.

Nature des travaux

Ces travaux comprendront notamment :

- L'exécution des fouilles nécessaires à la pose des différents fourreaux,
- La fourniture et la pose des fourreaux avec leur protection et leurs aiguilles,
- L'exécution des chambres de tirage et des regards de branchement,
- La remise à niveau des ouvrages en phase définitive.

ECLAIRAGE PUBLIC

Description du projet

Le projet d'éclairage extérieur consistera à installer dans l'emprise de la voie projetée des points lumineux répartis de façon équidistante, assurant la sécurité des déplacements.

Les luminaires de sources lumineuses type Led.

Les luminaires seront équipés de ballasts électroniques avec gestion de la modulation d'intensité.

Le niveau lumineux recherché sera :

- de **11 lux** moyen sur les voiries
- de **7 lux** minimum sur les trottoirs côté luminaires,
- avec un coefficient d'uniformité de 0,4.

Le projet et les travaux devront respecter les normes NF C 15100 et 17200

Nature des ouvrages et matériels d'Eclairage

Câbles d'Eclairage

Les câbles utilisés pour le réseau seront de tension nominale 1000 volts et auront les caractéristiques suivantes :

Câble basse tension U 1000 RO 2 V de section 4/10 mm²,
Câbles de terre en cuivre nu de 25 mm² de section.

Fourreaux

Les fourreaux auront les caractéristiques suivantes :

Type gaine annelée extérieur
Matière Polyéthylène haute densité
Couleur Rouge
Diamètre 63 millimètres

Semelle des Fûts

Il sera prévu pour l'ensemble des fûts entre l'embase et le massif béton, l'interposition d'un joint isolant en caoutchouc synthétique.

Protection de l'alimentation des appareillages et des lampes

Tous les candélabres du projet seront protégés par des coffrets de classe 2 avec un IP 47.

Nature des travaux

Les travaux comprendront notamment :

- L'exécution des massifs bétons pour l'assise des candélabres,
- La fourniture et pose du réseau ECP (TPC, câble et cablette)
- La fourniture et la pose des candélabres, luminaires, protections et lampes
- La fourniture et la pose de balisages

ALIMENTATION ELECTRIQUE

Description du projet

Réseau HTA

Les travaux concerneront l'enfouissement du réseau HTA existant et le déploiement du réseau souterrain en direction des futurs postes de transformation (Le nombre de poste sera confirmé par l'étude réalisée par ENEDIS en fonction des besoins estimés par l'aménagement).

Réseau BT

Les branchements basse tension des lots seront réalisés en souterrain, depuis les postes de transformation et jusqu'aux futurs coffret BT posé en limite de la parcelle.

Le détail de l'alimentation basse tension sera précisé par le concessionnaire dans le cadre de son étude. Les câbles seront posés sous fourreaux ou en fond de tranchée dans un enrobage de sable.

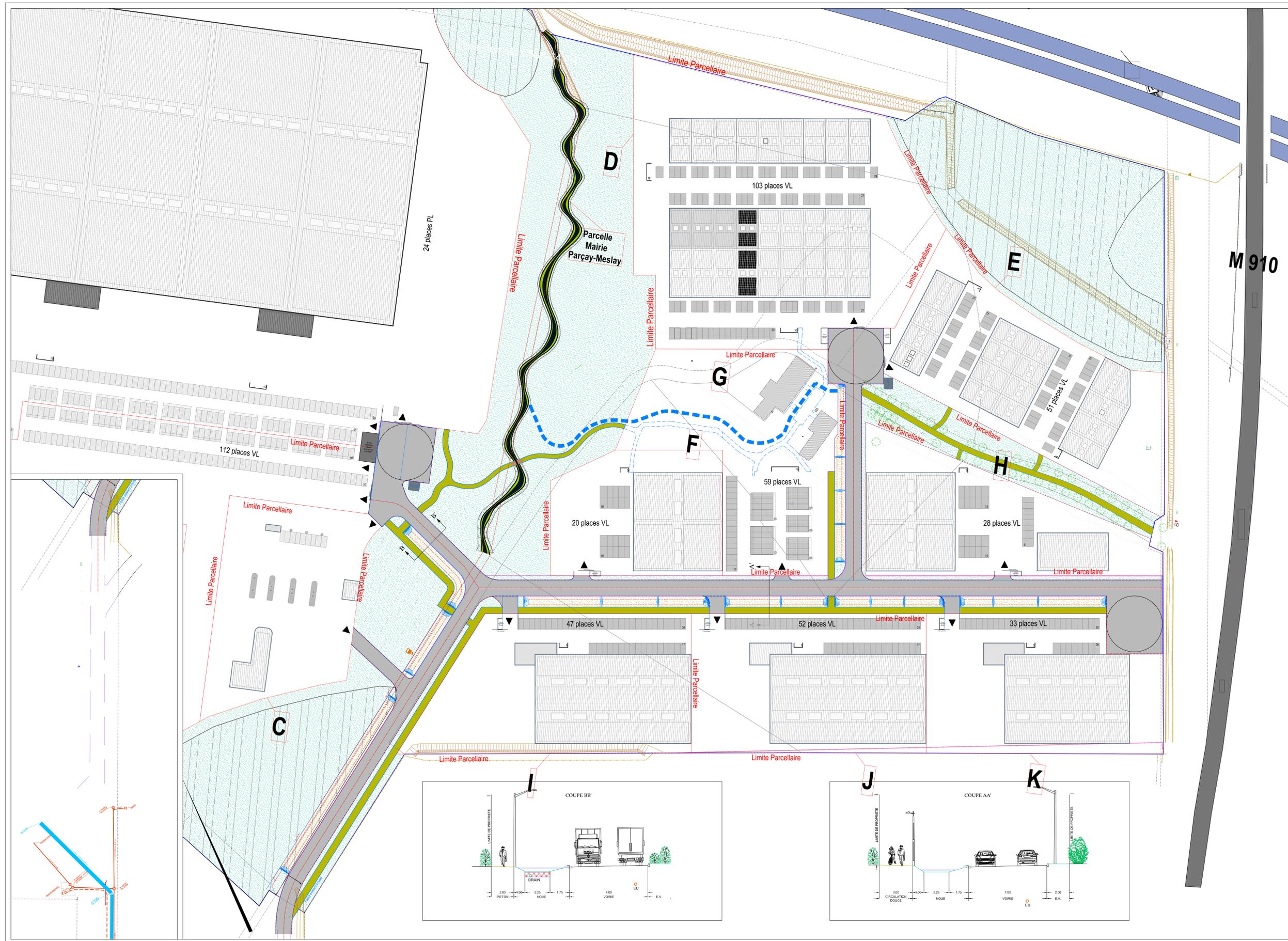
Nature des travaux

Les travaux comprendront notamment :

- L'exécution des fouilles nécessaires à la mise en place des fourreaux,
- L'exécution des coffrets de branchement,
- La fourniture et la pose des câbles d'alimentation et de leur protection,
- Le raccordement sur les organes de commande à créer,

GESTION DES DECHETS

La collecte des ordures ménagères dites « classiques » sera gérée en porte à porte. Des aires de présentation des poubelles seront créés en domaine privé par les propriétaires des lots.



- LEGENDE**
- VOIRIE EN ENROBE A CREER
 - REVETEMENT INFILTRANT A CREER
 - DALLE BETON A CREER
 - ESPACES VERTS A CREER (5000 m²)
 - NOUÏE A CREER (2346 m²)
 - BORDURE T2 vue 14 cm A CREER
 - BORDURE T2 + CS1 A CREER
 - BORDURE T2 arasée A CREER

Maitre d'ouvrage :
SAS Aménagement PARCAY-MESLAY
 8, rue Henri Rochefort
 75017 PARIS



Z.A.C. du CASSANTIN
 Secteur de la Pérauderie

PERMIS D'AMENAGER

PLAN DE REVETEMENTS

Ind.	date	nature	dessiné par
0	07/10/2024	Original	LAF
A	18/11/2024	Modification plan masse.	LAF

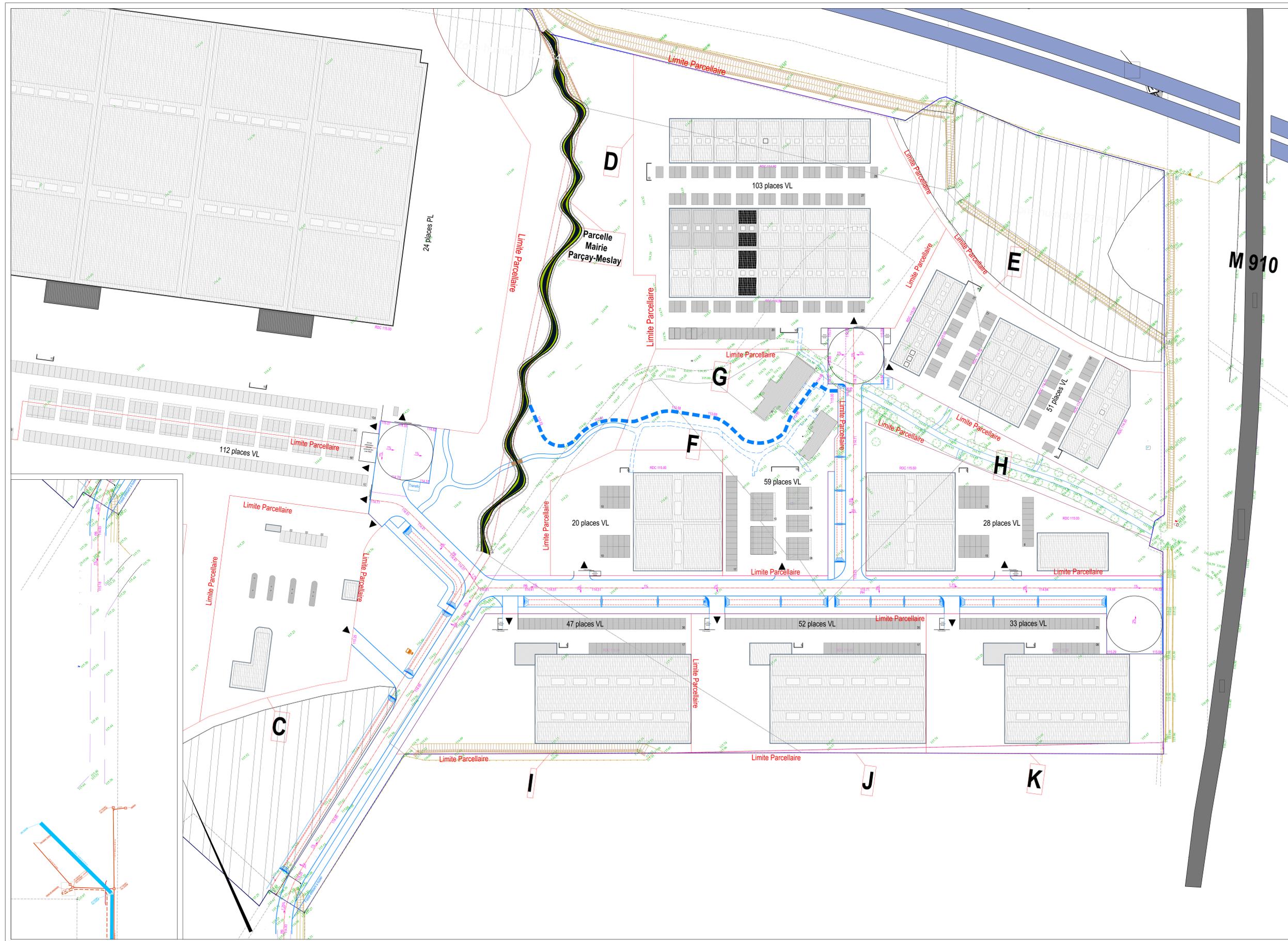


9, quai de la Gare
 37270 Montreuil-sur-Loire
 Tel: 02.47.41.33.71

Charge d'affaire : J.GUICHETEAU
 06.72.41.26.74
 j.guicheteau@inovia.pro

N° d'affaire : ...
 Fichier: PA-A-PARCAY-M-AKTOR.dwg

1/500 **PA 8.1 A**



LEGENDE

—	COTE TERRAIN NATUREL
—	COTE PROJET

Maitre d'ouvrage :
SAS Aménagement PARCAY-MESLAY
 8, rue Henri Rochefort
 75017 PARIS



PERMIS D'AMENAGER

PLAN DE NIVELLEMENT

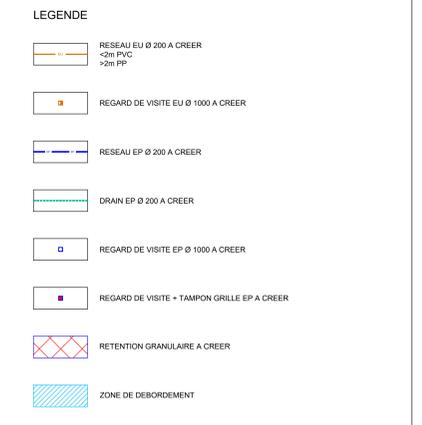
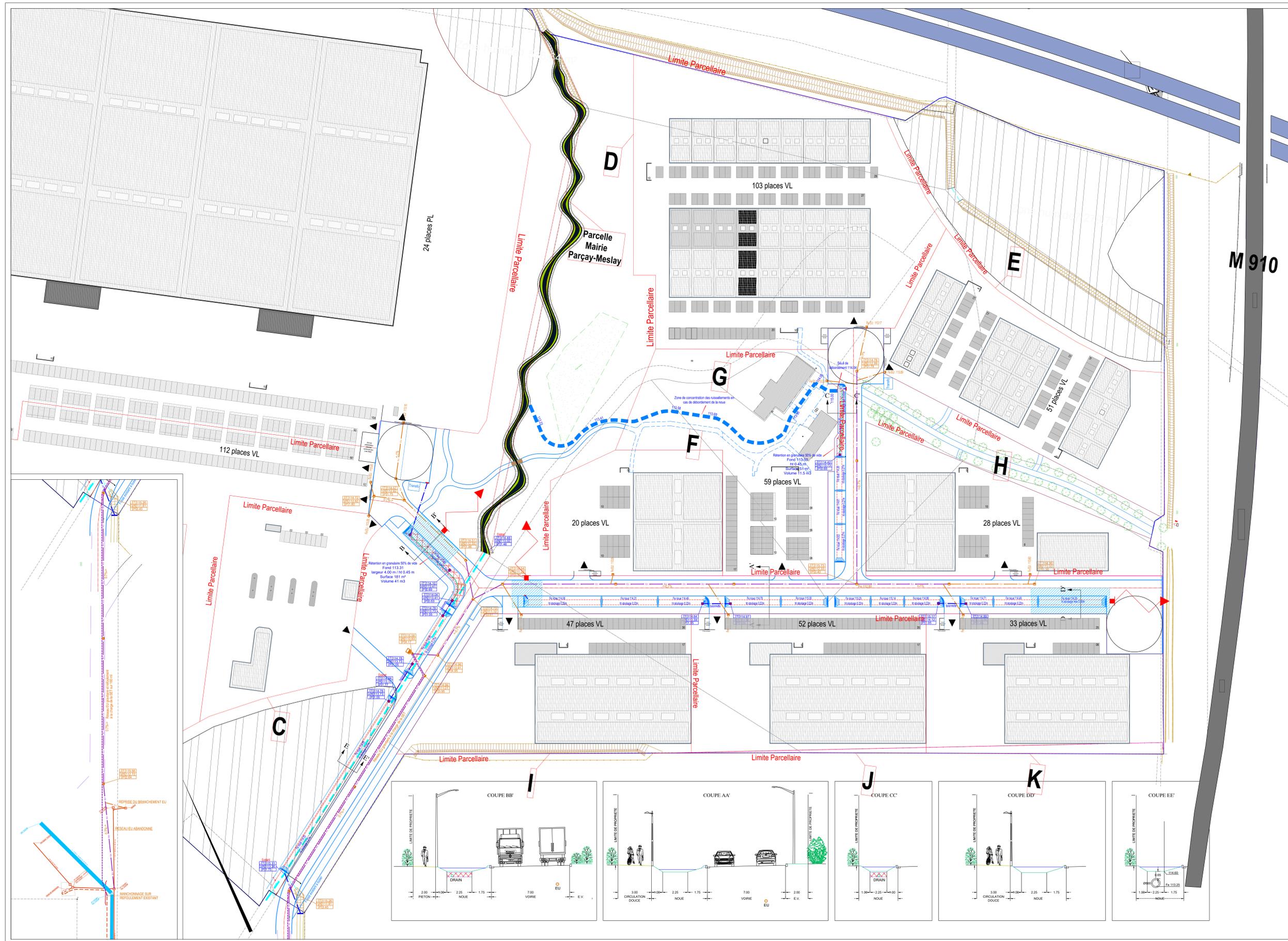
Ind.	date	nature	dessiné par
0	07/10/2024	Original	LAF
A	18/11/2024	Modification plan masse.	LAF



Charge d'affaire : J.GUICHETEAU
 06.72.41.26.74
 j.guicheteau@inevia.pro

N° d'affaire :
 Fichier: PA-A-PARCAY-M-AKTON.dwg

1/500 **PA 8.2 A**



Maitre d'ouvrage :
SAS Aménagement PARCAY-MESLAY
 8, rue Henri Rochefort
 75017 PARIS



PERMIS D'AMENAGER

PLAN D'ASSAINISSEMENT

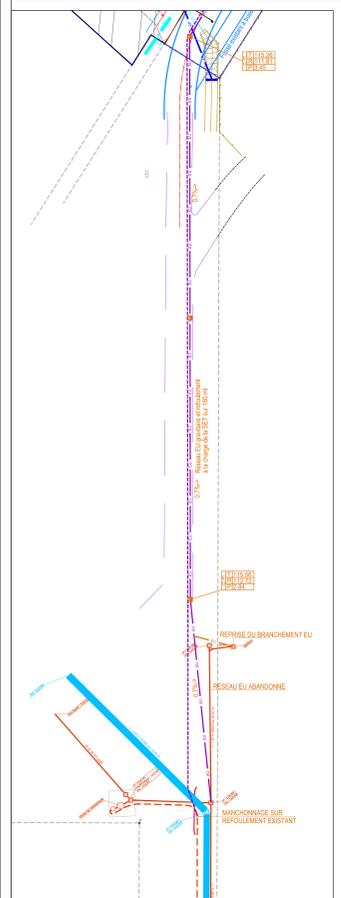
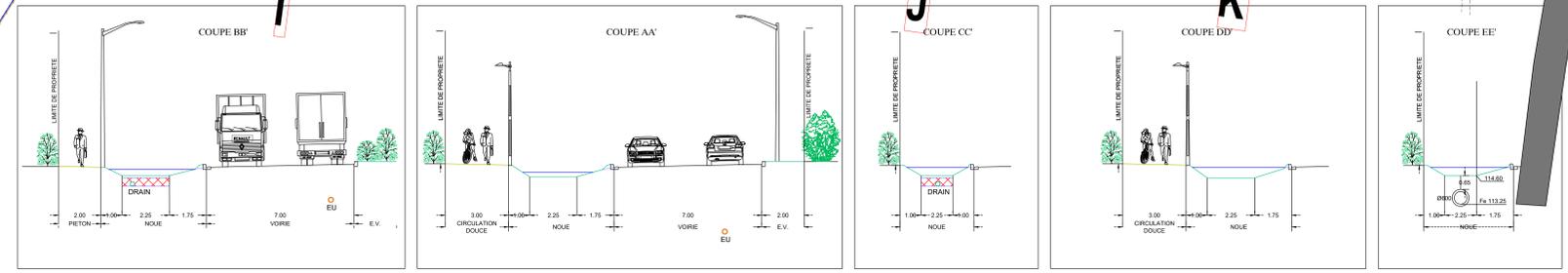
Ind.	date	nature	dessiné par
0	07/10/2024	Original	LAF
A	18/11/2024	Modification plan masse.	LAF

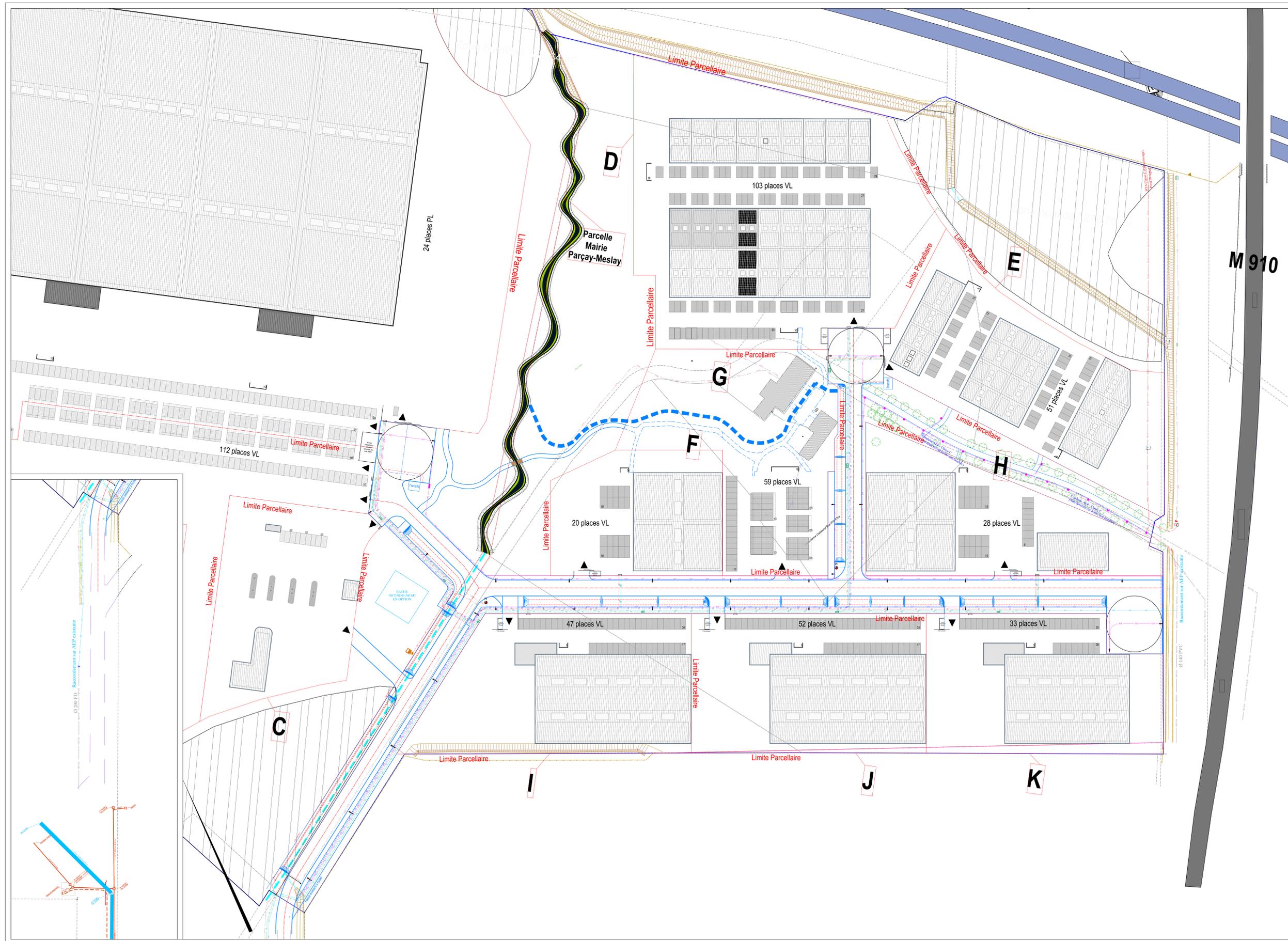


Charge d'affaire : J.GUICHETEAU
 06.72.41.26.74
 j.guicheteau@inevia.pro

N° d'affaire :
 Fichier : PA-A-PARCAY-M-AKTOM.dwg

1/500 **PA 8.3 A**





LEGENDE

- RESEAU HTA A CREER
- RESEAU BT A CREER
- RESEAU TELECOM A CREER (3 Ø 45)
- RESEAU AEP DN 160 ET 200 A CREER
- RESEAU ELARAGE A CREER (2 Ø E3)
- CANDELABRE TYPE 1 A CREER
- CANDELABRE TYPE 2 A CREER
- CANDELABRE TYPE 3 A CREER
- BALISAGE RASANT A CREER

Maitre d'ouvrage :
SAS Aménagement PARCAY-MESLAY
 8, rue Henri Rochefort
 75017 PARIS



PERMIS D'AMENAGER

PLAN DES RESEAUX DIVERS

Ind.	date	nature	dessiné par
0	07/10/2024	Original	LAF
A	18/11/2024	Modification plan masse.	LAF

Charge d'affaire : J.GUICHETEAU
 06.72.41.26.74
 j.guicheteau@inevia.pro

N° d'affaire : ...
 Fichier: PA-A-PARCAY-M-AKTOR.dwg

1/500 **PA 8.4 A**



- Légende :**
- Limites de lots cloturés à la charge de l'acquéreur du lot
 - Circulations douces : revêtement perméable
 - Voirie imperméable
 - Arbres existants conservés
 - Bosquets existants à préserver
 - Pelouses naturelles existantes confortées
 - Renaturation du fossé à ciel ouvert
 - Arbres à planter dans la coulée verte
 - Haies bocagères préservant les zones humides
 - Zones humides existantes à préserver
 - Fossé existant dans zone humide
 - Arbres à planter dans un bosquet de la zone humide
 - Noues enherbées et plantées à 50% d'arbustes
 - Noues enherbées (drainantes)
 - Prairies fleuries sur les accotements de la voirie et limites de lots
 - Massifs sur les accotements et limites de lots
 - Végétalisation de la butte au début de la coulée verte
 - Massifs au pied de l'alignement d'arbres existants conservés
 - Haie arbustive contre la bache incendie (en option)
 - Arbres d'alignement dans les noues

Maître d'ouvrage :
 SAS Aménagement PARCAY-MESLAY
 5, rue Henri Rochefort
 75017 PARIS

DEPARTEMENT DE L'INDRE-ET-LOIRE
 PARCAY-MESLAY



Z.A.C. du CASSANTIN
 Secteur de la Pérauderie

PERMIS D'AMENAGER
PLAN AMENAGEMENTS PAYSAGERS

int.	date	nature	dessiné par
0	18/10/2024	Original	ML
1	18/11/2024	Modification du plan masse	ML

PARCAY-MESLAY -
 PA 37179 24 N0003 -
 PA8_2_1.pdf -
 Date de dpt : 28/11/2024 -
 Date de dossier complet



Projet de rétrocession des espaces comuns à la collectivité

DOCUMENT RÉALISÉ PAR

SAS AMÉNAGEMENT PARCAY-MESLAY

Axdev
8 rue Henri Rochefort - 75017 Paris



SET
Acticampus 4 - 40 rue James Watt - B.P. - 37206 TOURS



ARCHITECTE - URBANISTE
Atelier Alain Gourdon - Architecte Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 TOURS

DEMANDEUR
SAS Aménagement Parçay-Meslay
8 rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA12_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

1 2
PERMIS D'AMÉNAGER
LA PÉRAUDERIE - ZAC DU CASSANTIN

**CONVENTION DE TRANSFERT DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES,
EQUIPEMENTS COMMUNS ET RESEAUX**

OPERATION AMENAGEMENT «PERAUDERIE»

Commune de Parçay-Meslay

Convention préalable à l'incorporation des voies, équipements communs et réseaux de l'opération «Pérauderie», dans le patrimoine de Tours Métropole Val de Loire (TMVL)

Entre les soussignés :

Tours Métropole Val de Loire représentée par le Président ou le vice-Président, agissant en cette qualité au nom et pour le compte de ladite Métropole en vertu de la délibération du bureau métropolitain du 2024, et désignée sous le terme « **La Métropole** »

Et la SAS AMENAGEMENT PARCAY MESLAY, société par actions simplifiée au capital de 1000 € dont le siège social est à Paris 17° 8 rue Henri Rochefort, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro unique d'identification 904 698 537, ci-après dénommée « **Le Maître d'ouvrage** »

Il a été exposé ce qui suit :

Le **Maître d'ouvrage** souhaite déposer une demande de permis d'aménager pour l'opération « **Pérauderie** », située sur la Commune de PARCAY MESLAY, sur un terrain d'une superficie globale d'environ 296464 m² constituées de parcelles figurant à ce jour au cadastre de ladite commune section ZA numéros 44 – 70 – 73 – 85 – 87 – 89 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 -100 – 101 – 102 – 112 – 121 - 123 ,pour la réalisation d'un lotissement composé de 15 lots au maximum.

Le programme de l'opération prévoit :

- Les équipements et espaces communs indiqués ci-après :
 - Voirie interne, raccordement aux voiries existantes
 - Aires de stationnement,
 - Espaces verts, cheminements piétons

- Les réseaux suivants :
 - Eau potable,
 - Eaux usées,

- Eaux pluviales,
- Éclairage public,
- Électricité,
- Gaz,
- Incendie.
- Télécommunication

Le tout sans que cette liste soit exhaustive.

Ces équipements sont plus amplement décrits dans le programme et les plans des travaux joints à la demande de permis d'aménager.

Considérant que les voies de l'opération sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication s'agissant des chambres de tirage et fourreaux...), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement...) ainsi que les poteaux d'incendie, noues, fossés... constituent des équipements à vocation publique, le **Maître d'ouvrage** a présenté une demande tendant à ce que les espaces, équipements communs et réseaux puissent ultérieurement être classés dans le domaine de **la Métropole**.

Cette dernière est disposée à accueillir favorablement cette demande, sans charge pour elle, à la condition que le **Maître d'ouvrage** lui apporte la preuve de la bonne réalisation des études et travaux et la prise en compte des prescriptions techniques à travers le suivi des prescriptions référencées dans les cahiers de prescriptions

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION – IDENTIFICATION DES OUVRAGES

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert à l'euro symbolique (sans l'obligation de le payer), dans le domaine public de **la Métropole**, des voies, équipements communs et réseaux de l'opération, listés ci-après, et conformément au **plan des espaces publics retrocedes** figurant en annexe 1 et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application notamment des articles R.431-24 et R.442-8 du code de l'urbanisme.

➤ **EQUIPEMENTS COMMUNS DONT LA REPRISE SERA EFFECTUEE PAR LA METROPOLE ET SOUMIS A LA PRESENTE CONVENTION (Plan annexe)**

- ◆ Voirie interne, et raccordement aux voiries existantes
- ◆ Aires de stationnement,
- ◆ Espaces verts,
- ◆ Cheminement piéton,
- ◆ Réseau et ouvrages eaux pluviales,
- ◆ Réseau équipement éclairage public
- ◆ Réseau Incendie
- ◆ Réseau et ouvrages eaux usées
- ◆ Réseau Eau Potable
- ◆ Réseau de Télécommunication (chambres de tirage et fourreaux)
- ◆ Signalisation verticale, plaques de rues
- ◆ Mobilier urbain.

Le **Maître d'Ouvrage** aura à sa charge de conclure pour les autres réseaux, des conventions avec les autres gestionnaires (opérateurs électricité, gaz) et d'en informer TMVL, futur propriétaire du domaine rétrocédé en vue de percevoir des Redevances d'Occupation du Domaine Public (RODP).

ARTICLE 2 : COLLABORATION DES DIFFERENTES PARTIES À LA CONCEPTION PUIS À LA RÉALISATION DES OUVRAGES

2.1 - CARACTÉRISTIQUES DES OUVRAGES

Les caractéristiques des ouvrages sont celles définies par le programme de l'opération.
Pour celles des caractéristiques non définies dans ces documents, les normes techniques en vigueur à la date de réception des travaux sont retenues.

2.2 - MODALITÉS DE COLLABORATION

Dispositions générales :

Le **Maître d'ouvrage**, a seul la charge de la direction de l'ensemble des travaux d'aménagement de l'opération. A ce titre, la direction et la réception des ouvrages relève de son unique responsabilité.

La **Personne publique** s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs chargés par le **Maître d'Ouvrage** de l'exécution des travaux. L'absence d'observation constituera, pour le **Maître d'Ouvrage** et le Maître d'œuvre, acceptation tacite de la poursuite de l'opération.

Les observations ou réserves formulées par **la Métropole** à l'occasion du contrôle, que ce soit au stade des études, de la passation des marchés ou de l'exécution des travaux, seront adressées par écrit au **Maître d'Ouvrage**.

Si aucune suite n'était donnée aux observations ou réserves formulées par elles, celles-ci seraient ipso facto libérées de tout engagement quant à la prise en charge ultérieure des équipements et de leur classement dans leur domaine public respectif.

Dans tous les cas, le contrôle exercé par **la Métropole** en sa qualité de futur propriétaire des ouvrages ne les substitue nullement au **maître d'ouvrage**, au maître d'œuvre ou à tout autre intervenant, lesquels restent responsables des décisions prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des ouvrages.

A ce titre, le **maître d'ouvrage** ne pourra se prévaloir d'aucune carence ou défaillance des personnes publiques signataires dans l'exercice de leur droit de contrôle respectif.

Dans la phase d'étude :

Le **Maître d'ouvrage** adressera à la **Métropole** un dossier complet sur l'avant-projet détaillé (AVP) et sur le dossier de consultation des entreprises (DCE). Celle-ci disposera d'un délai d'**1 mois** pour faire part de ses remarques par écrit.

Il appartient au **Maître d'ouvrage** de déployer les moyens nécessaires pour que **la Métropole** puisse se prononcer, en amont de la passation des marchés, sur le descriptif du programme de travaux en faisant part, si nécessaire, de ses exigences par écrit, puis juger de la bonne exécution des travaux.

Le **Maître d'ouvrage** s'engage à respecter les cahiers des charges et prescriptions de **la Métropole**.

A l'issue de la consultation, il adressera à **la Métropole**, la liste des entreprises retenues et leurs missions.

Dans la phase exécution :

Le **Maître d'ouvrage** tiendra la **Métropole** informée de l'état d'avancement des travaux. Il tiendra auprès d'elle un planning à jour de leur exécution. Elle pourra, au besoin, provoquer toute réunion d'information. **Le maître d'ouvrage** lui adressera tout document lui permettant de reconnaître la qualité des travaux : certificat de quantité mise en œuvre, procès-verbal de qualité de matériaux utilisés. En ce qui concerne les réseaux enterrés, **la Métropole** ou son mandataire sera invitée à constater sa bonne exécution.

Afin de faciliter l'exercice du contrôle de **la Métropole**, le **Maître d'ouvrage** constituera, à son attention, un dossier comprenant :

- Les pièces techniques constitutives des marchés et les pièces contractuelles postérieures à leur conclusion ;
- La copie des autres pièces utiles au contrôle, qu'elles soient établies par l'entrepreneur, le **Maître d'ouvrage** ou le Maître d'œuvre dans le cadre des droits et obligations qui incombent à chacun d'entre eux pour l'exécution des marchés.

Pour assurer sa mission de contrôle, **la Métropole** pourra se faire assister par ses propres services techniques, par les concessionnaires ou services concédés, par le technicien public ou privé qu'elle aura désigné.

2.3 - VISITE DE CHANTIER

La Métropole doit être informée par le **Maître d'ouvrage** des dates de réunions de chantier dont les comptes rendus devront lui être transmis.

Elle pourra à tout moment accéder au chantier et si des observations sont faites, celles-ci seront notifiées au **Maître d'ouvrage** par courrier,

En tout état de cause, le nature et le niveau de prestation réalisés seront conformes au permis d'aménager et aux cahiers des charges de Tours Métropole Val de Loire, figurant en annexe 3 de la présente convention.

ARTICLE 3 / REMISE DES OUVRAGES

3.1 CONDITIONS PREALABLES A LA REMISE DES OUVRAGES

La rétrocession pourra intervenir par phase. Une reprise d'exploitation anticipée pourra être demandée par le maître d'Ouvrage au moins une année avant la date souhaitée. Cette reprise d'exploitation se fera sous la forme d'un procès-verbal.

Il ne pourra y avoir de discontinuité spatiale dans les espaces publics et réseaux repris en exploitation ou rétrocedés.

Préalablement à la remise des ouvrages, un représentant de **la Métropole** pour chaque service concerné devra être convié lors :

- Des essais d'étanchéité et de l'inspection des réseaux, branchements et regards (à la fin de la pose des réseaux) et de l'inspection télévisée du réseau qui devra être réalisée, en plus de celle effectuée à la fin des réseaux, après la construction de tous les bâtiments. Un rapport d'essais de compacité de remblaiement de la tranchée (essai par tranche de 50m au pénétromètre) sera également fourni à la Métropole.

- De la mise en pression et désinfection des nouveaux réseaux d'eau potable.
- De l'aiguillage, du bouchage des fourreaux et de la finition des chambres (masques, scellement, etc) des réseaux télécom.

La remise des ouvrages ou la reprise d'exploitation anticipée ne pourra intervenir que lorsque l'ensemble des conditions suivantes auront été remplies :

- le **Maitre d'ouvrage** aura procédé à la réception des travaux et la levée des réserves éventuelles, en ayant préalablement invitée **la Métropole** à y assister ;
- le **Maître d'ouvrage** aura obtenu l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, attestant de la conformité des travaux avec le permis ;
- **la Métropole** aura reçu du Maître d'ouvrage l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés.

A ce titre, le **Maître d'ouvrage** aura remis :

Pour les infrastructures de télécommunication :

- Les plans de récolement détaillés et dossiers d'exécution complets des infrastructures de télécommunication au format SHAPE et DWG (cf cahier des prescriptions),
- Les relevés de masques des différentes chambres, transmis par les Opérateurs susceptibles d'avoir déployé leur réseau filaire avant la réception, à la demande préalable du Maitre d'Ouvrage.

Pour les équipements collectifs :

- Les plans de récolement détaillés et dossiers d'exécution complets des équipements collectifs (réseaux et poste de relevage éventuel), branchements particuliers et aménagement de voirie au format DWG ou DXF,
- Les différents rapports de contrôle dont :
 - les rapports de contrôle caméra des réseaux d'eaux pluviales et le test d'étanchéité auquel un représentant de la commune aura été convié. Le réseau sera curé avant remise à la Métropole.
 - les rapports de vérification du réseau d'éclairage établis par un organisme agréé (essai de terre sur le réseau et chaque candélabre), ainsi que les références des matériels utilisés,
 - les rapports de contrôle étanchéité et bactériologique réalisés en présence d'un représentant du service des eaux,
 - Le procès-verbal d'essais d'étanchéité et d'inspections télévisées des réseaux, branchements et regards de visite auxquels un représentant du service assainissement de la Métropole aura été convié. Les essais d'étanchéité seront réalisés sur les réseaux, branchements et regards de visite, à la fin de la pose des réseaux avec l'inspection télévisée

- du réseau puis, de nouveau, à l'issue de la construction de tous les bâtiments.
- Le rapport d'essais de compacité de remblaiement des tranchées (un essai par tranche de 50ml au pénétromètre).
 - Tout autre rapport de contrôle réalisé (essais de plaque, etc)

Les dispositions relatives à la mise en œuvre de cette clause, et notamment la composition des dossiers techniques et juridiques à communiquer à **la Métropole** devra être en conformité avec les annexes du présent acte.

De plus, les conditions suivantes devront être remplies avant la remise des ouvrages :

- Le **Maître d'ouvrage** aura reçu l'accord des services concessionnaires de réseaux concédés si nécessaire
- le **Maître d'ouvrage** aura déposé une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux

3.2 – REALISATION DE LA REMISE DES OUVRAGES

Une remise des ouvrages sera organisée contradictoirement entre le **Maître d'ouvrage** et **la Métropole**; Elle sera formalisée par un procès- verbal de remise d'ouvrages établi contradictoirement et valant transfert de gestion selon le modèle joint en annexe.

Cette réunion sera organisée par le Maître d'ouvrage dès le dépôt de la DAACT.

La Métropole sera admise à présenter ses remarques relatives à la non-conformité éventuelles des travaux réalisés, aux documents approuvés (devis et plans), aux règlements en vigueur et autres normes impératives (ex. : fascicule 70).

En cas de réserves émises à cette occasion, celles-ci devront être levées dans les 6 mois et la remise des ouvrages sera reportée jusqu'à cette date.

Modalités particulières de réception provisoire des végétaux :

Un constat de reprise contradictoire des végétaux sera réalisé avant toute réception. Il sera réalisé 3 mois après la plantation et sera le point de départ de la garantie de reprise d'un an.

Tout remplacement de végétaux sera à la charge du **Maître d'ouvrage** ce qui aura pour effet de reconduire la période de garantie précédemment décrite.

ARTICLE 4 – TRANSFERT DE PROPRIETE

4.1- CONDITIONS PREALABLES AU TRANSFERT DE PROPRIETE

Pour permettre le transfert formel par acte notarié de la propriété des ouvrages :

- **La Métropole** aura reçu du Maître d'ouvrage l'ensemble des pièces juridiques nécessaires à la présentation du classement et transfert de propriété;
- **La Métropole** aura pris une décision explicite d'acceptation du transfert des ouvrages, laquelle sera formalisée dans une délibération constituant une réitération du procès-verbal de remise d'ouvrage et vaudra acceptation des ouvrages en vue de leur intégration au domaine public routier. Cette délibération devra être prise par la Métropole dans les trois mois qui suit la DAACT déposée par le Maître d'ouvrage.

Le **Maître d'ouvrage** prend à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux opérations préalables au transfert de propriété ; le découpage des terrains, équipements et réseaux à rétrocéder sera établi par un géomètre, à la demande et aux frais du **Maître d'Ouvrage**.
La Métropole prendra à sa charge l'intégralité des frais de transfert de propriété.

4.2 REALISATION DU TRANSFERT DE PROPRIETE

Le transfert de propriété sera matérialisé dans un acte de vente des ouvrages au prix de l'euro symbolique, après approbation de la cession et classement dans le domaine public de **La Métropole**.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, le **Maître d'ouvrage** s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais liés au dit transfert à faire communiquer un projet d'acte de vente à **La Métropole**.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférées à **La Métropole** avec le transfert de propriété.

Après transfert de propriété, le **Maître d'ouvrage** reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie.

ARTICLE 5: OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES

5.1 OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE EN PHASE CHANTIER

En phase chantier, il est demandé au **Maître d'Ouvrage** d'être vigilant sur la propreté du chantier et le nettoyage permanent de la chaussée.

Le **Maître d'Ouvrage** s'engage à annexer cette convention à l'acte de vente des terrains issus de son permis d'aménager.

Le **Maître d'Ouvrage** s'engage à inscrire dans les actes de ventes des lots du lotissement à créer l'interdiction formelle de réaliser des travaux sur les espaces, équipements et réseaux qui ont vocation à être rétrocédés sauf cas de forces majeures au cours des 5 années suivant la réception des travaux.

Le **Maître d'ouvrage** s'engage à laisser libre accès les voiries pour le service des secours et pour la collecte des ordures ménagères par **la Métropole**, pendant la durée des travaux du lotissement, sans que la responsabilité du service des secours ou de **la Métropole** ne puisse être engagée pour quelque cause que ce soit.

Le **Maître d'ouvrage** s'engage à prendre en charge la signalisation horizontale et verticale ainsi que la mise en place de plaques de rue provisoires pendant la durée des travaux (signalisation provisoire de sécurité ...).

5.2 REPARTITION DES RESPONSABILITES

Responsabilités	Durant le chantier	Jusqu'à la remise d'ouvrage	Après la remise d'ouvrage (mise en exploitation des réseaux et/ou mise en circulation des voiries, éventuellement dans le cas d'une remise séquencée	Après le transfert de propriété et levée des réserves (*)
Garde juridique	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Interventions d'urgence	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Gestions, entretien, nettoyage	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Prise en charge des consommations	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Prise en charge des dommages dus aux travaux	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Sans objet
Litiges, contentieux	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire
Actions en garanties	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Maître d'Ouvrage	Tours Métropole Val de Loire

- **La garde et la surveillance** comprennent la gestion administrative (arrêtés de police, permissions de voirie, ...) et la surveillance des conditions d'exploitation du réseau voirie et autres.
- **Les interventions d'urgence** sont déclenchées par les services (Tours Métropole Val de Loire, Ville), les forces de l'ordre visant à intervenir à tout moment pour mettre un site en sécurité ou pour procéder à des opérations de viabilité type salage, déneigement, nettoyage de gazoil...
- **Le nettoyage et l'entretien** consistent à nettoyer régulièrement les chaussées, les trottoirs, les équipements, à repeindre les marquages, à reprendre les éléments d'usure normale des ouvrages....

- **La prise en charge des consommations** concerne les consommations courantes (eau, électricité, ...)
- **Les réparations** et entretien spécialisé visent à remettre en situation normale des équipements qui ont subi une dégradation souvent d'origine accidentelle.
- **Les actions en garantie** concernent les désordres couverts par les garanties qui figurent dans les marchés de construction.
- **Le contentieux** concerne toutes les procédures engagées pour régler un litige lié à l'exécution d'un marché.

(*) La signature par la collectivité du procès-verbal de remise d'ouvrage n'empêchera le **Maître d'Ouvrage** pas de faire son affaire de la levée des réserves et le règlement de tout litige lié aux travaux dont il a la maîtrise d'ouvrage, avec des tiers ou des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, fournisseurs et prestataires intervenants, ainsi que les actions qui lui incombent jusqu'à la période de parfait achèvement, à l'exception des actions en garantie biennale et décennale qu'il appartiendra à la Collectivité propriétaire d'engager, le cas échéant.

ARTICLE 6 : GARANTIES

Le **Maître d'Ouvrage** s'engage à prendre toutes dispositions pour garantir la réalisation des travaux conformément au règlement de voirie métropolitain ainsi qu'aux dispositions des annexes aux présentes.

En outre, il s'engage à fournir à **La Métropole**, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes (soit la signature de la présente convention) :

- une attestation d'assurance couvrant les risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur,
- les attestations d'assurance de tous intervenants à l'acte de construire (garantie décennale des entreprises, du maître d'œuvre...)
- la justification de garantie financière d'achèvement des travaux.

ARTICLE 7 : VALIDITE DE LA CONVENTION

7.1 ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à l'approbation du permis d'aménager.
Elle prendra fin au jour du transfert de la totalité des ouvrages dans le patrimoine de **La Métropole**.

Elle sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- annulation définitive ou retrait du permis d'aménager,
- renonciation expresse du **Maître de l'ouvrage aux dispositions de la présente convention**,
- caducité du permis.

La Métropole pourra de même prononcer la résiliation de la présente convention en cas de non-respect, par le **Maître d'ouvrage**, de l'un de ses engagements contractuels au titre de la présente, cette sanction ne pouvant s'appliquer qu'après mise en demeure faite en AR au maître d'ouvrage et restée sans réponse dans un délai raisonnable, délai qui ne saurait être inférieur à quinze jours calendaires à compter de la mise en demeure.

7.2 CLAUSE RESOLUTOIRE

Dans le cadre de la gestion temporaire des espaces communs,
En cas de résiliation de la présente convention, le **Maître d'ouvrage** devra constituer une association syndicale formée par les acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs (article R. 442-7 du code de l'urbanisme) soit attribuer les espaces et équipements communs en propriété aux acquéreurs de lots (article R. 442-8 du même code).

Quel que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation du présent acte, le **Maître d'ouvrage** ne pourra exiger de **la Métropole** le remboursement des frais engagés dans l'opération (tant pour la procédure administrative que pour la réalisation des travaux) ni de façon générale, le paiement d'une quelconque indemnité, quelle qu'en soit la nature.

7.3 TRANSFERT DU PERMIS

En cas de transfert à un tiers du permis délivré à l'appui des présentes, le **Maître d'ouvrage** en informera **La Métropole** et invitera le futur bénéficiaire du permis à solliciter un avenant au présent acte et à en respecter les principes.

ARTICLE 8 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux. Elle se compose du corps des présentes et des modalités pratiques d'application tels que détaillées dans les annexes suivantes :

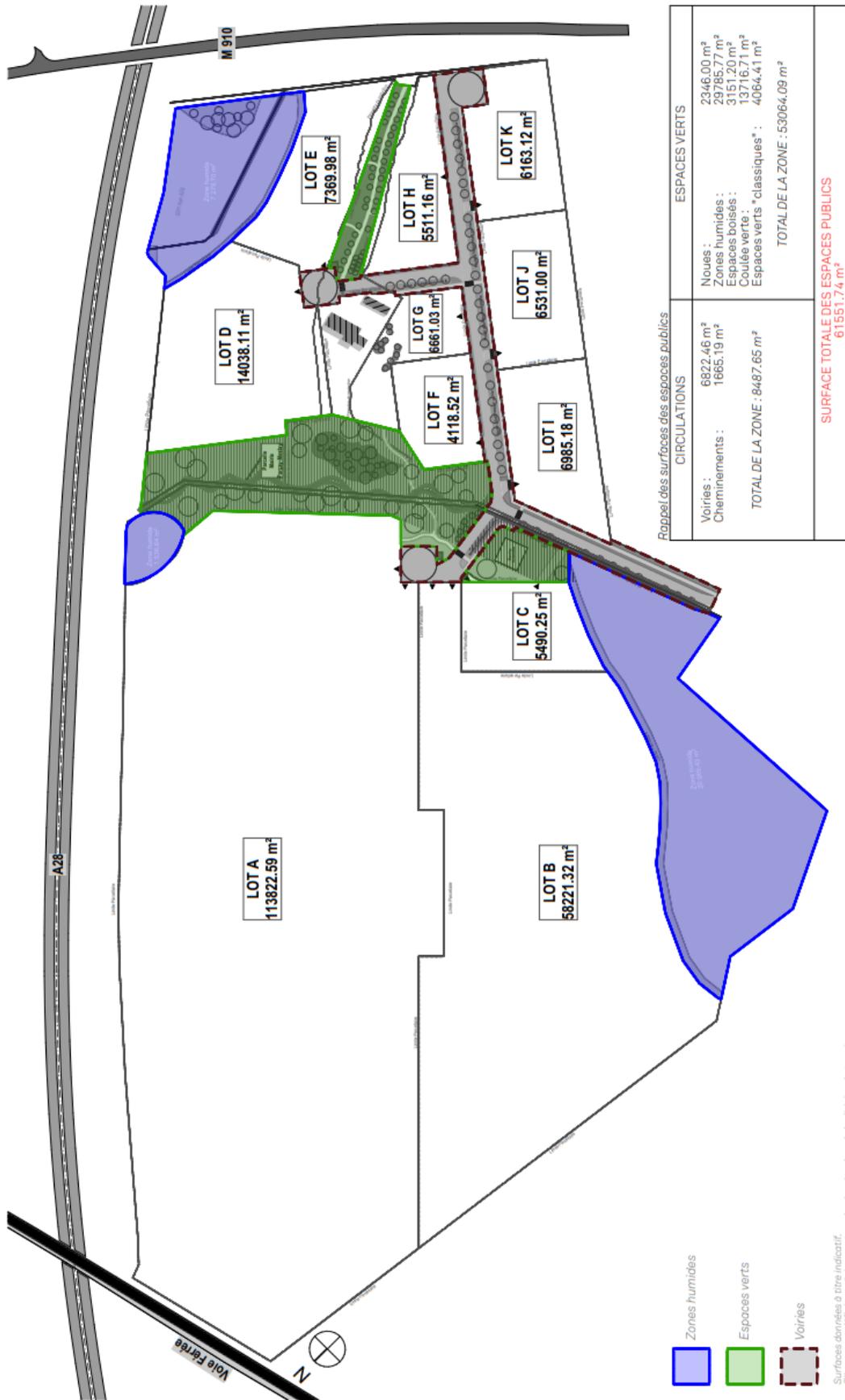
- ANNEXE 1 : PLAN DES ESPACES PUBLICS RETROCEDES
- ANNEXE 2 : RELEVÉ DES SURFACES ET LINEAIRES RETROCEDES
- ANNEXE 3 : CAHIERS DES CHARGES DES RESEAUX RETROCEDES

Fait à le

Pour le Maître d'Ouvrage,

Pour Tours Métropole Val de Loire,

ANNEXE 1 : PLAN DES ESPACES PUBLICS RETROCEDES



Surfaces données à titre indicatif. Elles seront définies précisément par le géomètre lors de la division du terrain.

ANNEXE 2 : RELEVÉ DES SURFACES ET LINEAIRES RETROCEDES



GRILLE DE RELEVÉ DES SURFACES ET LINEAIRES DES ESPACES PUBLICS ET RESEAUX D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT RETROCEDEE

Communes : PARCAY-MESLAY

Nom de l'Opération à re reprendre : PERAUDERIE

Nom de l'Aménageur : SAS EMANGEMENT PARCAY MESLAY

Surface de la chaussée	M ²	7 320,00	
Surface des trottoirs	M ²	0,00	
Surface des stationnements	M ²	0,00	
Total des surfaces de voirie	M²	7 320,00	
longueur total de la chaussée	MI	800,00	
Nombre de grille avaloir	U	5,00	
Longueur réseau pluvial (réseau principal + branchement des avaloirs)	MI	95,00	
Nombre de points lumineux d'éclairage public dont 17 balisage rasant	U	53,00	
Surfaces de voiries en résine agrégat ou pavés collés	M ²	0,00	
Présence de mobilier urbain (si oui : désignation et quantité) :	U	0,00	
.....			
Nombre de panneaux, plaques de rue	U	0,00	
Surfaces totale enherbées (gazons et pelouses)	M ²	0,00	
Surfaces totale de prairie	M ²	47 425,00	
Surfaces totale des massifs arbustifs	M ²	2 008,00	
Nombre d'arbres et baliveaux	U	131,00	
Surfaces totale des massifs de vivaces et/ou couvre-sol	M ²	0,00	
Longueur des haies végétales	MI	1 047,00	
Surfaces totales des aires stabilisées	M ²	2 400,00	
Surface totale de prairie	M ²	0,00	
Surface totale d'espaces boisés	M ²	1 223,00	

ANNEXE 3 : CAHIERS DES CHARGES DES RESEAUX RETROCEDES

Plan des espaces publics à rétrocéder à la collectivité



Rappel des surfaces des espaces publics

CIRCULATIONS		ESPACES VERTS	
Voiries :	6822.46 m ²	Noues :	2346.00 m ²
Cheminements :	1665.19 m ²	Zones humides :	29785.77 m ²
		Espaces boisés :	3151.20 m ²
		Coulée verte :	13716.71 m ²
		Espaces verts "classiques" :	4064.41 m ²
TOTAL DE LA ZONE : 8487.65 m²		TOTAL DE LA ZONE : 53064.09 m²	

SURFACE TOTALE DES ESPACES PUBLICS
61551.74 m²

Surfaces données à titre indicatif. Elles seront définies précisément par le géomètre lors de la division du terrain.

Étude de sécurité

DOCUMENT RÉALISÉ PAR
BTP Consultants
Agence de Tours
2 avenue Pierre-Gilles de Gennes - 37540 Saint-Cyr-Sur-Loire



ARCHITECTE - URBANISTE
Atelier Alain Gourdon - Architecte Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 TOURS

DEMANDEUR
SAS Aménagement Parçay-Meslay
8 rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA28_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

1 2 8
PERMIS D'AMÉNAGER
LA PÉRAUDERIE - ZAC DU CASSANTIN

ESSP



Aménagement ZAC du CASSANTIN Secteur la Pérauderie 37 210 PARCAY MESLAY

Chargé d'Affaire

Nom : Kévin SCHLAUDER
 Mail : kevin.schlauder@btp-consultants.fr
 Mob : 06.31.17.62.88

Agence: **Agence de Tours**

2, avenue Pierre-Gilles de Genes
 37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE
 Tél : 02 42 06 01 45

C-TRCS-2023-30-200144

Date : 13/11/2023

Indice	Date	Modifications apportées
01	20/11/2023	Remarques Maître d'ouvrage : ajout présence aéroport / retrait canalisation dangereuse / échelle à crinoline page 28
02	12/12/2023	Avis du référent sûreté sur l'étude page 33

1 Table des matières

1	TABLE DES MATIERES.....	1
1.	LE PREAMBULE	2
1.1.	Le cadre réglementaire	2
1.2.	Les interlocuteurs.....	3
2.	LE PROJET.....	4
2.1.	Situation et présentation du projet	4
2.1.1.	Situation du projet.....	4
2.1.2.	Présentation du projet.....	5
2.2.	Situation géographique	8
2.2.1.	Accès au projet – étude d’accessibilité.....	8
3.	LE DIAGNOSTIC	15
3.1.	Du contexte socio-démographique	15
3.1.1.	La démographie.....	15
3.1.2.	L’habitat	16
3.1.3.	La scolarisation.....	16
3.2.	Du contexte économique.....	17
3.2.1.	La catégorie socio-professionnelle	17
3.2.2.	Les revenus fiscaux	18
3.2.3.	Le taux de chômage	18
3.3.	De la sécurité	19
3.3.1.	L’analyse de la délinquance sur la commune de PARCAY MESLAY	19
3.3.2.	L’analyse de la délinquance sur la ZAC du Cassantin	19
3.3.3.	Les risques naturels et technologiques	21
4.	IDENTIFICATION DES VULNERABILITES	23
4.1.	Lorsque le site sera en activité	23
4.2.	En phase travaux	24
5.	PRECONISATIONS ET MESURES RETENUES.....	25
5.1.1.	Le préambule.....	25
5.1.2.	Espace périphérique.....	26
5.1.3.	Espace périmétrique.....	27
5.1.4.	Espace volumétrie	29
5.1.5.	Phase chantier	30
6.	SYNTHESE DES MESURES RETENUES PAR LE MAITRE D’OUVRAGE	32
7.	AVIS DU REFERENT SURETE.....	33

1. Le préambule

1.1. Le cadre réglementaire

La présente étude s'inscrit dans un cadre réglementaire précis, défini par la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, et par le Code de l'urbanisme dans ses Articles L.111-3-1 et R.111-49.

Le décret d'application du 3 août 2007, modifié par le décret du 24 mars 2011, entérine la prise en compte de la sûreté dans les projets d'aménagements, d'équipements collectifs et de programmes de construction. Ces textes rendent obligatoire l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP) dans les cas suivants :

Lorsqu'elles concernent les agglomérations de plus de 100 000 habitants :

- Opérations d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, ont pour effet de créer une surface hors œuvre nette supérieure à 70 000 mètres carrés ;
- La création d'un ERP de 1^{ère} catégorie et de 2^{ème} catégorie, ainsi que les travaux et aménagements soumis à permis de construire exécutés sur un ERP existant de 1^{ère} ou 2^{ème} catégorie, ayant pour effet soit d'augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol, soit de modifier les accès sur la voie publique. Sont également visés les établissements d'enseignement du second degré de 3^{ème} catégorie.

Conformément au décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 et son article R114-2 du code de l'urbanisme, l'étude de sécurité publique comprend :

1° Un diagnostic précisant le contexte social et urbain et l'interaction entre le projet et son environnement immédiat ;

2° L'analyse du projet au regard des risques de sécurité publique pesant sur l'opération ;

3° Les mesures proposées, en ce qui concerne, notamment, l'aménagement des voies et espaces publics et, lorsque le projet porte sur une construction, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions et l'assainissement de cette construction et l'aménagement de ses abords, pour :

- a) Prévenir et réduire les risques de sécurité publique mis en évidence dans le diagnostic ;
- b) Faciliter les missions des services de police, de gendarmerie et de secours.

L'article R. 111-49 du code de l'urbanisme est modifié comme suit :

L'étude se prononce sur l'opportunité d'installer ou non un système de vidéo-protection ;

« Dans les cas où une étude de sécurité publique est exigée en raison de travaux ou aménagements sur un établissement recevant du public existant, le diagnostic prévu au 1° ne porte que sur l'interaction entre le projet et son environnement immédiat. Si une étude a été réalisée depuis moins de quatre ans pour le même établissement, elle est jointe au dossier de demande de permis de construire, la nouvelle étude ne portant alors que sur la partie de l'établissement donnant lieu à modification de plus de 10 % de l'emprise au sol ou modifiant les accès sur la voie publique. »

La circulaire INT/K/07/00103/C du 1^{er} octobre 2007 commente la réglementation et décrit les procédures mises en œuvre.

La présente étude de sûreté et de sécurité publique a été réalisée conformément à la lettre et à l'esprit de cette réglementation :

- Courrier informant de demande de prise d'attache auprès des référents sûreté envoyé le 29/08/2023 ;
- Rencontre avec le maître d'ouvrage pour une présentation générale du projet et des obligations en matière de sûreté ;
- Première réunion avec les référents sûreté le 28 septembre 2023.

1.2. Les interlocuteurs

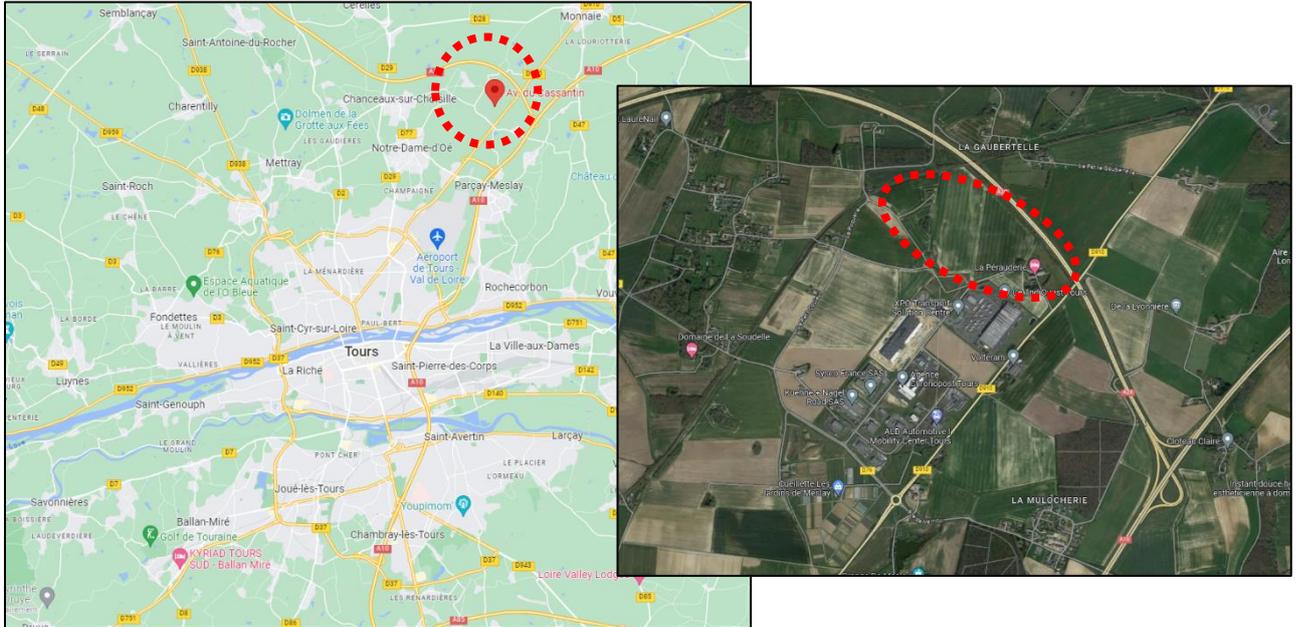
Maître d'Ouvrage	Adresse	Représentant	Téléphone – Mail
AXTOM Développement	8 rue Henri Rochefort 75017 PARIS	Mme DECHERF	cdecherf@ax-dev.eu 07 77 98 15 24
LA SET	40 rue James Watt 37200 TOURS	Mme PIOT	piot@set.fr 06 75 24 01 18
Rédacteur de l'ESSP	Adresse	Représentant	Téléphone – Mail
BTP Consultants	2, avenue Pierre-Gilles de Gennes 37540 SAINT-CYR-SUR-LOIRE	M. SCHLAUDER	06 31 17 62 88 Kevin.schlauder@btp-consultants.fr
Référent Sûreté	Adresse	Représentant	Téléphone – Mail
Groupement de gendarmerie de l'Indre-et-Loire	171, Avenue de Grammont 37000 TOURS	/	/

2. Le projet

2.1. Situation et présentation du projet

2.1.1. Situation du projet

Le projet se situe au Nord Est de Tours, en partie Nord de la ZAC du Cassantin (secteur PERAUDERIE) sur la commune de PARCAY-MESLAY.



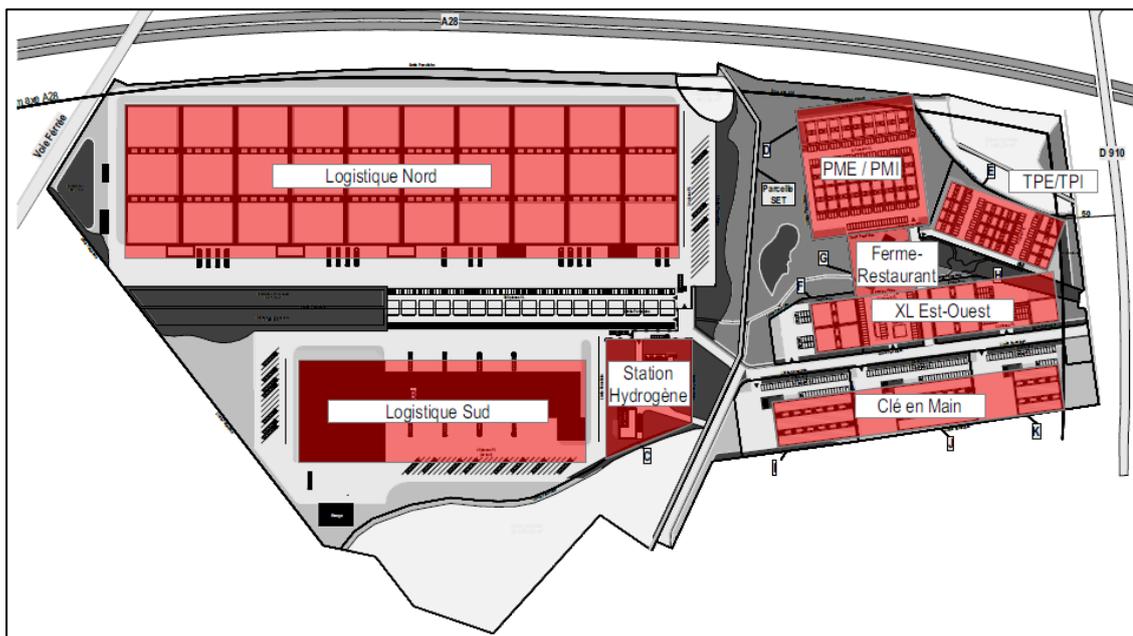
2.1.2. Présentation du projet

2.1.2.1. Le site actuel

Le projet vient s'implanter sur un terrain agricole :



2.1.2.2. Le projet



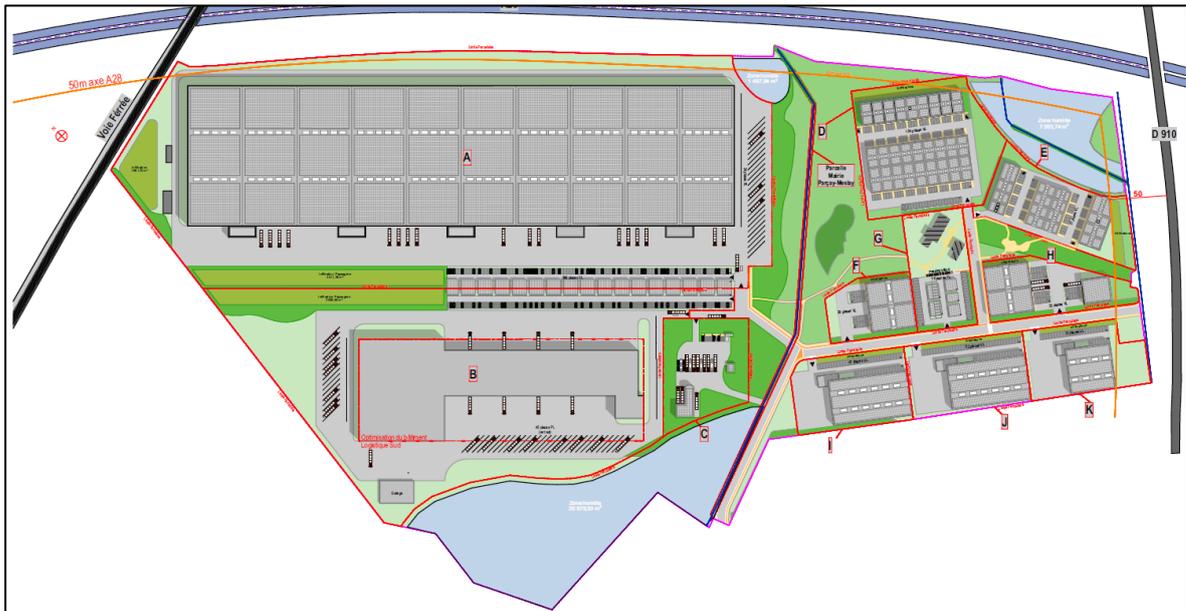
Le projet vient en continuité de la ZAC du Cassantin existante, dans le prolongement de l'Avenue du Cassantin. Le projet est délimité au Nord par l'autoroute A28, à l'Est par la D910 et à l'Ouest par la voie ferrée.

Le projet d'aménagement du secteur de la Pérauderie prévoit :

- un pôle logistique avec une parcelle logistique Nord d'environ 110 000m² pour une surface de plancher d'environ 60 000m² et une parcelle logistique Sud d'environ 60 000m² pour une surface plancher comprise entre 14 000m² et 22 000m² suivant les options choisies. ;
- des surfaces d'activités avec plusieurs typologie de bâtiments (bâtiments d'activités regroupant PME/PMI, TPE / TPI et bâtiments clé en main) ;
- une station hydrogène (à l'étude) ;
- un espace commun ferme – restaurant en gardant la ferme existante.

2.1.2.3. Plans du projet

Plan de masse :



Surfaces estimés à ce stade du projet :

Logistique :

Lot A : 59 520 m².

Lot B : 22 478 m².

Activités :

Lot D : 7 087,50 m².

Lot E : 3 574,51 m².

Lot F : 2 035 m².

Lot H : 2 722,50 m².

Lot I : 3 080 m².

Lot J : 3 080 m².

Lot K : 1 840 m².

Surface annexes :

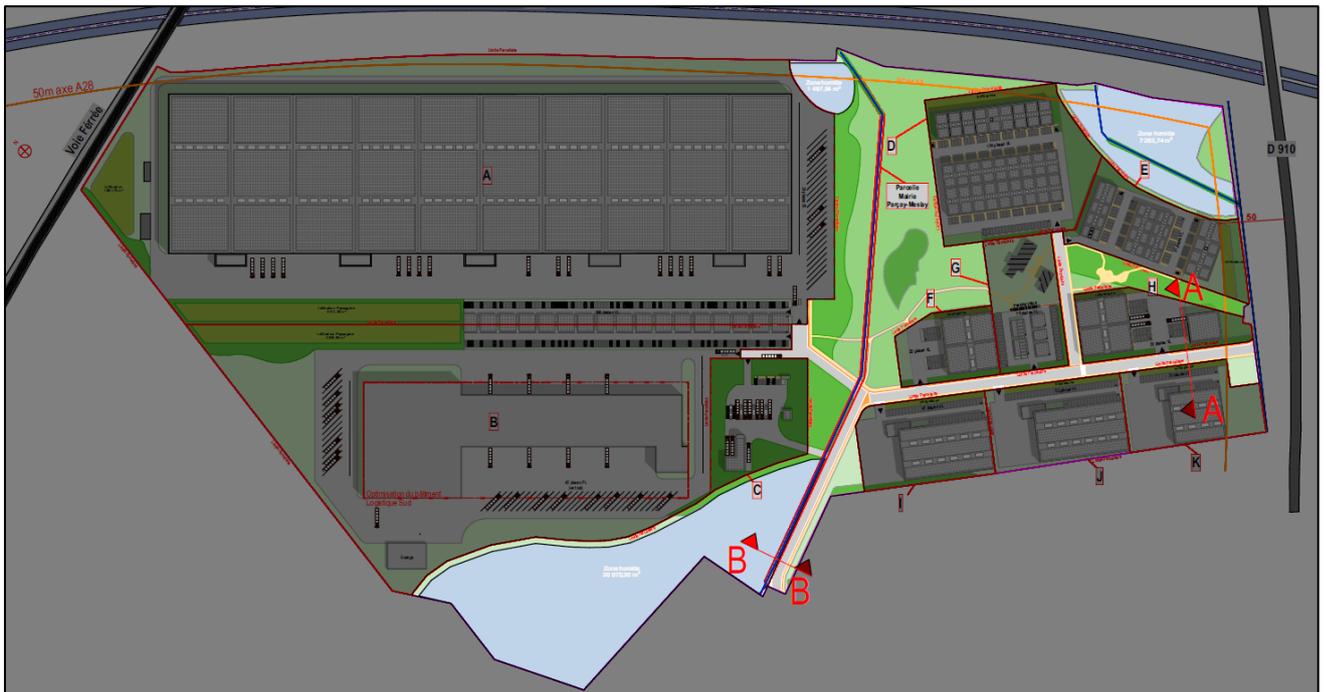
Lot C : 405 m².

Lot G : 449 m².

Plan des voiries :



Plan des espaces communs :



Projection :

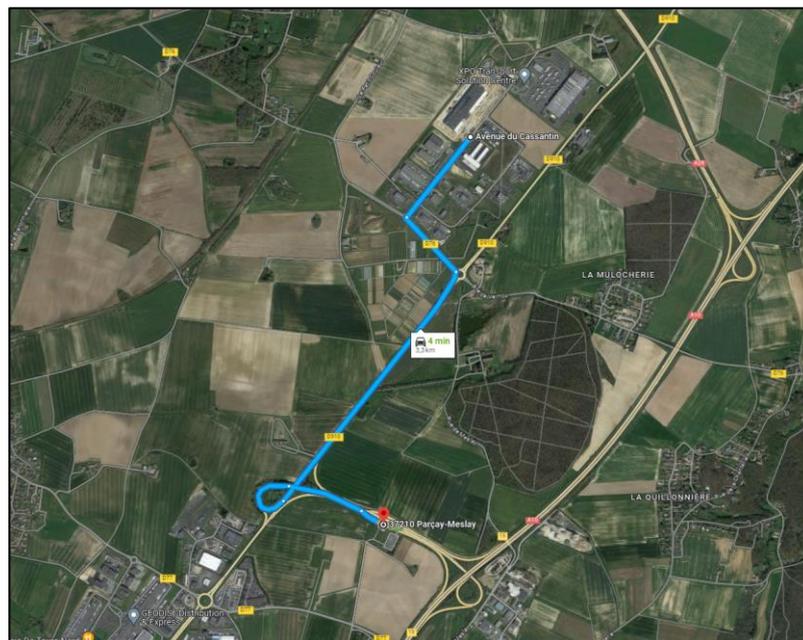


2.2. Situation géographique

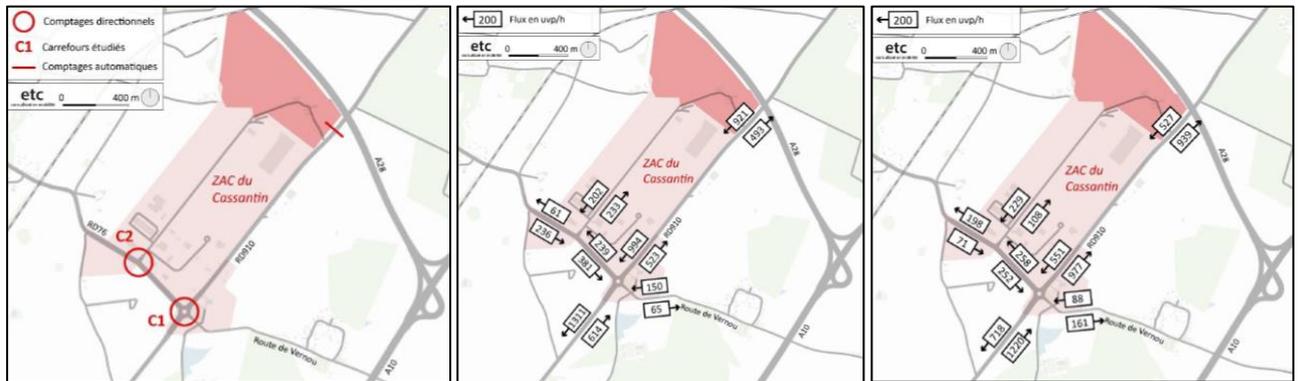
2.2.1. Accès au projet – étude d'accessibilité

- Véhicules

La Zac du Cassantin est accessible depuis la D910 puis la D76. La Zac se situe à moins de 5 min de l'autoroute A10 (axe Orléans-Tours) via la sortie n°19 Parçay-Meslay.



Une étude d'accessibilité a été réalisée par le bureau d'étude ETC afin d'étudier l'état actuel de la circulation et les impacts du projet en termes de circulation. Des comptages directionnels et automatiques ont été réalisés notamment au niveau des deux principaux carrefours d'accès. Le matin, les résultats donnent des flux faibles en entrée/sortie sud du site (max 233 uvp/h en entrée) et des flux très importants sur la D910 (>900 uvp/h en sens N -> S). Le soir, les résultats sont logiquement identiques au matin en sens inverse.



Pour le projet il a été estimé le trafic suivant :

Poids lourds :

Trafic journalier : **579 PL/jour/sens**

HPM : 58 PL/heure (base de 1h) en émission et 58 PL/heure (base de 1h) en attraction

HPS : 74 PL/heure (base de 1h) en émission et 74 PL/heure (base de 1h) en attraction

Véhicules particuliers :

HPM : 32 VP/heure en émission et 206 VP/heure en attraction

HPS : 206 VP/heure en émission et 32 VP/heure en attraction

Sur cette base 3 options d'accès ont été étudiés :

Option 1 : un unique accès à la ZAC par l'accès existant au sud ;

Option 2 : création d'un deuxième accès au nord-est sous forme de voies d'insertion ;

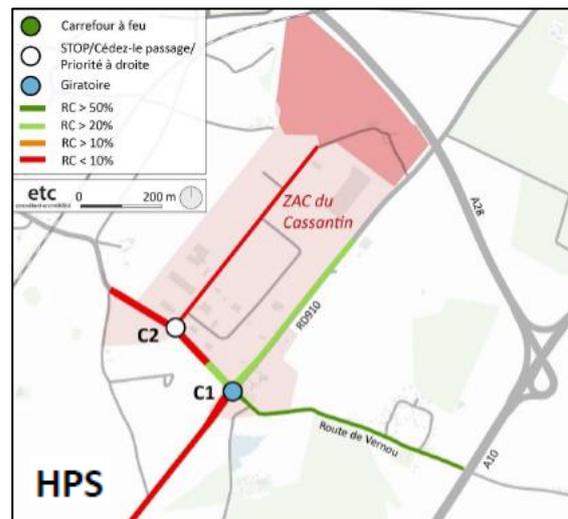
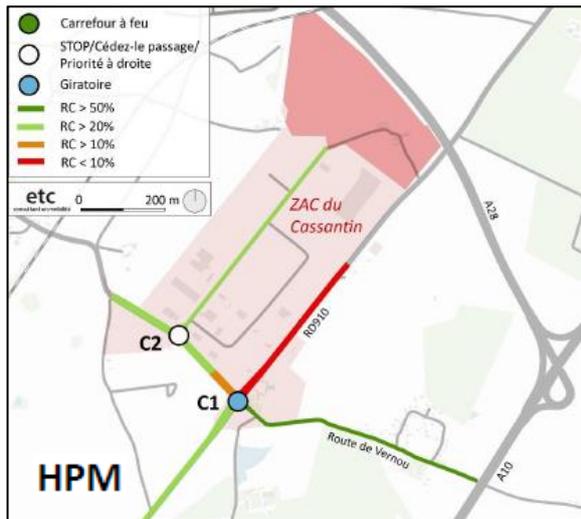
Option 3 : création d'un deuxième accès au nord-est géré par un giratoire.

OPTION 1 :

Les flux générés par le projet logistique + activité sont de :

	UVP HPM		UVP HPS	
	ÉMIS	ATTIRÉS	ÉMIS	ATTIRÉS
Logistique PL	95	95	126	126
Activités PL	21	21	21	21
Logistique VP	13	86	86	13
Activités VP	19	120	120	19
TOTAL PROJET (PL + VP)	148	322	353	179

Etat du réseau à terme :



Les modifications à apporter afin de retrouver des conditions de circulation fluides sont simples à réaliser :

- D'élargir l'entrée de la branche nord (RD910 nord) à deux branches
- D'élargir l'entrée de la branche sud (RD910 sud) à deux branches

Ces modifications sont très simples à réaliser, car elles demandent simplement d'effacer la peinture au niveau des îlots séparateurs des deux branches concernées et d'en ajouter pour délimiter les deux voies d'entrée entre elles.

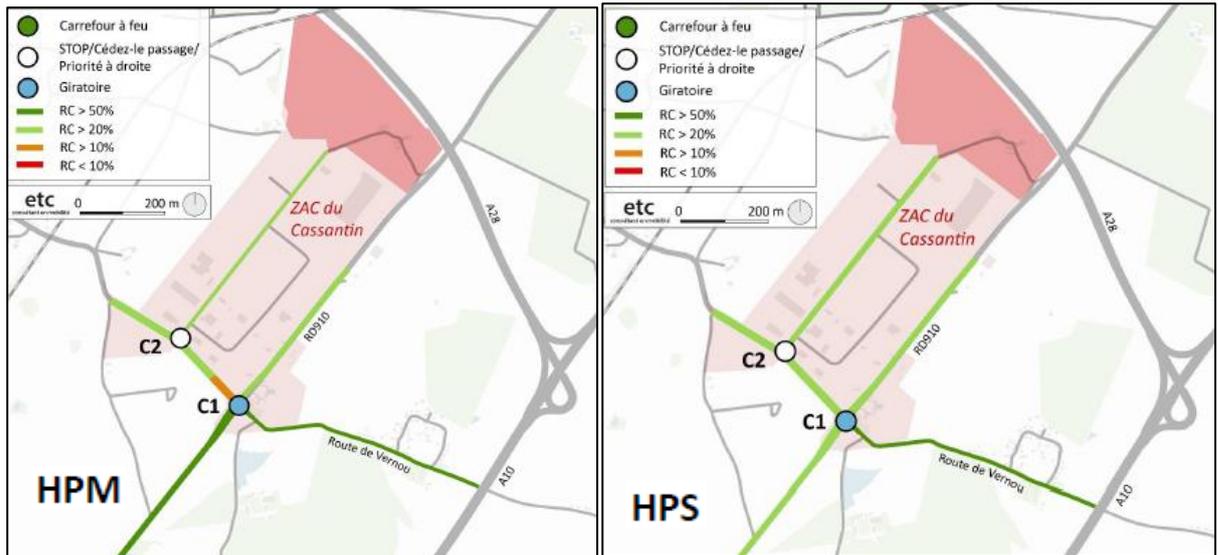


Si l'on souhaite également retrouver des temps d'attente convenables (< 50 secondes), il conviendra :

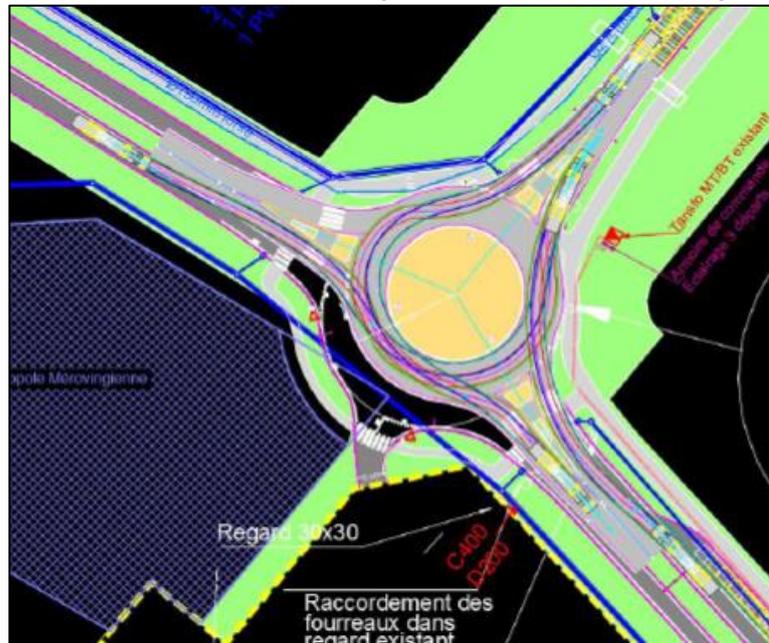
- De limiter la vitesse à 50 km/h sur les voies du carrefour concerné ;
- D'élargir la sortie de la branche d'accès à la ZAC du Cassantin à deux branches, afin de séparer les véhicules en TàG de ceux en TàD. Il est nécessaire d'élargir cette voie sur au moins 75 m de longueur et d'avoir 4 m pour chaque file (soit 8 m de largeur).



Avec ces modifications, les deux carrefours redeviendront fluides :

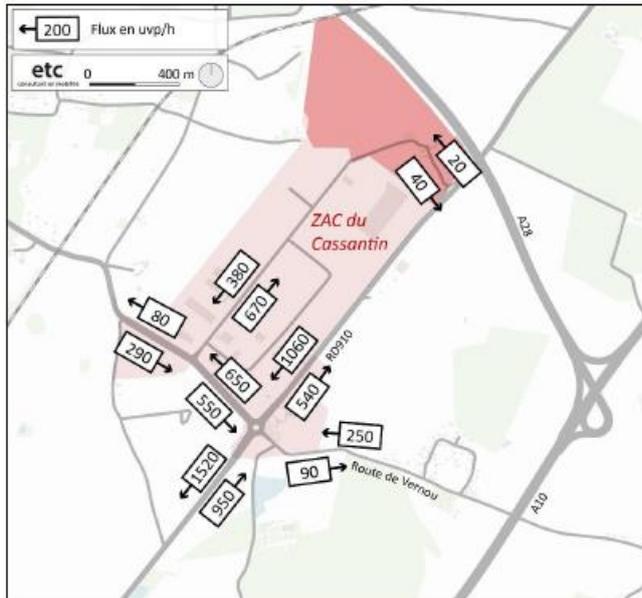


En alternative sur ce carrefour, l'étude propose également la création d'un giratoire :

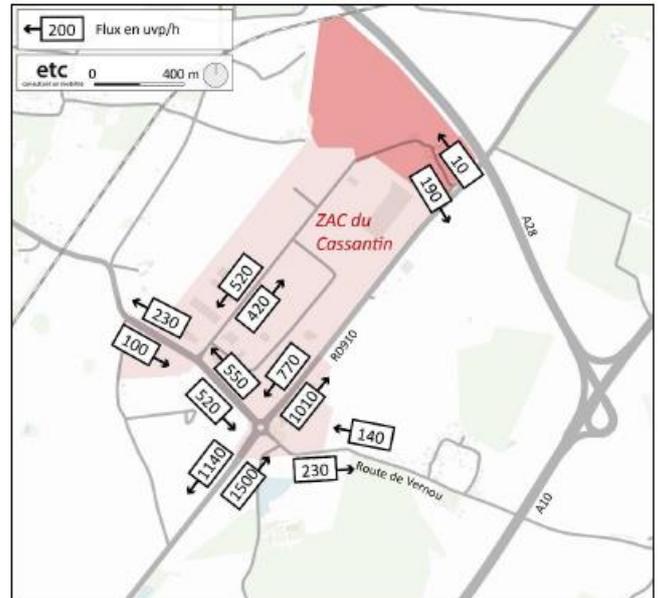


OPTION 2 :

Création d'une voie d'accès pour les véhicules particuliers au Nord avec une voie d'insertion pour les véhicules entrant par la RD910 au Nord et ceux sortant de la ZAC au Sud :

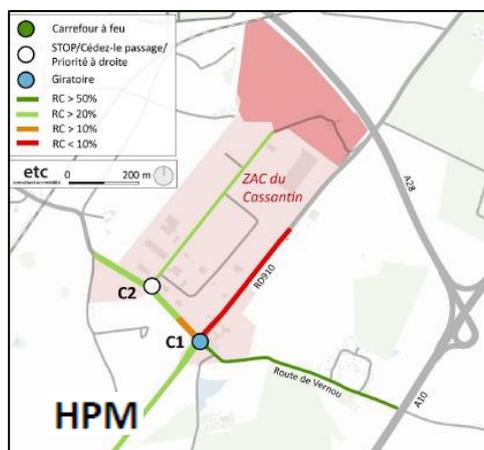


Flux arrondis à terme à l'HPM - ETC

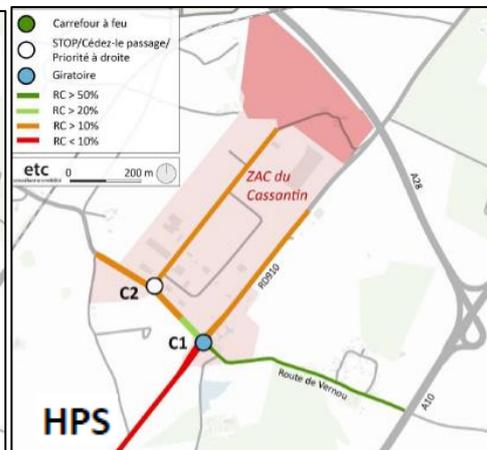


Flux arrondis à terme à l'HPS - ETC

Par rapport à l'option 1, aux heures de pointes du matin, la situation est la même mais légèrement améliorée dans la ZAC le soir mais détériorée sur la RD910. Il conviendra également de couplé cette solution aux aménagements de l'option 1 sur les deux principaux carrefours vus précédemment.



HPM



HPS

OPTION 3 :

L'option 3 consiste en la création d'un nouvel accès au nord-est de la ZAC, et qui serait géré par un giratoire.

D'après l'étude, l'implantation d'un giratoire à ce niveau reste problématique. En effet :

- Le terrain utilisé pour son implantation fait partie d'une zone agricole protégée ;
- L'implantation d'un giratoire est un aménagement particulièrement onéreux ;
- En termes de sécurité, un giratoire offre peu de visibilité des vélos par les automobilistes en entrée et sortie des branches. Sa réalisation implique donc de réaliser un giratoire à la hollandaise, ce qui augmenterait davantage l'emprise nécessaire ainsi que les couts d'aménagement ;
- Les traversées d'un giratoire sont également peu sécurisées au niveau des passages piétons dédiés ;
- La RD910 est une voie où circulent des convois exceptionnels de 120 tonnes maximum, il est donc nécessaire de tenir compte des dimensions des véhicules qui impliquent d'avoir un giratoire de 22 m rayon ou franchissable si besoin. L'implantation du giratoire est donc également limitée par l'emprise disponible.

De plus, étant donné qu'aucun PL ne peut se diriger vers le nord (la commune de Monnaie ayant interdit sa traversée par les PL), la justification de l'implantation d'un giratoire permettant de faciliter leur insertion sur la RD910 n'est plus. Les PL accèdent donc directement à la ZAC par son accès sud, depuis le giratoire existant entre la RD910, la route de Vernou et la RD76.

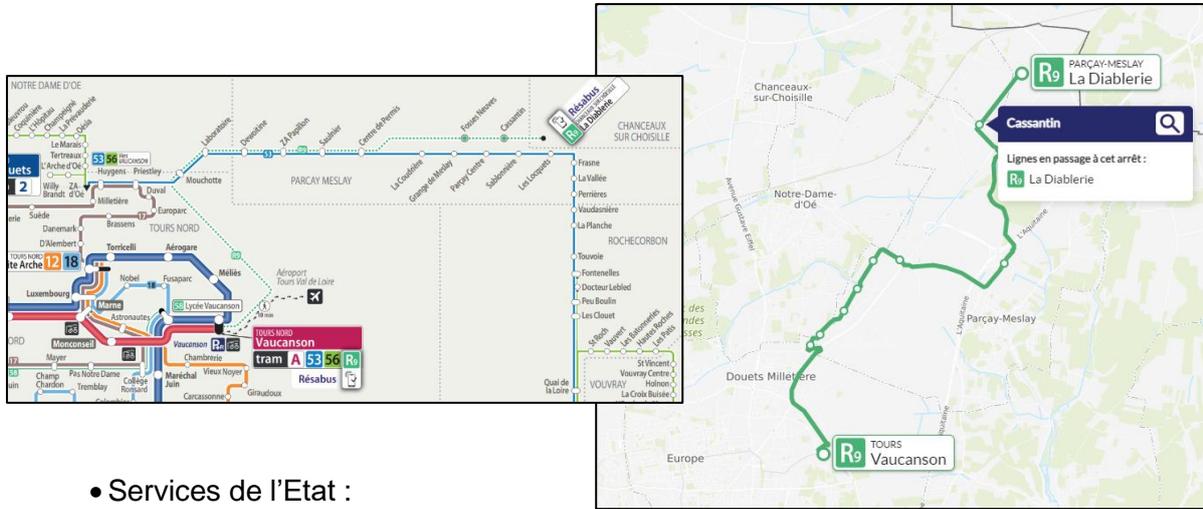
L'option 3 n'est donc pas la plus indiquée, du fait de sa complexité d'implantation, de son manque de sécurité et de son inefficacité pour l'insertion des flux.

Conclusion de l'étude :

CONCLUSIONS				
Rappel des options étudiées :				
<ul style="list-style-type: none"> • Option 1a : Doublement du carrefour giratoire C1, ajout d'une voie supplémentaire pour la voie en sortie de ZAC sur le carrefour C2, passage à 50 km/h au niveau de l'intersection du C2 ; • Option 1b : Doublement du carrefour giratoire C1, création d'un giratoire au droit du carrefour C2 ; • Option 2 : Doublement du carrefour giratoire C1, création de la voie d'accès et d'insertion au nord-est de la ZAC ; • Option 3 : Doublement du carrefour giratoire C1, création d'un giratoire au nord-est de la ZAC. 				
PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT	OPTION 1a	OPTION 1b	OPTION 2	OPTION 3
ÉLÉMENT 1 - FLUIDITÉ À TERME AU NIVEAU DES VOIES SITUÉES À PROXIMITÉ DE LA SORTIE EXISTANTE AU SUD	-	+++	++	++
ÉLÉMENT 2 - FLUIDITÉ À TERME SUR LA RD910	+	+	+	++
ÉLÉMENT 3 - FLUIDITÉ DE CIRCULATION POUR LES VÉHICULES GÉNÉRÉS PAR LE PROJET	--	++	+	++
ÉLÉMENT 4 - SÉCURITÉ DES AMÉNAGEMENTS MODES DOUX À TERME	+	++		-
ÉLÉMENT 5 - COUT DES AMÉNAGEMENTS À TERME	-	-	-	---
ÉLÉMENT 6 - NÉCESSITÉ DE RACHAT DU FONCIER	-		-	--
ÉLÉMENT 7 - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	-	-		---
ÉLÉMENT 8 - TEMPS DE MISE EN PLACE DES SOLUTIONS PROPOSÉES	--	-	-	---

- Transport en commun

La ZAC du Cassantin est uniquement desservie à l'extrémité Sud par un arrêt du réseau fil bleu Résabus, ligne uniquement disponible sur réservation.



- Services de l'Etat :

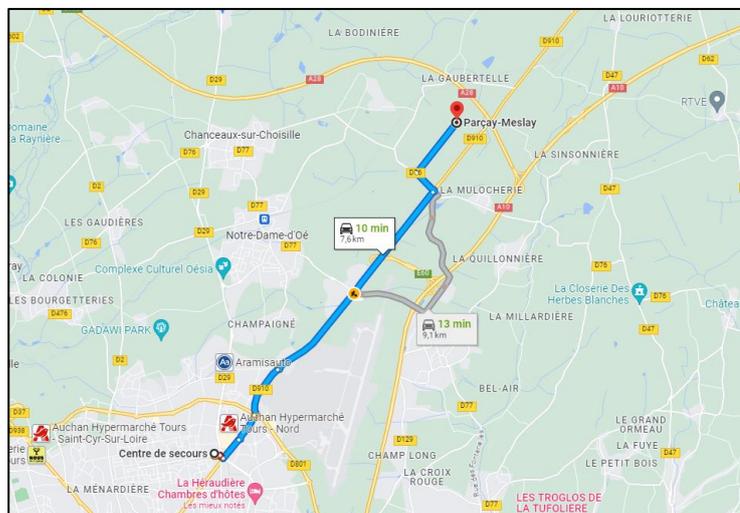
La commune est située en zone gendarmerie, sous la surveillance de la communauté de brigades de Montlouis sur Loire, territorialement compétente :

- sur 5 communes pour la brigade de Montlouis sur Loire (Azay sur Cher, Larçay, Montlouis sur Loire, Veretz et La Ville aux Dames),
- sur 5 communes pour la brigade de Vouvray (Chancay, **Parcay-Meslay**, Rochecorbon, Vernou sur Brenne et Vouvray).

Le délai d'intervention en tous points de la commune est estimé à environ 10 minutes pour une patrouille non engagée et se trouvant sur la circonscription de Montlouis sur Loire.

La commune de PARCAY MESLAY dispose d'une police inter-communale armée d'un seul effectif.

Le Centre De Secours pour PARCAY MESLAY est le centre Nord Agglo située au 90 avenue de l'Europe à TOURS NORD. Il se trouve à 10 minutes de la ZAC du Cassantin :



3. Le diagnostic

(Source : INSEE)

3.1. Du contexte socio-démographique

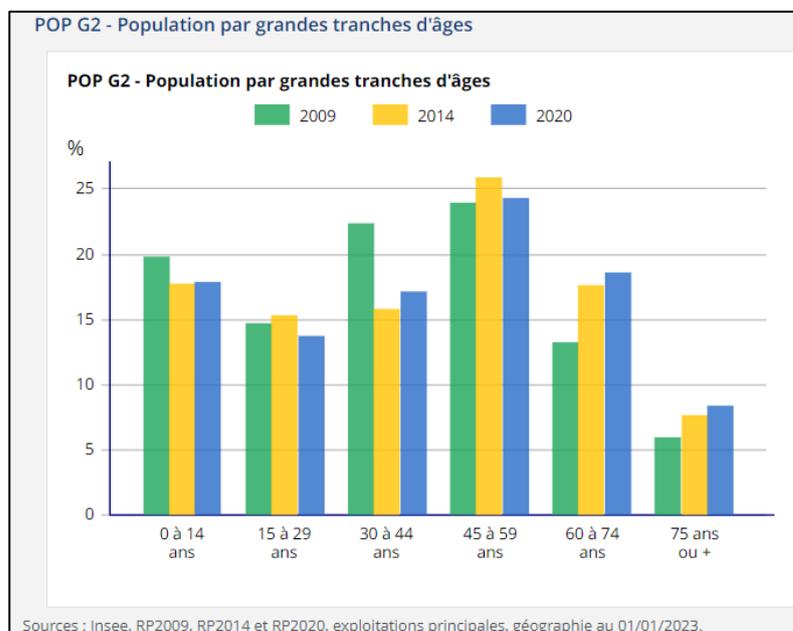
3.1.1. La démographie

La population de Parçay-Meslay a augmenté de 10.34% entre 2008 et 2020 :

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	2 293	100,0	2 283	100,0	2 530	100,0
0 à 14 ans	453	19,8	406	17,8	453	17,9
15 à 29 ans	337	14,7	349	15,3	346	13,7
30 à 44 ans	514	22,4	361	15,8	433	17,1
45 à 59 ans	551	24,0	592	25,9	616	24,3
60 à 74 ans	302	13,2	401	17,6	471	18,6
75 ans ou plus	136	5,9	174	7,6	211	8,4

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

En 2020, la tranche d'âge 45 à 59 ans est la plus représentée sur la commune en 2020 (24,3%) puis une majorité de la population est comprise entre 60 et 74 ans (18.6%) et 00 à 14 ans (17,9%).



On note que la tranche d'âge 30-44 ans représentait 22,4% de la population de la commune en 2009 et seulement 17,1% en 2020 alors que les 60-74ans 13,2% en 2009 contre 18,6 en 2020.

3.1.2. L'habitat

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation entre 1968 et 2020.

Le nombre de résidences secondaire set logements occasionnels et stable sur cette même période tandis que le nombre de logements vacants et en forte hausse depuis les années 2000 (environ +330% entre 1999 et 2020).

Les résidences sur la commune sont très majoritairement des maisons.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	227	362	484	592	811	930	980	1 126
Résidences principales	218	318	462	564	787	886	923	1 056
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	16	10	12	11	5	15	14
Logements vacants	5	28	12	16	13	39	42	56

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement

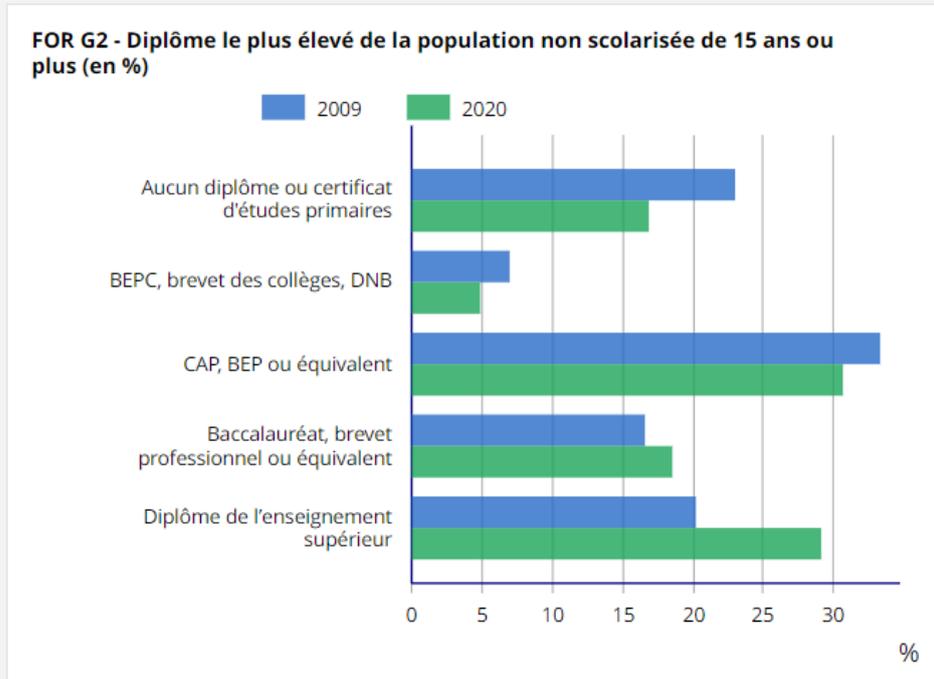
	Maison	Appartement
Avant 1919	92	2
De 1919 à 1945	24	4
De 1946 à 1970	104	2
De 1971 à 1990	334	24
De 1991 à 2005	259	44
De 2006 à 2017	140	4

Résidences principales construites avant 2018.
 Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

3.1.3. La scolarisation

Il est à noter que la proportion des habitants disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur est en hausse entre 2009 et 2020 passant de 20,2% à 29,1% de la population et que dans le même temps la proportion d'habitant sans aucun diplôme ou certificat d'études primaires recule passant de 23,0% en 2009 à 16,9% en 2020.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)



Note : Les modalités de réponse ayant évolué au cours des enquêtes de recensement, les valeurs ne peuvent être obtenues pour le millésime 2014.
Sources : Insee, RP2009, RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

3.2. Du contexte économique

3.2.1. La catégorie socio-professionnelle

En 2020, la catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des ouvriers avec 40,4% puis les professions intermédiaires avec 29,5% et les employés avec 15,4%. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 11,4%, les artisans, commerçant, chefs d'entreprise 2,6% et enfin les agriculteurs exploitants 0,7%.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2020

	Nombre	%
Ensemble	3 613	100,0
Agriculteurs exploitants	26	0,7
Artisans, commerçants, chefs entreprise	95	2,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	413	11,4
Professions intermédiaires	1 066	29,5
Employés	555	15,4
Ouvriers	1 458	40,4

Source : Insee, RP2020 exploitation complémentaire lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

3.2.2. Les revenus fiscaux

La part de ménages fiscaux imposés en 2020 est de 59%, ce qui est supérieur au département (50,0%).

La médiane de revenu disponible par unité de consommation est également supérieure à celle du département (25 000€ sur la commune de Parçay-Meslay contre 22 450€ pour le département).

Revenus	Parçay-Meslay (37179)	Indre-et-Loire (37)
Nombre de ménages fiscaux en 2020	1 074	272 986
Part des ménages fiscaux imposés en 2020, en %	59	50,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020, en euros	25 000	22 450
Taux de pauvreté en 2020, en %		12,4
<i>Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).</i>		
<i>Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2023</i>		

3.2.3. Le taux de chômage

Le taux de chômage, au sens du recensement, des 15-64 ans, est stable entre 2009 et 2020 avec 7,0%.

	2009	2014	2020
Nombre de chômeurs	80	82	85
Taux de chômage en %	7,0	7,2	7,0
Taux de chômage des 15 à 24 ans	19,8	21,4	22,5
Taux de chômage des 25 à 54 ans	5,5	5,4	5,7
Taux de chômage des 55 à 64 ans	5,9	6,4	5,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Ce taux de chômage (7,0%) est plus faible que celui du département (11,8%)

Emploi – Chômage au sens du recensement	Parçay-Meslay (37179)	Indre-et-Loire (37)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2020	3 432	247 848
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2020, en %	94,9	87,6
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2014 et 2020, en %	-0,3	0,4
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2020	78,3	74,9
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2020	7,0	11,8
<i>Sources : Insee, RP2014 et RP2020 exploitations principales en géographie au 01/01/2023</i>		

3.3. De la sécurité

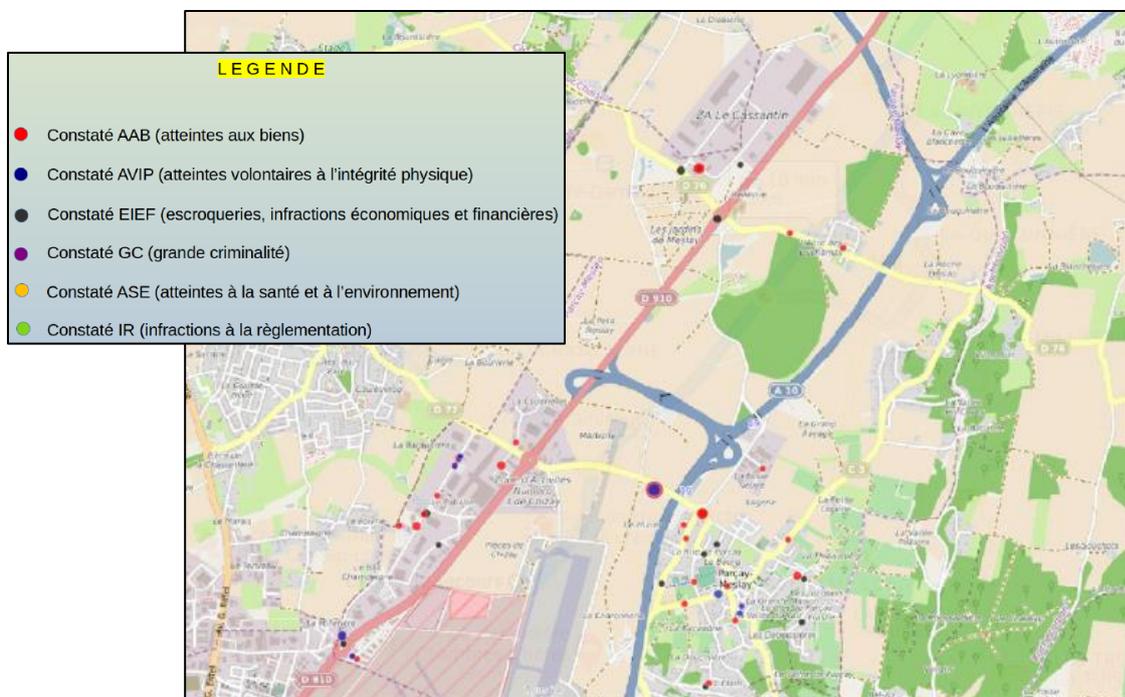
3.3.1. L'analyse de la délinquance sur la commune de PARCAY MESLAY

Sur la commune de PARCAY MESLAY, entre 2019 et 2022 les Atteintes Volontaires à l'intégrité physique ont augmenté de 33,3% (16 faits en 2022 contre 12 faits en 2019) alors que les Atteintes aux biens ont diminué de 41,9% (50 faits en 2022 contre 86 faits en 2019).

Parmi les autres indicateurs, il est à noter la hausse des comportements portant atteinte à la tranquillité publique de 120% sur cette même période avec 22 faits constatés en 2022 contre 10 faits en 2019.

Les faits concernant les infractions à la législation sur les stupéfiants sont à la marge avec 2 faits constatés en 2022 et 1 en 2021.

Cartographie de la délinquance en 2022 :



3.3.2. L'analyse de la délinquance sur la ZAC du Cassantin

Sur la ZAC du Cassantin, en 2019, 1 seul fait recensé de vol dans une entreprise.

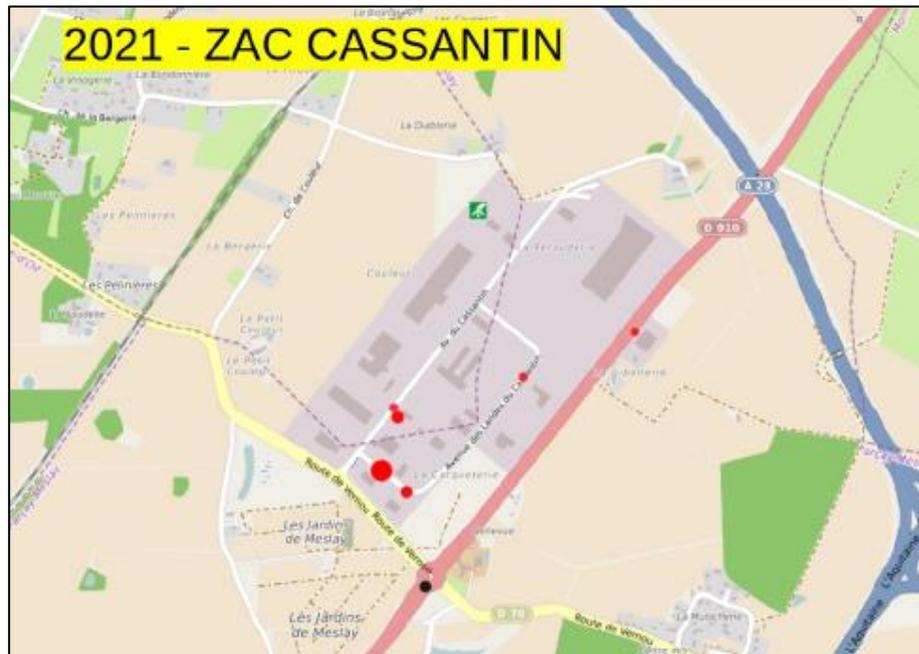
En 2020 :

- deux faits de vols d'accessoires sur véhicules,
- deux faits de vols dans un lieu d'entrepôt,
- deux faits de vols à la roulotte,
- deux faits de vols simples.



En 2021 :

- deux faits de vols d'accessoires sur véhicule,
- sept faits de cambriolages,
- quatre faits de vols de véhicules,
- deux faits de vols simples,
- un fait de vol sur la voie publique av des landes du Cassantin.



En 2022 :

- un fait de vols d'accessoires sur véhicule,
- deux faits de vols,
- deux faits d'escroquerie,
- un fait de travail clandestin.



3.3.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le site Géorisque : <https://www.georisques.gouv.fr/> :

Il existe deux risques naturels sur le secteur du Cassantin :

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Votre adresse est exposée au retrait-gonflement des argiles



RADON



 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

Votre adresse est exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol



Il existe deux risques technologiques sur la ZAC du Cassantin :

POLLUTION DES SOLS



 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**

 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT**

[→](#)

Aéroport de TOURS Val de Loire :

La présence de l'aéroport de Tours Val-de-Loire n'a pas d'incidence réglementaire sur le projet d'aménagement du secteur Pérauderie (environ 5 km à vol d'oiseau)



Les différents risques recensés n'impliquent pas de spécificités réglementaires vis-à-vis de l'ESSP.

4. Identification des vulnérabilités

4.1. Lorsque le site sera en activité

Circulation

Un nouveau projet de ZAC entraîne une augmentation du trafic sur les voies d'accès. L'absence d'anticipation des besoins en infrastructure routière peut conduire à des points de congestion du trafic à certaines heures suscitant une exaspération de certains usagers et donc favorisant le risque de déclenchement d'un conflit entre les riverains et les usagers du bâtiment.

Une étude de flux a été réalisée pour anticiper les problématiques de gestion des flux et réaliser des aménagements routiers.

Les appropriations négatives

Les tentatives d'appropriation du site par des personnes extérieures sont possibles (provocations et conflits, trafic de stupéfiants aux abords des bâtiment et parc ...). Actuellement la zone n'est pas connue pour le trafic de stupéfiant, le parc créé sera disposé en entretenu de façon à ne pas créer de zone enclaver donnant un sentiment d'insécurité. Cependant la zone est régulièrement squattée par les gens du voyage, les aménagements paysagers seront conçus afin de limiter les espaces disponibles à leur implantation.

Violence physique, vols

Toutes personnes peuvent se faire agresser avant de se rendre ou en sortant des établissements. Chaque projet sera clôturé, les espaces publics seront éclairés et une bonne visibilité sur le parc sera maintenu.

Sentiment d'insécurité

Toutes personnes peuvent ressentir un sentiment d'insécurité en zone boisé, notamment en soirée ou en tout début de matinée. Le manque d'éclairage ou l'absence de vidéo-protection peut accentuer le sentiment d'insécurité. Le projet de la Pérauderie intègrera des mesures limitant ce phénomène.

La malveillance et les incivilités

La nuit après la fermeture, on peut s'attendre à des tentatives de cambriolage, effractions.

Toujours la nuit, des dégradations sont susceptibles de se produire sur l'enveloppe des bâtiments (bris de vitres, tags, tentatives d'effraction).

Chaque projet devra intégrer les mesures préconisées dans cette présente l'ESSP.

4.2. En phase travaux

Dégradations, vols

Durant la phase travaux, des vols sur le chantier sont possibles. Des outils ou engins de chantier peuvent également être détournés de leur usage afin de commettre des effractions sur des bâtiments environnants. Ces engins peuvent également être dégradés ou incendiés.

Circulation d'engins

Nombreuses livraisons et approvisionnements occasionnant une hausse de la circulation poids lourds et autre engin de chantier dans l'environnement du site.

Accès au site

Vulnérabilité des accès lors de la phase chantier si ce dernier n'est pas correctement clôturé. Des personnes pourraient se servir de la zone travaux pour pénétrer sur le site.

Risques d'interférence

Risques liés aux interférences entre le chantier et l'activité du site notamment les risques exportés du chantier vers les enfants et le personnel. Il s'agira de veiller à ce que les zones de chantier soient parfaitement clos et indépendantes du reste de l'établissement.

5. PRECONISATIONS ET MESURES RETENUES

5.1.1. Le préambule

L'enjeu est ainsi de concevoir des espaces qui faciliteront le travail de surveillance, limiteront les possibilités de passage à l'acte délictuel et éviteront l'apparition d'un sentiment d'insécurité.

Les mesures détaillées ci-après doivent permettre de répondre à ces objectifs, tout en évitant des investissements trop lourds et/ou trop défensifs. Les solutions proposées mettent en avant différents axes d'intervention complémentaires que l'on peut distinguer de la façon suivante :

- Mesures architecturales : Relevant de la sûreté dite passive, ces mesures interviennent directement sur la configuration des lieux pour faciliter la surveillance et faire obstacle aux comportements délinquants. Les aménagements et installations spécifiques sont adaptés à chaque type d'espace et complètent dûment les moyens techniques mis en place.
- Mesures techniques : Apparentées à la sûreté dite active, ces mesures visent à influencer positivement sur la sûreté et la sécurité du site, par l'emploi de dispositifs et solutions techniques.
- Mesures organisationnelles et humaines : La présence humaine constitue un élément indispensable dans la gestion quotidienne d'une espace urbain. Elle permet non seulement de cerner les problèmes de délinquance se développant sur le site, de réguler les "conflits" potentiels, mais aussi de disposer d'interlocuteurs informés des problématiques locales. Les recommandations d'ordre organisationnel doivent quant à elles permettre de prendre en compte les contraintes de l'ensemble des partenaires concernés par la sûreté du site, de favoriser leur mobilisation et la mutualisation de leurs moyens, de la manière la plus cohérente et efficace possible.

Ces mesures seront définies suivant trois espaces distincts :

- L'espace périphérique : il s'agit des espaces extérieurs du secteur Pérauderie
Uniquement cet espace entre dans le cadre direct de l'ESSP.
- L'espace périmétrique : il s'agit de l'espace allant des limites de propriétés jusqu'aux façades des bâtiments.
- L'espace volumétrique : il s'agit de l'espace intérieur des bâtiments.
L'ESSP est réalisé dans le cadre du permis d'aménager du secteur Pérauderie et non sur la construction des bâtiments.
Pour ces deux derniers espaces des préconisations générales sont apportées et seront retranscrites aux cahiers des charges de chaque lot mais ne rentrent pas directement dans le cadre de l'ESSP.

5.1.2. Espace périphérique

5.1.2.1. Gestion des flux

L'étude de flux vue précédemment montre que l'augmentation du trafic lié à l'agrandissement de la ZAC nécessitera des aménagements routiers pour maintenir un trafic fluide.

Les conclusions sur les aménagements portent sur :

- La création d'un accès et une sortie sur la D910 au niveau de la Pérauderie
- L'élargissement de l'entrée de la branche nord (RD910 nord) à deux branches
- L'élargissement de la branche sud (RD910 sud) à deux branches
- La création d'un rond-point sur la D76 en entrée de ZAC du Cassantin
- L'élargissement de la sortie de la branche d'accès à la ZAC du Cassantin à deux branches sur cette même D76

Nous préconisons la réalisation de l'ensemble de ses mesures bien qu'elles ne soient pas toutes directement dépendantes de la Maîtrise d'ouvrage. La Maîtrise d'ouvrage effectuera les demandes et démarches nécessaires auprès des services compétents.

5.1.2.2. Végétation et espaces verts

Les sujets les plus haut ne devront pas être positionnés à proximité des clôtures afin qu'ils ne servent pas de facilitateur d'accès aux parcelles. De même aucun sujet bas et dense ne devra se trouver en pied de clôture, hormis des espèces type roncier, afin de ne pas servir de point de dissimulation pour atteindre la clôture.

En partie centrale du secteur Pérauderie, un espace de détente boisé, donnant sur la ferme / restaurant, sera créé. Une végétalisation aérée devra être entretenue afin de ne pas créer de zones de dissimulations d'objets ou de personnes et donner un sentiment d'insécurité.

Afin d'éviter toute zone d'installer sauvage les espaces verts seront rendus inaccessibles depuis la voie publique avec des aménagements paysagés type fossés + talus.

Le mobilier urbain sera scellé au sol.



5.1.2.3. Eclairage public

De l'éclairage public sera installé le long des voies de circulation créées et le long des cheminements de l'espace boisé centrale.

5.1.2.4. Vidéo protection

Aucun système de vidéoprotection n'est existant sur la ZAC du Cassantin à ce jour. Nous préconisons la mise en place de la vidéoprotection sur l'espace public de la ZAC du Cassantin et du secteur Pérauderie rattaché au système de vidéoprotection communal existant.

5.1.2.5. Synthèse espace périphérique

Points faibles identifiés	Mesures retenues
Circulation routière	- Démarches pour réaliser les options 1 et 2 de l'étude d'accessibilité
Végétation	- Elagage régulier - Aménagement paysager et terrain rendant inaccessible aux véhicules les espaces verts.
Eclairage public	- Eclairage de l'ensemble des circulations publiques routières et piétonnes
Vidéo-protection	- Préconisation de mise en place de la vidéoprotection sur la ZAC du Cassantin et du secteur Pérauderie

5.1.3. Espace périmétrique

Les espaces périmétriques concernent le cahier des charges de chaque lot qui sera construit de manière indépendante du projet.

5.1.3.1. Clôtures périmétriques

Chaque lot devra être clôturé individuellement avec des clôtures type panneau soudé de 2,00 mètres de hauteur comme déjà existant sur les autres sites de la ZAC existante. Ce panneau rigide ne devra pas être plein afin de faciliter la surveillance passive.

Les portails d'accès devront également être d'une hauteur de 2m00 et surmontés de pic type « dents de requin » ou tout autre système dissuasif.

Un visiophone devra être installé à chaque portail (sauf pour le pôle logistique si un poste de sécurité 24h/24 est à l'entrée du site).



5.1.3.2. *Façades*

Portes

La porte d'accès principale de chaque bâtiment sera équipée d'un visiophone.

L'ensemble des portes du RDC seront équipées d'un détecteur d'ouverture relié au système d'alarme de chaque site.

Les issues de secours seront équipées d'une barre anti-panique, coté intérieur, et d'aucun moyen d'ouverture, coté extérieur. Ces portes seront équipées de contacteurs d'ouvertures.

Vitrage

Aucun vitrage du projet ne donne sur la voie publique.

Le bâtiment ferme / restaurant sera directement accessible depuis les circulations piétonnes, les vitrages du RDC devront être à minima P5A suivant la classification Européenne EN 356 :

Classification des vitrages suivant la norme européenne EN 356

	Chute d'objet	Anti effraction	test	Epaisseur/ mm	Poids en KG/ m ²
VERRE	EN 356	EN 356	EN 356	9	21
44.2	P2A		3 billes /H 3 m	11	26
55.2	P2A		3 billes /H 3 m	13	31
66.2	P2A		3 billes /H 3 m	10	22
44.3	P3A		3 billes /H 6 m	10	22
44.4	P4A		3 billes /H 9 m	10	23
SP 10		P5A	3 billes /H 39m	15	34
SP 15		P6B	31 coups de masse	22	50
SP 22		P7B	51 coups de masse	27	59

Eclairage

Un éclairage des façades sera mis en place sur chaque bâtiment.

Ces éclairages extérieurs seront sous détection de présence.

5.1.3.3. *Toitures*

Lorsque les parties communes des bâtiments sont accessibles, les accès aux toitures terrasses devront se faire depuis l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité de mise en place d'accès depuis l'intérieur des bâtiments, les échelles à crinolines devront donner dans l'espace commun du bâtiment d'activité pour ce lot privé et devront être sécurisées avec trappe d'accès cadenassé.

5.1.3.4. Vidéo protection

Nous préconisons la mise en place de vidéoprotection pour chaque lot.

Le maître d'ouvrage de chaque lot prendra contact auprès des services de la préfecture afin de s'assurer que l'installation de la vidéo protection est conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur, notamment s'agissant des champs de vision des caméras proches de la voie publique.

Le système permettra à minima l'enregistrement (et la visualisation directe si possible), en HD 1080p à minima, 25 images secondes, sans perte de qualité tant en visualisation qu'en enregistrement.

La durée d'enregistrement et de la sauvegarde des images est de 15 jours minimum et 30 jours maximum. L'enregistreur vidéo permettra un visionnage des images par les ayants droit (protection par mot de passe). Le matériel est évolutif et permet le rajout de disques durs externes ainsi que la possibilité de renforcer le nombre de caméras.

La vidéo protection sera systématique associé à un éclairage sur détection permettant une vision nocturne claire.

5.1.3.5. Synthèse espace périmétrique

Points faibles identifiés	Mesures retenues
Clôtures périmétriques	Hauteur minimum de 2m00
Portails et portillons	Contrôle d'accès + Visiophonie
Portes extérieures	Détecteur d'ouvertures sur les portes RDC et issues de secours.
Vitrage	P5A sur les vitrages restaurant / ferme
Vidéoprotection	Indépendant à chaque lot

5.1.4. Espace volumétrie

5.1.4.1. Détection volumétrique

Chaque lot définira ses besoins en couverture volumétrique, nous préconisons la présence minimale dans l'ensemble des circulations, des salles avec stockage sensible et des locaux techniques seront équipés de détecteurs volumétriques.

Les détecteurs utilisés seront à double technologie (hyperfréquence et infrarouge passifs multifaisceaux) avec mémoire d'alarme dans tous les locaux. Ils seront immunisés contre les perturbations intérieures et extérieures (éblouissement, changement brusque de température...). Ils seront adaptés au site, et sélectionnés en fonction des performances à obtenir. Ils devront être obligatoirement agréés NF A2P type 2.

La portée et l'angle de couverture des détecteurs devront être adapté à la configuration espace à surveiller permettant une détection optimale.

5.1.4.2. Vidéo protection

Le système de vidéo-protection aura les mêmes caractéristiques que pour l'espace périmétrique.

Chaque lot définira ses besoins en couverture videoprotection, nous préconisons la présence minimale d'une caméra dans l'espace d'accueil de chaque lot.

5.1.4.3. *Synthèse espace volumétrique*

Points faibles identifiés	Préconisations
Détection volumétrique	Circulations + stockage sensible + locaux techniques
Vidéo protection	Espaces d'accueil

5.1.5. Phase chantier

Conformément à la réglementation, un coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé) sera désigné par chaque Maître d'Ouvrage.

Le coordonnateur SPS intervient sur les chantiers de bâtiment ou de génie civil quand interviennent plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants.

Le coordonnateur SPS doit prévenir les risques issus de leur coactivité, gérer les circulations horizontales et verticales et prévoir l'utilisation de moyens communs sur le chantier concerné. Par ailleurs il doit prévoir les mesures de sécurité qui seront nécessaires après la livraison de l'ouvrage, lors de son exploitation.

Les préconisations suivantes sont à envisager avec les entreprises en charge des travaux de chaque lot. Ce sont des mesures de protection qui sont à adapter à la taille de chaque opération.

Clôture du chantier

Protection du périmètre totale du chantier avec des barrière type HERAS fixées entre elles pour éviter les accidents liés à des intrusions ou pour limiter les possibilités de dégradations.

Le périmètre peut être entièrement opaque mais laissé transparent à certains endroits, notamment depuis l'avenue du Cassantin pour permettre aux forces de l'ordre, de surveiller le site lors de leurs patrouilles et d'identifier des activités ou mouvements suspects.

Aménagement du chantier

Aucun objet ou matériel pouvant servir à dégrader le chantier ou pouvant être volé ne doit être abandonné sur le chantier. Toutes les précautions doivent être prises afin d'empêcher le démarrage des engins de type camions ou pelleteuses la nuit ou le week-end. En effet, lorsque le chantier est fermé, ces machines sont susceptibles de devenir des outils détournés de leurs fonctions pour déchirer notamment les parois, clôtures ou murs de bâtiments alentours et dès lors faciliter les extractions de matériels volés en un temps record.

Localisation des lieux de stockage : tous les matériaux utilisés devront avoir un lieu de stockage spécifique, sur la base de vie chantier ou sur une zone relais plus ou moins proche. Ces lieux de stockage devront être positionnés plutôt vers le centre de l'enceinte, dans une zone dégagée facile à surveiller et particulièrement protégée par un système de vidéo-protection type caméra nomade avec éclairage sur détection, ou de borne infrarouge etc...

Confinement des matériaux ou outils particulièrement sensibles, dangereux ou incompatibles. Il convient de ne pas les entreposer longtemps sur le chantier, mais de les amener au fur et à mesure de leur utilisation. Ne pas faire le plein des engins de chantier la veille des week-ends ou des fermetures éventuelles du chantier.

Eclairage du chantier : Un éclairage minimum du chantier doit être prévu, pour éviter de laisser des zones d'ombre et faciliter la surveillance. Certaines zones sensibles peuvent bénéficier d'un éclairage plus important sur détection de présence.

Une fermeture provisoire des bâtiments devra être réalisée le plus tôt possible pour éviter les intrusions dans les bâtiments en période d'inactivité.

Organisation de la surveillance

Ne pas hésiter à faire étalage de certaines mesures ou d'actions à caractère dissuasif concernant la surveillance du site (panneaux indiquant une vidéosurveillance, mise en place de rondes sur le périmètre du chantier).

6. Synthèse des mesures retenues par le Maître d'ouvrage

Points faibles identifiés	Recommandations
Espace périphérique	
Circulation routière	- Démarches pour réaliser les options 1 et 2 de l'étude d'accessibilité
Végétation	- Elagage régulier - Aménagement paysager et terrain rendant inaccessible aux véhicules les espaces verts.
Eclairage public	- Eclairage de l'ensemble des circulations publiques routières et piétonnes
Vidéo-protection	- Préconisation de mise en place de la vidéoprotection sur la ZAC du Cassantin et sur le secteur Pérauderie
Circulation routière	- Démarches pour réaliser les options 1 et 2 de l'étude d'accessibilité
Points faibles identifiés	Mesures retenues
Espace périmétrique	
Clôtures périmétriques	Hauteur minimum de 2m00
Portails et portillons	Contrôle d'accès + Visiophonie
Portes extérieures	Détecteur d'ouvertures sur les portes RDC et issues de secours.
Vitrage	P5A sur les vitrages restaurant / ferme
Vidéoprotection	Indépendant à chaque lot
Clôtures périmétriques	Hauteur minimum de 2m00
Portails et portillons	Contrôle d'accès + Visiophonie
Espace volumétrique	
Détection volumétrique	Circulations + stockage sensible + locaux techniques
Vidéo protection	Espaces d'accueil
Points faibles identifiés	Mesures retenues
Phase chantier	<ul style="list-style-type: none"> - Barrières de chantier type HERAS de 2 mètres, fixées entre elles et sur jambes de force. - Lieux de stockage définis et protégés avec video protection type caméra nomade couplée avec de l'éclairage sur détection. - Eclairage sur détection des zones sensibles (stockage, base vie, grue...) - Fermeture provisoire des bâtiments le plus tôt possible - Affichage dissuasif (chantier sous alarme...)

7. Avis du référent sûreté



AVIS ESSP / ZAC DU CASSANTIN

commune de



Rédacteur :	Adjudant-chef Jean-Philippe Delas
Qualité :	Référent sûreté – Département d'Indre et Loire
Service :	Cellule Prévention Technique de la Malveillance
Destinataire :	Commune de Parçay-Meslay
Date d'édition :	DECEMBRE 2023
Référence :	N° 0075 du 04/12/2023 GEND/RGCVL/GGD37/CPTM

DOCUMENT CONFIDENTIEL

1- CELLULE DE PRÉVENTION TECHNIQUE DE LA MALVEILLANCE D'INDRE ET LOIRE

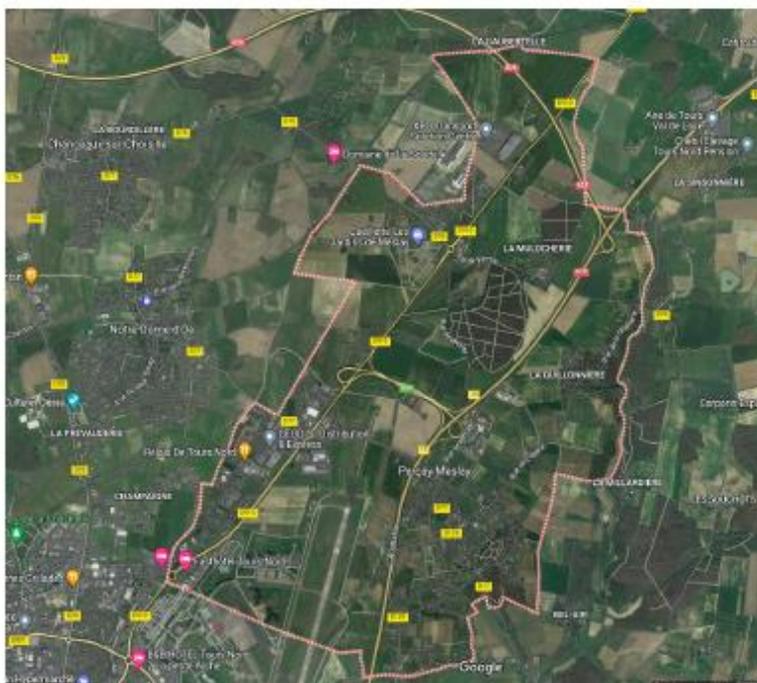
SOMMAIRE

Avant propos	page 3
I – PRECONISATIONS GÉNÉRALES	
1,1 Risques	page 4
1.2 La périphérie	page 5
1.3 La périmétrie	page 5
1.4 La volumétrie	page 7
1.5 L'humain et l'organisationnel	page 7
1.6 Sécurisation du chantier	page 8
II – AVIS DU RÉFÉRENT SÛRETÉ	page 8

Avant propos

À la demande de **Mr Kévin SCHLAUDER, chargé d'affaire du cabinet BTP CONSULTANTS**, 2 avenue Pierre Gilles de Gennes à St Cyr sur Loire 37540, nous avons été officiellement saisis par le colonel Thibaud FRIEDLING, commandant le groupement de gendarmerie départementale d'Indre et Loire, pour la réalisation d'un avis concernant l'étude de sûreté et de sécurité publique (E.S.S.P.) sur la ZAC du Cassantin à Parçay-Meslay ainsi que la communication des données statistiques de la délinquance pour la commune.

Le cabinet BTP CONSULTANTS a été missionné par la SAS AMENAGEMENT PARCAY MESLAY pour la rédaction d'une ESSP concernant le projet d'aménagement d'environ 29hectares pour la réalisation d'un ensemble de près de 110,000m2 dédiés à un parc d'activités et de plateformes logistiques sur la ZAC.



I – Préconisations générales



Illustrations du site agricole ou sera implantée la ZAC du Cassantin entre l'A10 et le RD 910 (secteur Perauderie)

1.1 **RISQUES**

- **Les risques générés par l'environnement sur le projet**

Une attention particulière doit être portée sur les infractions de voie publique, élargies aux nuisances qui pourraient impacter les usagers du site : vols par effractions – agressions de toutes natures – les dégradations volontaires – détournements d'espaces – vols sur chantiers ...

- **Les risques générés l'activité du projet**

En fonction de la nature des bâtiments, certaines spécificités sont récurrentes d'un établissement à l'autre.

- **Les risques induits par la configuration des lieux et les vulnérabilités du projet**

Des configurations architecturales peuvent favoriser certains détournements ou une certaine forme de délinquance. Ainsi les passerelles, les recoins ou redents, les terrasses, les espaces cachés doivent être étudiés avec attention.

Des bâtiments avec de larges surfaces vitrés sont également plus vulnérables à l'intrusion, et plus vulnérants en cas d'acte terroriste.

La périodicité d'occupation peut également constituer un facteur de risque (zones de bureaux désertées hors horaires de fonctionnement). A contrario, si la mixité d'usage induit une surveillance naturelle propre à diminuer des opportunités de délit.

La continuité du gardiennage est également un facteur important dans le schéma de mise en sûreté.

1.2 **LA PERIPHERIE**

C'est une affaire de partenariat, dans la mesure où par définition, la périphérie relève de la compétence de tiers :

- La mairie pour la voie et l'espace public.
- Aménageur ou établissement public.
- Autres exploitants, privés ou publics pour les établissements du voisinage.

Si la maîtrise d'ouvrage n'est pas décisionnaire à ce niveau, elle devra être force de proposition : envoi de courriers aux personnes compétentes pour les sensibiliser sur les mesures à mettre en œuvre, ou organisation de réunions avec les partenaires. Les éléments de sûreté périphérie sont souvent organisés autour des sujets suivants :

- Stationnement et la circulation autour du site, la gestion des flux
- Protection des piétons et files d'attentes
- Lisibilité – visibilité - éclairage public- taille de la végétation — signalétique
- Entretien
- Vidéoprotection urbaine
- Le mobilier urbain pouvant générer des vulnérabilités

1.3 **LA PERIMETRIE**

On retrouve à ce niveau l'essentiel des enjeux de sûreté. L'étude devra évoquer les points clés de la périmétrie :

- La clôture (rappel de la hauteur anti-franchissement communément admise : 2m50), les dispositifs de sécurisation en complément (détection d'intrusion – vidéoprotection),
- La protection et le renforcement des structures,
- L'éclairage, la végétation, la signalétique,
- La protection contre les véhicules béliers quand elle s'impose,
- La séparation des flux et la modalité des contrôles d'accès, visiophonie,
- La protection des ouvrants, en façade et toiture, des issues de secours,
- les stationnements des véhicules.

Focus sur les issues de secours

- Empêcher les intrusions dans le bâtiment par des issues non surveillées par effraction ou par opportunité (blocage de porte par les fumeurs).
- Empêcher la fraude.

- Empêcher le contournement des opérations de filtrage : une personne parvenue normalement dans les lieux ouvre à un complice qui pourra être armé.
- Permettre un accès pour les services d'intervention.

Comment les sécuriser ?

Plusieurs dispositifs différents, certains pouvant être cumulés :

- Ouvrants anti-effractions – 3 points.
 - Parfois protection anti-véhicule bélier extérieure.
 - Poignée extérieure verrouillée par défaut.
 - Contact d'ouverture avec buzzer local temporisé.
 - Ouvrants en cascade (plusieurs issues de secours en enfilade interdisant une remontée en sens inverse depuis l'extérieur).
 - **UGCIS** (unité de gestion centralisée des issues de secours qui procure une temporisation à l'ouverture). Il s'agit du dispositif le plus élaboré pour sécuriser les issues de secours mais aussi le plus contraignant en matière de gestion et de coût.
- Nota : Hors période d'activité, il devient possible de verrouiller les issues de secours

Les enjeux architecturaux

Un certain nombre d'aménagements peuvent être propice à l'installation de foyers de délinquance ou à minima à des détournements d'espace générant des nuisances. Une attention particulière sera donc portée à ces configurations, avec parfois, des dispositifs techniques à prévoir en compensation de fragilités identifiées.

Par exemple, les porte à faux sont susceptibles de détournement d'espace de par l'abri procuré – les recoins et redents peuvent devenir des caches provisoires en vu de commettre des agressions, les constructions sur dalles favorisent les trafics en tout genre dans la mesure où les personnes sont en position dominante et disposent d'une anticipation de toute intervention des forces de l'ordre. Toutes les terrasses accessibles peuvent devenir des sites de projection, les passerelles également, les cheminements sans échappatoire contribuent à un sentiment anxieux, tout comme les parkings mal éclairés, les couloirs sans visibilité à longue distance ... Les impasses pourraient se transformer en guet-apens lors d'intervention de police ou de gendarmerie.

L'accès des secours

- Les accès des secours sur site (dont les accès pompiers)
- La sécurisation des cheminements des secours : identifier les zones qui pourraient favoriser les jets de projectiles
- La sécurisation des locaux d'interpellation quand ils sont prévus.
- La possibilité d'accès pour les véhicules des forces de l'ordre en recherchant à réduire la distance à parcourir avec un interpellé jusqu'au véhicule
- La continuité des ondes radio : décret 2006-165 du 10 février 2006

« Les établissements situés, même partiellement, en infrastructure, quel que soit leur type, doivent permettre aux services publics qui concourent aux missions de sécurité civile d'assurer la continuité de leurs communications radioélectriques avec les moyens propres à ces services, en tout point de l'établissement. »

1.3 **LA VOLUMÉTRIE**

Locaux sensibles

On retrouvera dans les points d'attention les locaux « sensibles », à moduler en fonction de la nature du site et de son activité.

- Poste Central de Sécurité
- Espaces d'accueil
- Locaux techniques
- Locaux informatiques
- Pièces où seront stockées des valeurs
- Espaces VIP
- Locaux à vélos
- Locaux poubelles
- Toilettes ouvertes au public
- Quais de livraisons
- Bureaux de la direction

Les recommandations porteront sur la protection mécanique et électronique des différentes zones (ouvrants et parois), contrôle d'accès par badge, alarme volumétrique anti-intrusion et vidéosurveillance.

La sécurisation des prises d'air neufs

- Les emplacements des prises d'air neuf, le plus inaccessible possible
- Les zones de l'immeuble desservies par celles-ci
- Les dispositifs d'arrêt du système et évaluer leur vulnérabilité.

1.4 **HUMAIN ET ORGANISATIONNEL**

Cette réflexion est pour autant primordiale car elle va structurer en partie certaines installations :

- PCS – PCI.
- Les modalités de filtrage.
- Gestion des différents types de populations attendues (local commercial, industriel, bureaux ou associatif etc.

• Les procédures de levées de doute, avec une réflexion sur la présence permanente ou pas des personnels de sûreté sur site, mais aussi sur la qualification de ces agents.

- Les procédures d'accueil des forces de l'ordre.
- La gestion et la maintenance du site.

Les dispositifs techniques

Même si le choix des dispositifs de sûreté reste prématuré au stade du permis de construire, l'étude pourra définir les critères qualitatifs de la vidéoprotection, ainsi que la nature des technologies prévues pour la détection d'intrusion et le contrôle d'accès.

1.5 **SÉCURISATION DU CHANTIER**

L'objectif est de lutter efficacement contre les actes de malveillance visant les entreprises du bâtiment et leurs chantiers.

Menaces principales : Vol d'engin, vol de matériel portatif, dégradations, vol de matière première (y compris carburant), vol de matériaux et équipements en stock et ou posés.

Moyens de protection :

- surveillance et contrôle humain, bons réflexes organisationnels,
- prévoir zones de stockage spécifiques pour les matériaux,
- prévoir zones parcage engins le plus éloigné des zones accessibles depuis la rue, retirer les clefs, fermer, verrouiller, activer les systèmes antivols,
- éviter l'approvisionnement des chantiers et des engins la veille des week-ends ou des fermetures de chantier prolongées,
- prévoir une clôture mécanique du chantier, mobile pleine ou mixte rehaussée éventuellement de bavolets avec fils barbelés et concertina avec protection anti-soulèvement,
- prévoir une détection d'intrusion électronique périmétrique autonome, détecteur infrarouge avec alarme intégrée, éclairage,
- prévoir vidéosurveillance sécurisée avec caméra nomade autonome sur mat,
- géolocalisation et marquage possible du matériel sensible.

II – AVIS DU RÉFÉRENT SÛRETÉ

L'ESSP est réalisé dans le cadre du permis d'aménager du secteur Pérauderie et non sur la construction des bâtiments.

Pour l'espace périmétrique et volumétrique, des préconisations générales sont précisés supra. Il est conseillé de les retranscrire aux cahiers des charges de chaque lot mais ne rentrent pas directement dans le cadre de l'ESSP.

Les objectifs de sûreté d'une ZAC :

- Un bon degré de surveillance de l'espace : Assurer une accessibilité maximale aux services de secours, pour l'intervention mais aussi pour les patrouilles des forces de l'ordre.
- Avoir un bon degré de visibilité (lutter contre le sentiment d'insécurité). Ne pas avoir de configurations favorisant les agressions (passages isolés, sans échappatoire).
- Assurer une bonne gestion de l'espace par une définition claire des zones de domanialité.
- Ne pas favoriser, par les aménagements, les détournements d'espace - fixations de groupes qui génèrent délinquance (stupéfiants) et nuisances.

- Sécuriser les interventions des services de sécurité (éviter les aménagements qui peuvent faciliter les guet-apens – les configurations dominantes (constructions sur dalle – passerelles)
- Pacifier les flux en évitant les configurations accidentogènes.
- Être en capacité d'adapter les dispositifs aux dérives constatées après mise en service des installations.

Les points de vigilance en lien avec la sûreté

+Trame viaire : accès des forces de sécurité conjugué avec circulations douces. Si bornes, modalités de contrôle d'accès.

8- CELLULE DE PRÉVENTION TECHNIQUE DE LA MALVEILLANCE D'INDRE ET LOIRE

- +Stationnement : déficit = stationnements sauvages.
- +Espaces de circulations piétons : (voir – être vu) + vidéoprotection (identification des secteurs à couvrir). Prévoir les fourreaux.
- +Espaces verts (gestion jour /nuit).
- +Cheminements deux roues (conflits d’usage, offre de stationnements ...).
- +Parkings (accès – surveillance – dimensionnement – desserte des lots).
- +Espaces tertiaires : sécurisation en heures creuses.

CONCLUSION

Après étude de l’ESSP remis par Mr Kévin Schlauder, nous proposons quelques préconisations :

En périphérie, la gestion des flux doit prévoir des dispositifs afin de réduire la vitesse, ajout d’obstacles au tracé, la surélévation de portions de la voie (pour les traverses piétonnes), zones 30 ou encore le changement de revêtement constituent les interventions les plus répandues d’apaisement de la circulation.

Les points faibles identifiés et les mesures retenues n’amènent aucune autre observation complémentaire.

NOTA : une attention sera néanmoins portée à la clôture sécurisant l’autoroute A10 (axe Orléans-Tours) comprenant des accès en certains points sur la future ZAC. Ces accès devront rester accessibles notamment à un agent et/ou engin d’entretien de la végétation présente aux abords.



En périmétrie, concernant les clôtures et portails, nous conseillons une hauteur anti-franchissement communément admise à 2,50m. Attention sera portée aux facilitateurs d’escalade (encastrement dans les clôtures des coffrets EDF/GDF, mobiliers urbains etc).

L’installation d’un système de vidéoprotection est soumis à autorisation préfectorale pour les zones ouvertes au public ainsi que les bâtiments publics. Par conséquent, l’activité de chaque lot fera l’objet d’une attention particulière afin de déterminer s’il dépend du domaine privé ou public.

Les contrôle d’accès électroniques imposent une gestion rigoureuse des accréditations permanentes ou provisoires (désactivation ou restitution des badges etc) et une mise à jour des codes le cas échéant, à chaque départ d’un personnel ou tous les 6 mois maximum.

Les points faibles identifiés et les mesures retenues n’amènent aucune autre observation complémentaire.

En volumétrie, les points faibles identifiés et les mesures retenues n’amènent aucune observation complémentaire.

Pour la phase chantier, renforcer les barrières par un dispositif anti-soulèvement ainsi que la sécurisation des véhicules de chantier (stationnements en zones éclairées et vidéoprotégées, neutralisation mécanique/électronique, alarme).

Afin d’assurer une mise en sureté optimale du chantier, la Fédération Française du Bâtiment possède un correspondant sureté au niveau départemental qui doit être l’interface entre le référent sureté gendarmerie et/ou police et les entreprises.

Une convention visant à lutter contre les vols et autres actes délictueux entre la préfecture et les forces de l'ordre d'Indre et Loire est toujours en vigueur.

Les points faibles identifiés et les mesures retenues n'amènent aucune autre observation complémentaire.

De manière générale, un service privé de gardiennage peut utilement être mis en place afin d'assurer la surveillance du site mais aussi du chantier.

L'ESSP présentée par Mr Schlauder respecte le contenu prévu à l'article R114-2 du code de l'urbanisme. Le référent sûreté propose un premier avis favorable avec les observations formulées.

Adjudant-Chef Jean-Philippe Delas
réfèrent sûreté
Cellule de Prévention
Technique de la Malveillance



Groupement de gendarmerie départementale
d'Indre et Loire
ORIGINAL SIGNE



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction des sécurités
Bureau de l'ordre public

Tours, le 19 septembre 2024

**SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ PUBLIQUE**

Affaire suivie par : Sarah de L'Espinay
Tél. : 02.47.33.10.30
Courriel : pref-ordre-public@indre-et-loire.gouv.fr

SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ PUBLIQUE

RÉUNION DU 19 SEPTEMBRE 2024

Nom du projet soumis à ESSP :

Projet d'aménagement de la ZAC du Cassantin
située dans le secteur de la Pérauderie à Parçay-Meslay

Maître d'ouvrage : AX TOM Développement et la SET

Cabinet d'études : BTP CONSULTANTS

Nature des travaux : Projet d'aménagement

Catégorie du Projet : ZAC

Membres présents

Avec voix délibérative :

- Présidence: Mme Anaïs AÏT MANSOUR, sous-préfète, directrice de cabinet
- Direction interdépartementale de la police nationale : Major Hakim BOUZEGZA, référent sûreté
- Groupement de gendarmerie départementale : Major Jean-Philippe DELAS, référent sûreté
- SDIS : Capitaine Mackaël JOJON, représentant le directeur du SDIS37
- DDT : non représenté
- Val Touraine Habitat : M. Jérôme BUTRUILLE, responsable d'opérations
- Mairie de Parçay-Meslay : M. Bruno FENET, maire

Sans voix délibérative :

- BTP CONSULTANTS, bureau d'études : M. Kévin SCHLAUDER
- SET : M. François-Xavier DURET, en qualité d'aménageur du site du Cassantin
- AXDOM Développement, Maître d'ouvrage : non représenté

La réunion de la sous-commission s'est déroulée comme il suit :

- vérification du quorum
- tour de table
- présentation du projet par le maître d'ouvrage
- échanges
- avis du référent sûreté ayant accompagné le bureau d'études et des membres de la sous-commission
- vote

AVIS

Le bureau d'étude a présenté l'étude de sûreté et de sécurité publique préalablement portée à la connaissance des membres de la sous-commission.

Il a été rappelé que l'ESSP a été réalisée dans le cadre du permis d'aménager du secteur de la Pérauderie, et non dans le cadre de la construction des bâtiments.

Son contenu [description du projet, diagnostic, identification des vulnérabilités, préconisations et mesures retenues] a pu répondre aux attentes de la sous-commission.

Les mesures retenues sont en adéquation avec les enjeux de sûreté et de sécurité propres à ce type de projet.

L'ESSP est conforme aux dispositions de l'article R. 114-2 du code de l'urbanisme.

Il convient de préciser que des échanges ont pu avoir lieu entre Monsieur le maire et la SET concernant les risques majeurs liés à la circulation routière au moment d'aborder l'accessibilité de la ZAC (p.10 de l'étude). Il ressort des échanges que la construction d'un carrefour giratoire aurait été un engagement du maître d'ouvrage AXDOM, non représenté lors de la sous-commission.

Les débats, relevant davantage d'une problématique d'aménagement et non d'une ESSP, ont été renvoyés à une discussion ultérieure lors d'une réunion dédiée à ce sujet sous la présidence du sous-préfet de l'arrondissement de Tours, en conviant le maître d'ouvrage, le conseil départemental et la métropole, gestionnaire de voirie, ainsi que le groupement de gendarmerie départementale d'Indre-et-Loire.

Avis de la sous-commission :

FAVORABLE à l'unanimité des membres.

Recommandations : Aucune recommandation n'a été formulée. La SET a toutefois souhaité joindre des documents en annexe de ce procès-verbal concernant le point soulevé par M. Bruno FENENT concernant l'accessibilité de la ZAC.

Détail des documents joints en annexe	
1	Compte-rendu du comité de pilotage du 1 ^{er} février 2024 associant la métropole et les élus en page 2 : « Accès au secteur de la Pérauderie depuis la RD 910 : en concertation avec la Direction des Infrastructures de TMVL, un carrefour en T (hors secteur aménagé par la SAS) est proposé. M. Fenet demande que la mutation, à terme, en giratoire, soit intégrée au projet. »
2	Prescriptions du service Infrastructures de la métropole concernant l'accès direct au site depuis la RM910 [ex RD 910]

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète, directrice de
cabinet

Présidente de séance

Anaïs AÏT MANSOUR

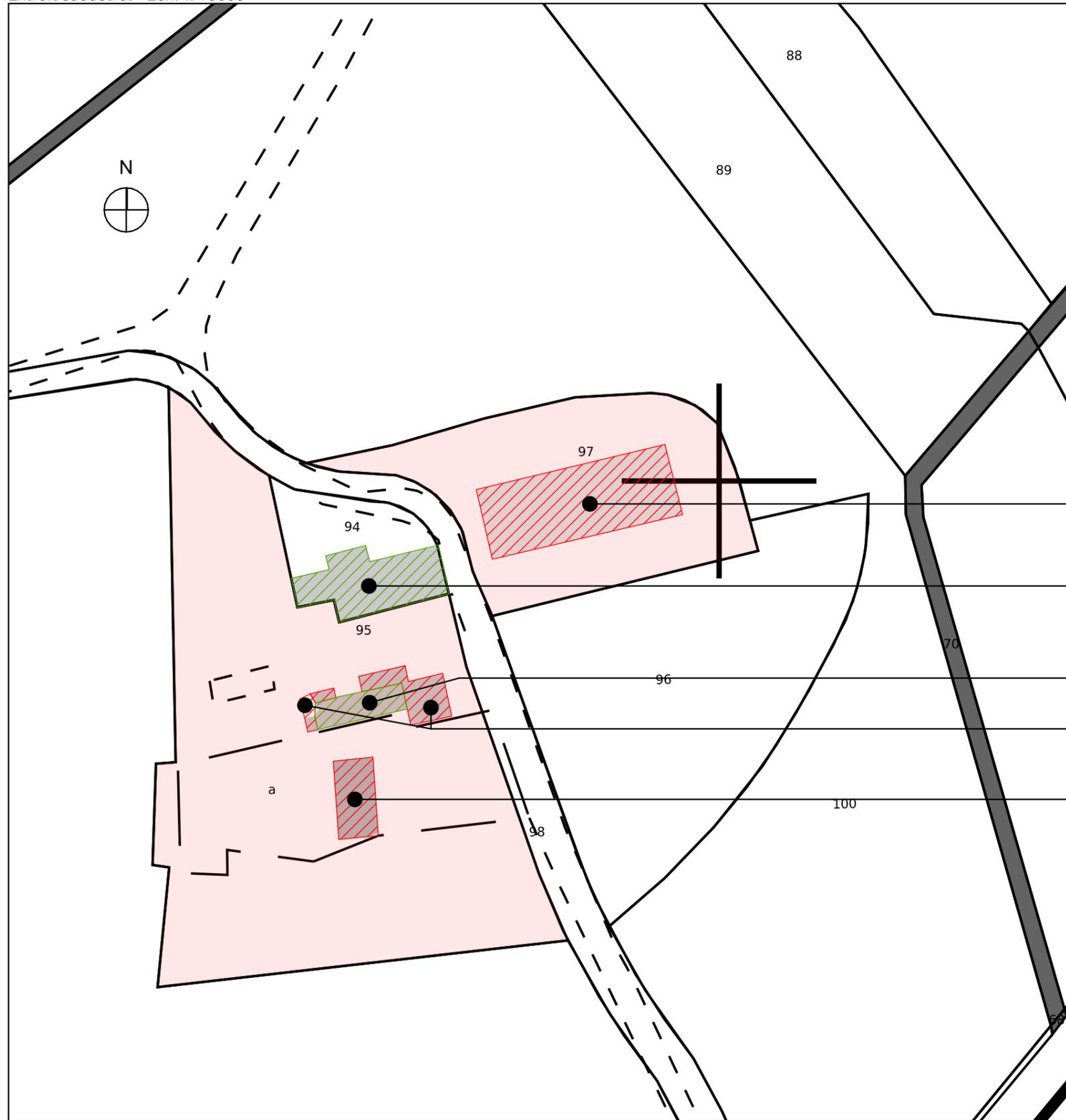


PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA28_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

Pièces à joindre à une demande de
permis de démolir selon l'annexe

Plan de masse des constructions à démolir et à conserver

Extrait cadastral - Ech. 1/1000e



Adresse des parcelles : La Pérauderie 37210 Parçay-Meslay - ZAC du Cassantin

Parcelles concernées :

ZA 95 : 6288m²
ZA 97 : 2457m²

Surface totale : 8745m²

Le projet comprend la démolition du hangar agricole, situé sur la parcelle ZA 97, qui n'aura plus d'utilité. La piscine existante désaffectée, située sur la parcelle ZA 95, sera également démolie.

La grange ainsi que le corps de ferme existants, postérieurs à 1950 et présentant une qualité architecturale, seront conservés et réhabilités pour devenir partie prenante du projet. Les extensions plus récentes ajoutées sur le corps de ferme seront démolies afin de retrouver la volumétrie du bâtiment initial.

Hangar agricole datant approximativement de 1975
Démolition complète

Grange existante postérieure à 1950
Conservée

Corps de ferme datant approximativement d'après 1950
Conservé

Démolition des extensions récentes datant approximativement de 1975
Démolition complète

Piscine désaffectée
Démolition complète

Photographie du ou des bâtiments à démolir

Extensions du corps de ferme



Hangar agricole



Plan de repérage - Source : Géoportail



Piscine désaffectée



Extensions du corps de ferme



Prescriptions architecturales

ZAC du Cassantin "La Pérauderie"
Novembre 2024



PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA42_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

Atelier Alain Gourdon - Architecte Urbaniste DPLG

2Ter rue de Lucé - 37000 TOURS
02 47 64 63 65 - dessin@alaingourdon-architecte.com

I Intentions formelles

L'optimisation de la densité amène une réflexion d'homogénéité indispensable dans les volumes construits, afin de ne pas développer une multitude de volumetries disparates et inesthétiques. Pour ce faire, les formes resteront simples, efficaces et proportionnées. Nous définissons ainsi deux typologies de volumes, complémentaires entre eux, et en cohérence avec les types d'activités qu'ils abriteront.

Les "volumes uniques", sont destinés à accueillir les PME/PMI et TPE/TPI. Situés en bordure de la M910, ils auront une hauteur leur permettant de proposer des espaces de bureaux en mezzanine, tout en restant en harmonie avec les bâtiments de la ferme existante qui seront conservés.

1- Le volume unique

LOTS D/E/F/H



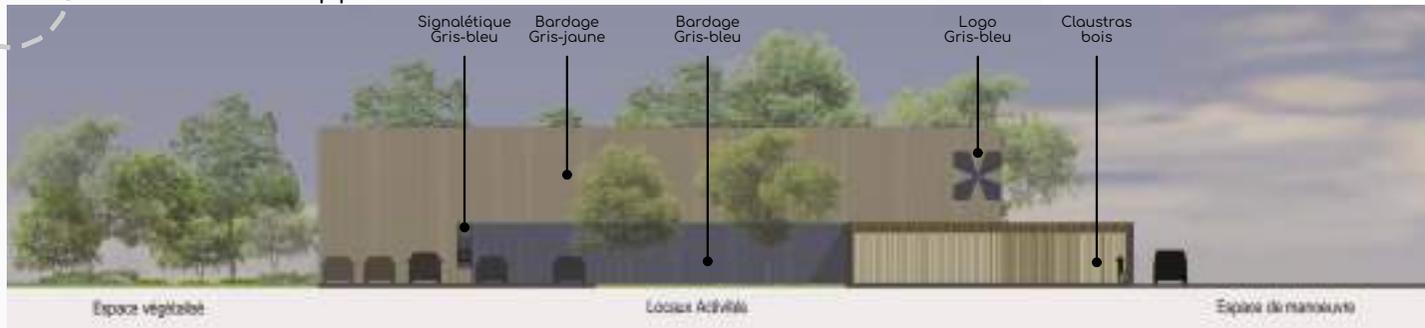
I Intentions formelles



Les "volumes avec appendice" seront traités très sobrement, avec des volumétries à taille humaine pour les bureaux en appendice. Ces proportions seront rappelées sur les façades des locaux d'activités par une différenciation de bardage. Ces volumes de taille intermédiaire accueilleront les activités "clés en mains".

Concernant les bâtiments de logistique, nous reprenons ces mêmes thèmes dans des proportions autres, mais toujours dans l'esprit d'esthétique et de complémentarité entre tous les bâtiments de la zone, malgré le côté répétitif et industriel des façades. Les bureaux bénéficieront d'un étage évitant ainsi l'étalement.

2- Les volumes avec appendice



LOTS I/J/K (clés en main)

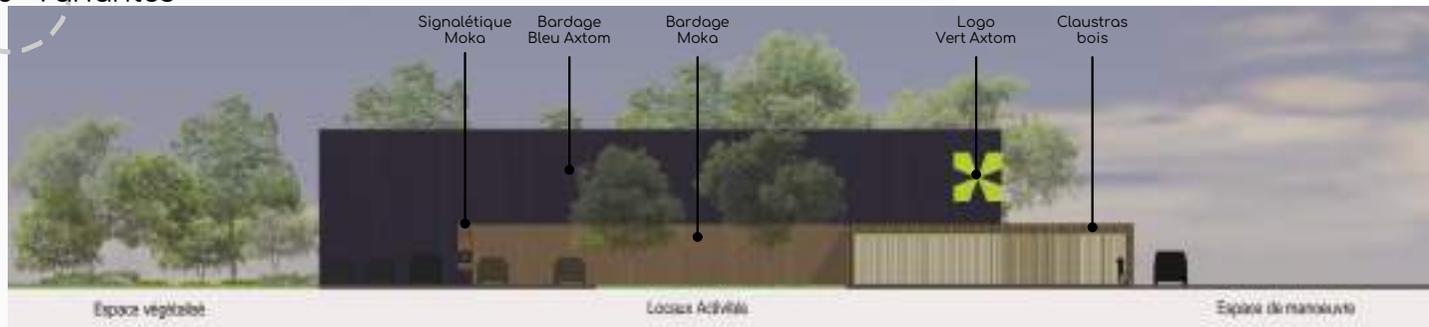


LOTS A/B (LOGISTIQUE)



I Intentions formelles

3- Variantes



LOTS I/J/K (clés en main)

LOTS A/B (LOGISTIQUE)



PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA42_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

II Matériaux & Ambiances

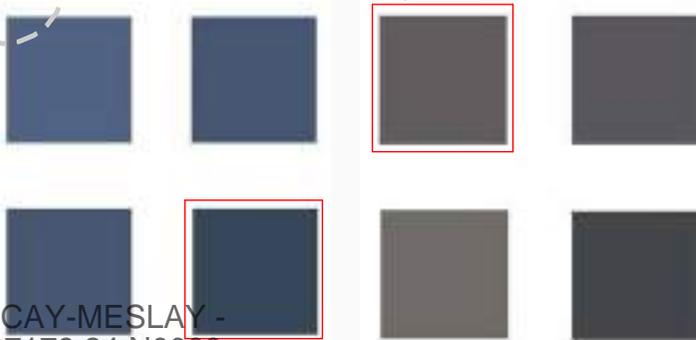
Les matériaux ont également été choisis dans un esprit de simplicité et d'efficacité, notamment concernant la durabilité dans le temps. Ainsi nous avons opté pour une association de bardage métallique et de bois.

Le bardage métallique rappelle la typologie industrielle des bâtiments, tout en étant simple à mettre en oeuvre, durable et facile d'entretien. Les façades à claire-voies ou aspect bois, quant à elles, situées devant les ouvertures des espaces bureaux, auront deux missions : créer un système de brise-vues permettant la gestion de la luminosité, et apporter une touche plus naturelle dans ces espaces. De plus, elles permettent un dialogue entre les bâtiments et les nombreux espaces naturels du site.

1- Matériaux : Zinc et bois



2- Couleurs : Image de marque



Le choix des couleurs est en cohérence avec le nuancier joint au PLU de Parçay-Meslay.

Nous proposons donc l'utilisation de deux teintes : RAL 7034 (Gris jaune) et RAL 5003 (Bleu saphir).

Extrait du nuancier du PLU de Parçay-Meslay (tiré du site internet du SDAP 37)

3- Eclairage au sein des lots

Le projet s'inscrit dans la maîtrise de la consommation d'énergie et consiste à offrir un éclairage juste et durable, c'est-à-dire apporter la bonne quantité et la bonne qualité de lumière au bon endroit et au bon moment. Les recommandations établies pour l'ensemble du projet d'aménagement sont en cohérence avec la transition énergétique, sur la base des textes réglementaires en vigueur, notamment l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses. Les mesures suivantes seront appliquées pour limiter cette nuisance :

- Limiter la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale à 4 % sur site.
- Intégrer des dispositifs permettant une coupure de l'éclairage extérieur au cœur de la nuit et/ou un abaissement lumineux d'au moins 50% (horloge astronomique, driver électronique 5 plages horaires à variation de puissance). En tout état de cause, l'éclairage extérieur sera éteint au plus tard 1 heure après la cessation d'activité et reprendra au plus tôt à 7 heures ou 1h avant la reprise de l'activité.
- Limiter les impacts de la proportion de la lumière bleue dans les spectres de lumière artificielle grâce à une température de couleur des installations d'éclairage de 2 700 K maximum.
- Sauf situation particulière, n'éclairer que la zone pour laquelle une installation a été mise en place et non diffuser de la lumière en particulier vers les bâtiments grâce à un flux lumineux inférieur ou égal à 25 lumens/m² (flux lumineux total des sources rapportées à la surface destinée à être éclairée).

Chaque permis de construire devra comporter une étude d'éclairage extérieur.

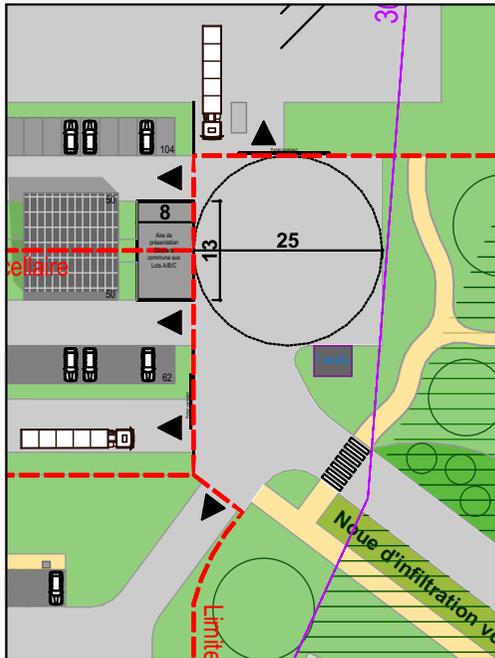
III Références architecturales

Ces quelques images de références présentent des bâtiments aux lignes épurées ainsi que des associations de matériaux, sources de notre inspiration.



PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA42_1_1.pdf -
Date de dpt : 28/11/2024 -
Date de dossier complet :

IV Traitement des entrées de parcelles



Extrait du plan de masse - 1/10000e
Entrées de la zone logistique



Murs délimitant la zone de
présentation des conteneurs
Hauteur : 2.00 m

Principe de portails et clôtures
rigides métalliques
Hauteur : 2.00 m

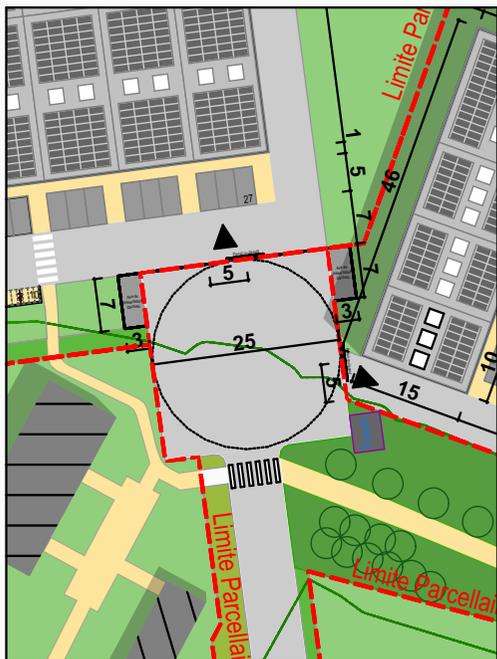
Signalisation des lots/
Enseigne/Logo/
Coffrets techniques

Vue de principe du Traitement des
entrées de la zone logistique

IV Traitement des entrées de parcelles

Murs délimitant la zone de
présentation des conteneurs
Hauteur : 2.00 m

Principe de portails et clôtures
rigides métalliques
Hauteur : 2.00 m



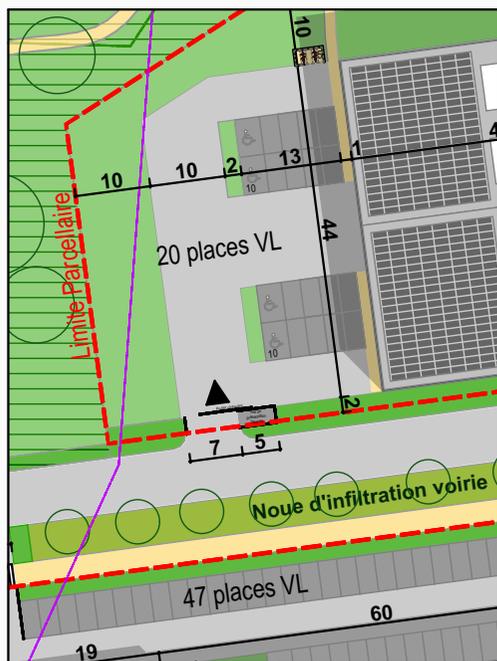
Extrait du plan de masse - 1/1000e
Entrées de la zone TPE/TPI/PME/PMI



Signalisation des lots/
Enseigne/Logo/
Coffrets techniques

Vue de principe du Traitement des
entrées de la zone TPE/TPI/PME/PMI

IV Traitement des entrées de parcelles



Extrait du plan de masse - 1/1000e
Entrées des bâtiments XL



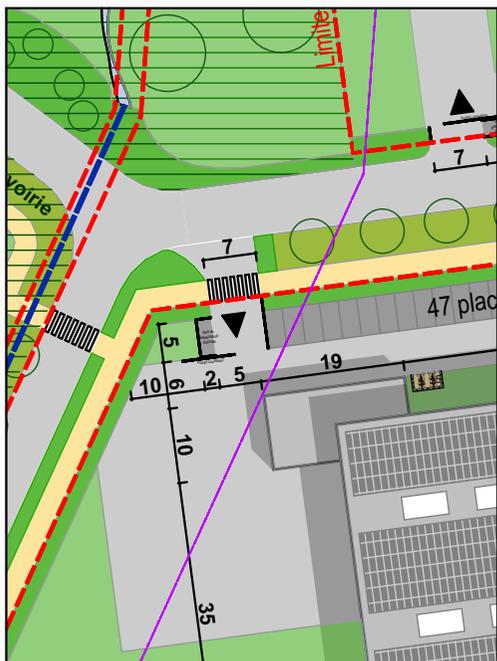
Principe de portails et clôtures
rigides métalliques
Hauteur : 2.00 m

Murs délimitant la zone de
présentation des conteneurs
Hauteur : 2.00 m

Signalisation des lots/
Enseigne/Logo/
Coffrets techniques

Vue de principe du Traitement des
entrées des bâtiments XL

IV Traitement des entrées de parcelles



Extrait du plan de masse - 1/1000e
Entrées des bâtiments clés en main



Principe de portails et clôtures
rigides métalliques
Hauteur : 2.00 m

Murs délimitant la zone de
présentation des conteneurs
Hauteur : 2.00 m

Signalisation des lots/
Enseigne/Logo/
Coffrets techniques

Vue de principe du Traitement des
entrées des bâtiments clés en main

V Vues d'ambiances - Principes

LOTS A/B (Logistique)



LOTS I/J/K (clés en main)

V Vues d'ambiances - Principes

Village d'activités



Zone logistique

Cahier des charges de cession de terrain

Le terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession de l'aménageur de la ZAC du Cassantin au profit de la SAS Aménagement Parçay-Meslay, les dispositions du cahier des charges de cession de terrain et le cahier des charges précisant les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales ne s'appliquent pas, tel que le prévoit l'article R.431-23 du Code de l'urbanisme.

ARCHITECTE - URBANISTE
Atelier Alain Gourdon - Architecte Urbaniste DPLG
2ter rue de Lucé - 37000 TOURS

DEMANDEUR
SAS Aménagement Parçay-Meslay
8 rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

PARCAY-MESLAY -
PA 37179 24 N0003 -
PA42_2_1.pdf -
Date de dpt : 24/01/2025 -
Date de dossier complet :

2
PERMIS D'AMÉNAGER
LA PÉRAUDERIE - ZAC DU CASSANTIN

DOCUMENT RÉALISÉ PAR
Paysage Mania - Paysagiste
3 Allée du Petit ménage - 37540 Saint-Cyr-sur-Loire



ANNEXE 02. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES - PERMIS D'AMÉNAGER - NOVEMBRE 2024

AMÉNAGEMENT DES LOTS DU SECTEUR DE LA PÉRAUDERIE, ZAC DE CASSANTIN 37210 PARÇAY-MESLAY



Maitrise d'ouvrage :

SAS AMENAGEMENT PARCAY-MESLAY
8 rue Henri Rochefort 75017 Paris

Co-aménageurs :



axtom

Maîtrise d'oeuvre :



Paysagiste concepteur
3 allée du Petit Ménage
37540 Saint-Cyr-sur-Loire

CERRETTI

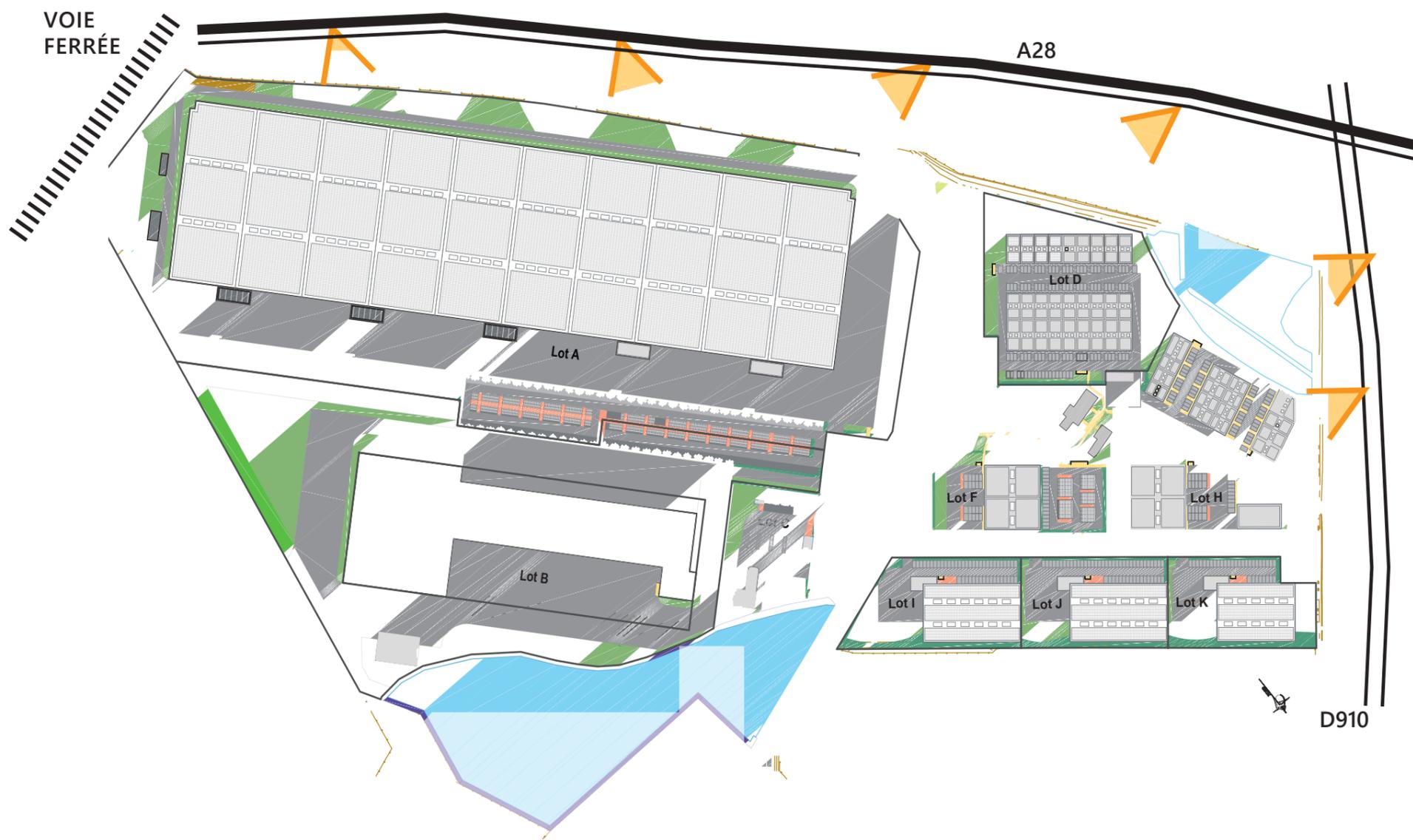

thema
ENVIRONNEMENT


FLOW
-concept


inevia
INTEGRER ENVIRONNEMENT & ECITE
BE VRD

**Atelier
Alain
Gourdon**
Architecte & urbaniste

I. LES INTENTIONS PAYSAGÈRES SUR LA ZONE LOGISTIQUE ET LE QUARTIER D'ACTIVITÉS



I. Les espaces publics

- Préservation et renaturation des zones humides : mise en prairie avec fauche tardive.
- Création d'un écran végétal autour des zones humides : haies bocagères plantées sur des merlons qui remplacent les clôtures pour permettre la circulation de la faune.
- Confortement de la coulée verte : intégration des bosquets existants (boisement de chênes pédonculés et massif de fourrés) + prairies existantes conservées + réouverture du réseau canalisant les eaux pluviales pour connecter les zones humides et renforcer les fonctionnalités écologiques.
- Conservation de l'alignement d'arbres existants accompagnant l'ancien accès à la ferme + plantations denses pour limiter la perception des lots depuis l'espace public
- Noues plantées d'arbres sur 5m de large : récupération des eaux de ruissellement de la chaussée + connexion entre les différentes zones humides + support de biodiversité.
- Noues enherbées drainantes
- Végétalisation des accotements de la voirie, masques visuels sur les bâtiments et accompagnement de la rue : bandes de prairies fleuries ou plantations d'arbustes et de vivaces.
- Végétalisation du talus qui marque le début de la coulée verte : plantations arbustives.

II. Les espaces privatifs internes aux lots

Création de franges boisées pour assurer une bonne intégration du projet dans son environnement :

- Cônes de vue ponctuels à conserver depuis les axes routiers A28 et RD910 et ferroviaire.
- Impact visuel des bâtiments et vis-à-vis depuis les propriétés privées voisines, les parcelles agricoles et la voie ferrée environnantes à limiter.
- Plantation d'arbres sur merlons enherbés
- Plantation d'arbres et d'arbustes sur merlons

- Traitement paysager des limites de lot : haies vives.
- Végétalisation des parkings et abords des bâtiments : prairies ou plantations.
- Bassins d'infiltration paysagers avec lisière végétale entre les deux lots logistique.

Lot G, ferme de la Pérauderie : espace de restauration et de réception, espace de convivialité au coeur du quartier d'activités, dynamique et agréable.

Les lots du quartier d'activités présentent un minimum de 15% d'espaces verts : prairies, aménagement paysager pour gérer les eaux pluviales à la parcelle, plantations d'arbres et de masses arbustives.

L'un des objectifs d'aménagement du secteur de la Pérauderie est de participer à la transition énergétique du territoire : création d'un parc photovoltaïque sur les bâtiments et les ombrières des parkings des différents lots ; installation d'une station de recharge à hydrogène sur le lot C pour véhicules légers, utilitaires et poids lourds...

- Limites de lots qui seront clôturées par les acquéreurs
- Matérialisation de la trame piétonne et cyclable en revêtement perméable : porosité entre la zone logistique et le quartier d'activités + réseau en continuité du projet de territoire pour participer à l'essor des déplacements doux notamment pour les actifs travaillant sur le secteur.

De manière générale, renforcement de la trame verte et des corridors de biodiversité :

- plantation d'un maillage de haies ;
- amélioration des habitats permettant le nourrissage et la reproduction de la petite faune (insectes, oiseaux, petits mammifères, reptiles, chiroptères, lépidoptères...) ;
- palettes végétales établies d'après l'étude de la flore existante sur site : essences indigènes, diversité des strates végétales, limitation des espèces allergisantes...

II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Axonométries : volumes et paysage



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Vue sur le site depuis l'Autoroute



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE

Vue sur le site depuis la route départementale D910



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE



Ambiance de la zone d'activités :



II. AMBIANCES PAYSAGÈRES DU SITE



Ambiance de la zone d'activités :



III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Aménagement du lot G, privé et d'intérêt public : la ferme de la Pérauderie



L'ambiance champêtre émanant de la rénovation de la ferme de la Pérauderie inspire la qualité paysagère et architecturale au reste du secteur, et notamment la zone d'activités qui est pensée comme un village d'activités.

En effet, cet espace de restauration et de réception est au coeur du secteur de la Pérauderie : les percées visuelles entre les bâtiments des autres lots et les circulations douces convergent vers ce lieu de rassemblement. La rénovation de la ferme est pensée avec ses extérieurs : mise en valeur des façades, assises positionnées le long du chemin et autour du bâtiment, espace de pique-nique, zone détente, aire de jeux ou de fitness extérieur, mise en place d'une signalétique, cheminements à travers l'espace généreusement planté...

La végétation existante est conservée, valorisée et confortée, pour créer un écrin végétal autour de la ferme. Les places de stationnement sont perméables et de nombreuses plantations dissimulent les voitures. Les revêtements choisis doivent également respecter l'esprit champêtre recherché (béton désactivé, passages en bois, stabilisé...).

Si des clôtures sont installées en limite parcellaire ou le long du cheminement doux, elles doivent être légères, ponctuelles et dans un style rustique et non industriel.

En écho aux installations mises en place dans la coulée verte, des nichoirs, cachettes et hibernaculums sont installés dans les espaces verts entourant la ferme, afin d'enrichir la biodiversité.



Images de références de l'ambiance recherchée

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Clôtures en limite de parcelle :

Chaque lot doit être clôturé individuellement avec des clôtures type panneau soudé ou grillage ajourés de 2 mètres de hauteur minimum, en harmonie avec les constructions environnantes et en cohérence avec les clôtures déjà existantes sur la ZAC du Cassantin.

Les clôtures sont doublées de végétation (haie ou massif arbustif) surtout le long de l'espace public et des parcelles agricoles environnantes. Les haies sont plantées à l'intérieur de la parcelle pour sécuriser les abords des lots.

Pour le lot G, l'installation d'une clôture n'est pas obligatoire : la conservation d'une certaine porosité est souhaitée.



Clôtures permettant la circulation de la petite faune : mise en place d'ouvertures régulières de 8cm tous les 20m.



Images de références de clôtures existantes dans la ZAC du Cassantin

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Création de franges boisées en limite Nord-Ouest et le long de l'A28 et de la RD910 :



Localisation des merlons enherbés et arborés + merlons plantés d'arbustes et d'arbres



Images de références de l'ambiance proposée

Merlons plantés d'arbres :



Acer campestre



Carpinus betulus



Quercus cerris



Quercus robur



Sorbus domestica



Prunus avium



Picea abies



Sorbus torminalis

Arbustes constituant la strate arbustive des merlons plantés d'arbres et d'arbustes :



Amelanchier canadensis



Cornus mas



Euonymus europaeus



Frangula alnus



Prunus padus



Prunus spinosa



Rhamnus cathartica



Sambucus nigra

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS



Vue depuis l'autoroute A28:



Vue depuis la D910:

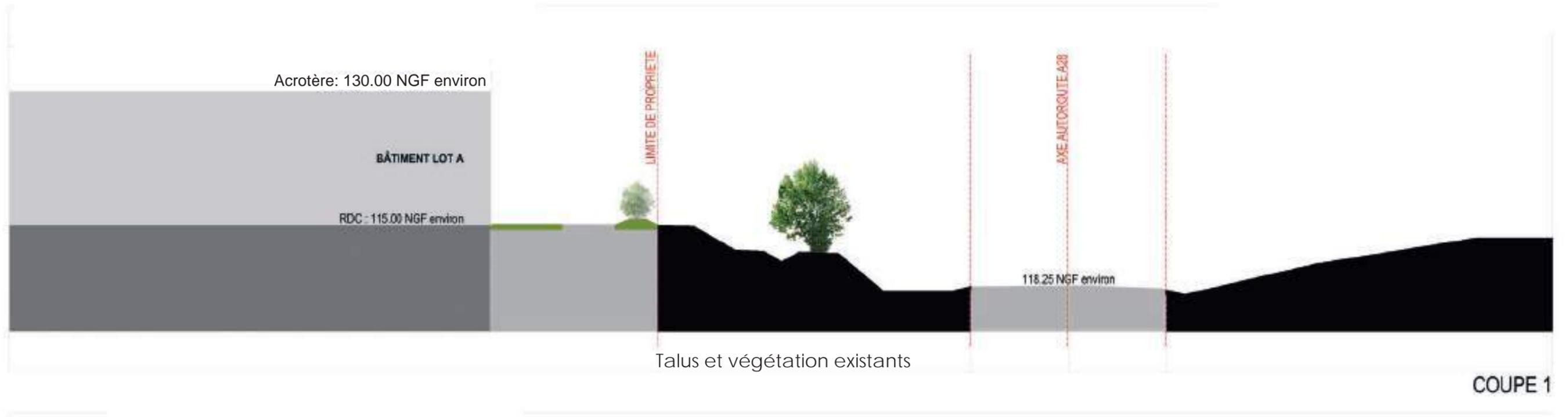


III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Création de franges boisées en limite Nord-Ouest et le long de l'A28 et de la RD910 :



Localisation de la coupe n°1



COUPE 1

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Création de franges boisées en limite Nord-Ouest et le long de l'A28 et de la RD910 :



Localisation de la coupe n°2



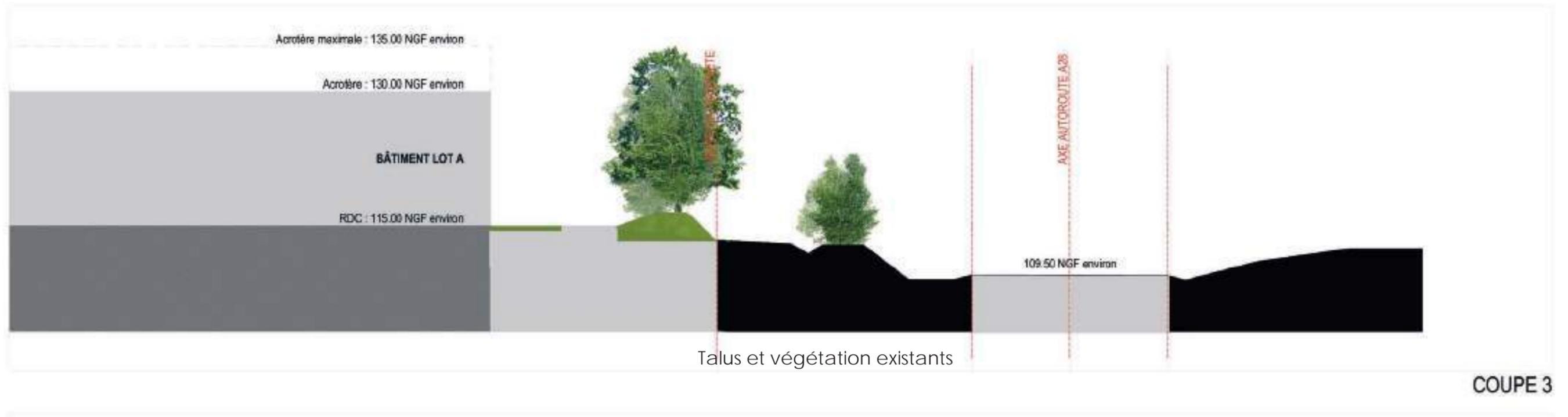
COUPE 2

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Création de franges boisées en limite Nord-Ouest et le long de l'A28 et de la RD910 :

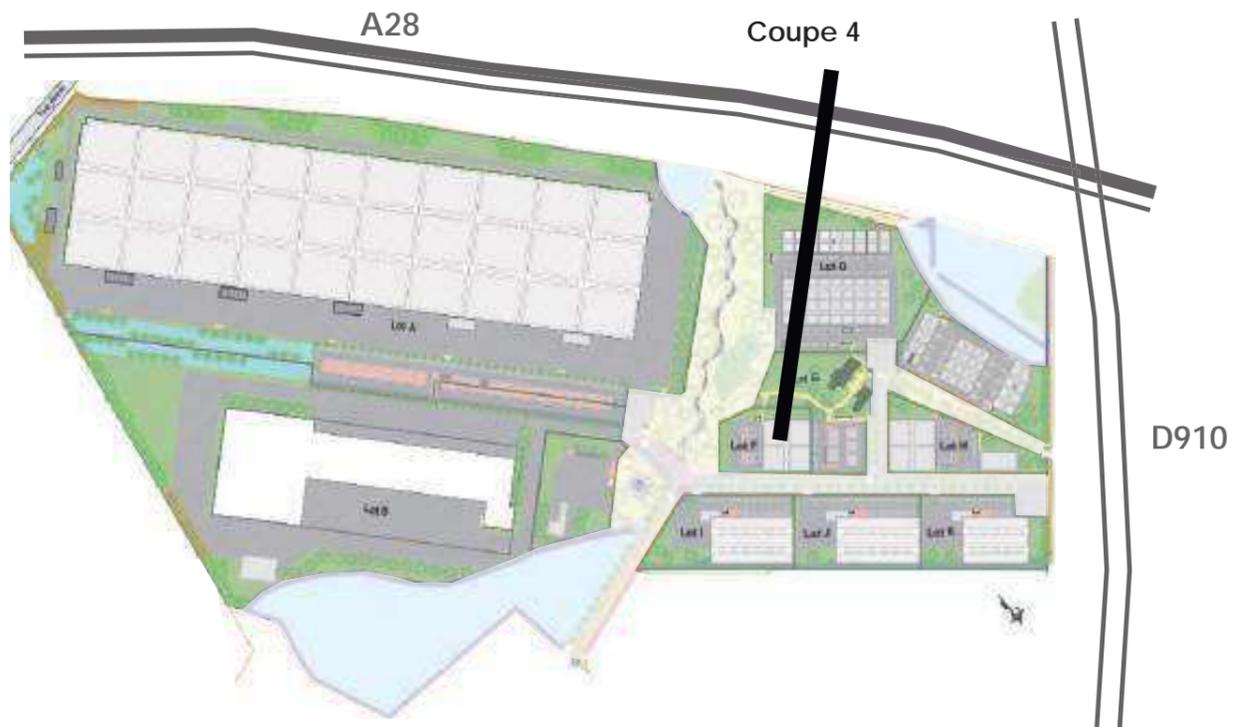


Localisation de la coupe n°3

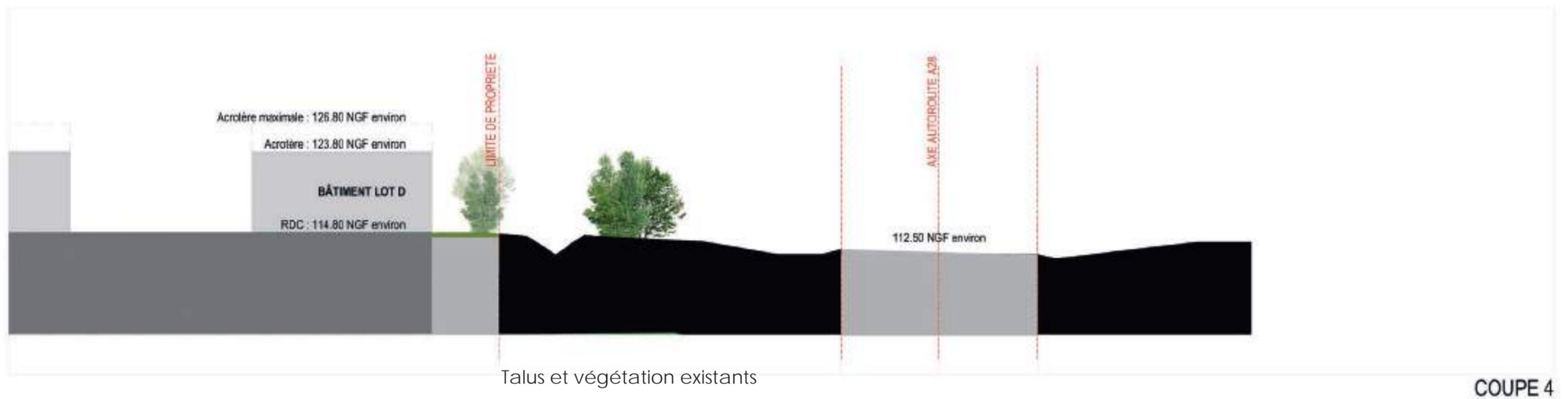


III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Création de franges boisées en limite Nord-Ouest et le long de l'A28 et de la RD910 :



Localisation de la coupe n°4



III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Végétalisation des limites des lots : haies vives ou plantations arbustives



Localisation des haies et massifs arbustifs doublant les clôtures des lots



Amelanchier ovalis



Atriplex halimus



Cornus mas



Cornus sanguinea



Cytisus scoparius



Euonymus europaeus



Frangula alnus



Ilex aquifolium



Ligustrum vulgare



Osmanthus burkwoodii



Prunus spinosa



Rhamnus cathartica



Ribes uva-crispa



Viburnum lantana



Viburnum opulus



Viburnum tinus

Images de références de l'ambiance proposée

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Végétalisation des parkings et abords des bâtiments : prairies ou plantations

De manière générale, les espaces libres de toute construction sont pensés pour favoriser l'enrichissement biologique de l'ilot.

Des alignements ou bosquets d'arbres pourront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage et d'apporter de l'ombre aux places de parking.

Les grandes surfaces d'espaces verts sont traitées de préférence en prairies tandis que les zones plus petites ou enclavées à proximité du bâti devront accueillir des plantations adaptées (essences indigènes s'inspirant du paysage rural environnant des plateaux agricoles de la Gâtine tourangelle) et diversifiées (strates arbustives et herbacées).



Arbres de grand développement :



Acer campestre



Carpinus betulus



Quercus cerris



Quercus robur



Sorbus domestica



Prunus avium



Sorbus aucuparia



Sorbus torminalis

Arbres de petit développement :



Acer opalus



Acer rubrum



Amelanchier lamarkii



Pyrus calleryana
'Chanticleer'

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Palette végétale des plantations :



Achillea filipendula 'Gold Plate'



Achillea millefolium



Ajuga reptans



Calamagrostis 'Karl Foerster'



Carex pendula



Centranthus ruber



Cornus stolonifera 'Kelsey'



Euphorbia characias



Gaura lindheimeri



Hedera 'Bellocour'



Leucanthemum vulgare



Lonicera fragrantissima



Malva sylvestris



Miscanthus 'Gracillimus'



Nepeta racemosa



Perovskia atriplicifolia



Spirea japonica 'Anthony'



Stachys byzantina

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Les bassins d'infiltration paysagers : créer une lisière végétale entre les deux lots logistiques



Localisation des bassins d'infiltration paysagers

Ces bassins d'infiltration sont végétalisés (pas de bâche) pour constituer un aménagement favorable à la colonisation spontanée de végétaux, tels que la Scirpe glauque (*Schoenoplectus tabernaemontani*), une espèce protégée et en danger d'extinction au niveau régional, qui est présente dans les fossés à une cinquantaine de mètres du site.



Image de référence de l'ambiance proposée

Les bassins sont principalement composés d'une prairie adaptée aux zones humides. Ils pourront être ensemencés à partir de graines d'essences locales ou à partir de prélèvements de plaques de sol issus des bassins de rétention d'eau existants au Sud-Ouest de la partie aménagée de la ZAC du Cassantin (bonne diversité spécifique indigène). Des arbres sont plantés en alignement afin d'accompagner les volumes des bâtiments industriels et de créer une transition végétale entre les deux lots. Quelques poches de vivaces et de graminées adaptées aux fluctuations de l'humidité des sols pourront être plantées du côté de la chaussée, pour créer des masses végétales basses.

Arbres et plantes de massifs :



Achillea filipendula 'Gold Plate'



Achillea millefolium



Acer campestre



Carex pendula



Alnus glutinosa



Fraxinus excelsior



Salix purpurea



Salix alba



Filipendula ulmaria



Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Juncus effusus

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

Végétalisation des aménagements de gestion des eaux pluviales au sein des lots dans le quartier d'activités :

Afin d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans chaque lot, les espaces verts à proximité des bâtiments pourront être aménagés en noues et en bassins d'infiltrations paysagers. Ces aménagements participent à la bonne intégration du bâtiment en gommant notamment les limites de lot. Une palette végétale est proposée pour créer une cohérence avec les noues végétalisées dans l'espace public.



Images de références de l'ambiance proposée

Palette végétale utilisée pour les noues longeant les voiries dans les espaces communs :



Achillea millefolium



Alnus cordata



Carex morrowii 'Variegata'



Carex pendula



Cornus stolonifera 'Kelsey'



Filipendula ulmaria



Fraxinus angustifolia 'Raywood'



Iris pseudacorus



Juncus effusus



Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Persicaria bistorta



Salix purpurea



Salix rosmarinifolia



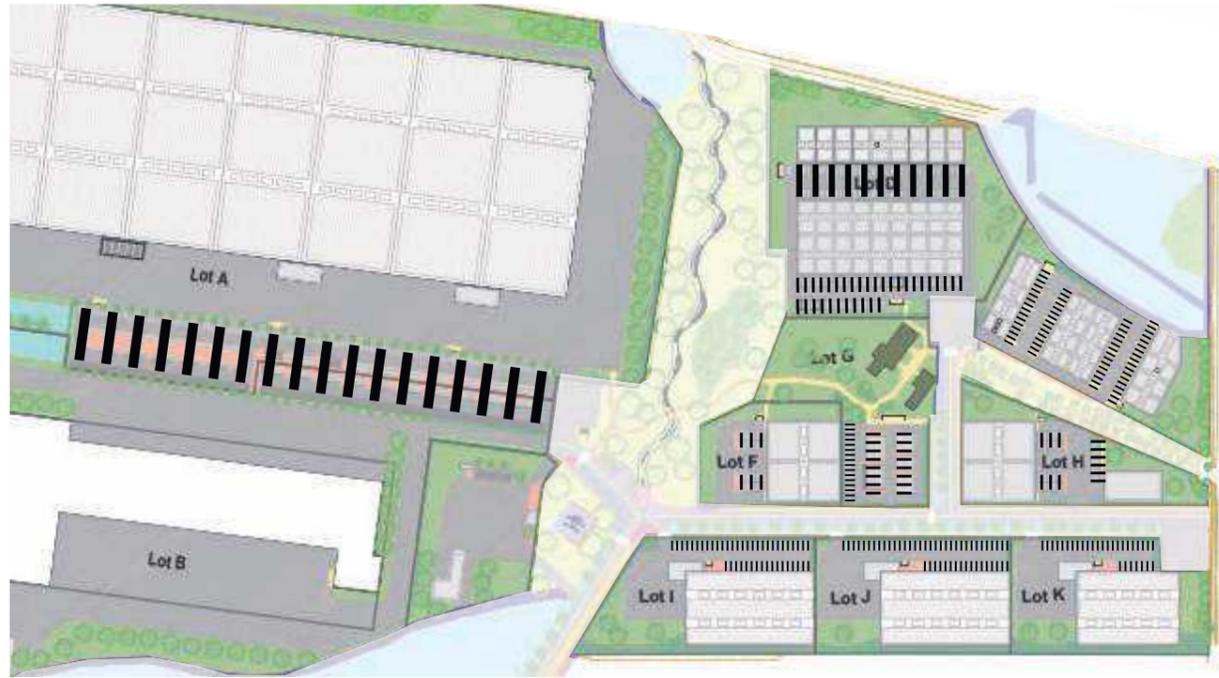
Schoenoplectus lacustris



Sporobolus heterolepis

III. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES POUR LES ESPACES PRIVATIFS AU SEIN DES DIFFÉRENTS LOTS

L'aménagement des parkings des véhicules légers :



Localisation des parkings des véhicules légers au sein des lots

Afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales et de contribuer à leur infiltration à la parcelle, les revêtements de sol perméables sont à privilégier, surtout pour les places de stationnement : nidagravel, pavés aux joints perméables, enherbés ou végétalisés...

Pour limiter la réverbération des chaussées et l'augmentation de la chaleur sur le site, les parkings sont accompagnés d'alignement d'arbres de hauts-jets et d'ombrières. Ces dernières se succèdent en laissant place à de petits arbres ne provoquant pas d'ombre sur les panneaux photovoltaïques.

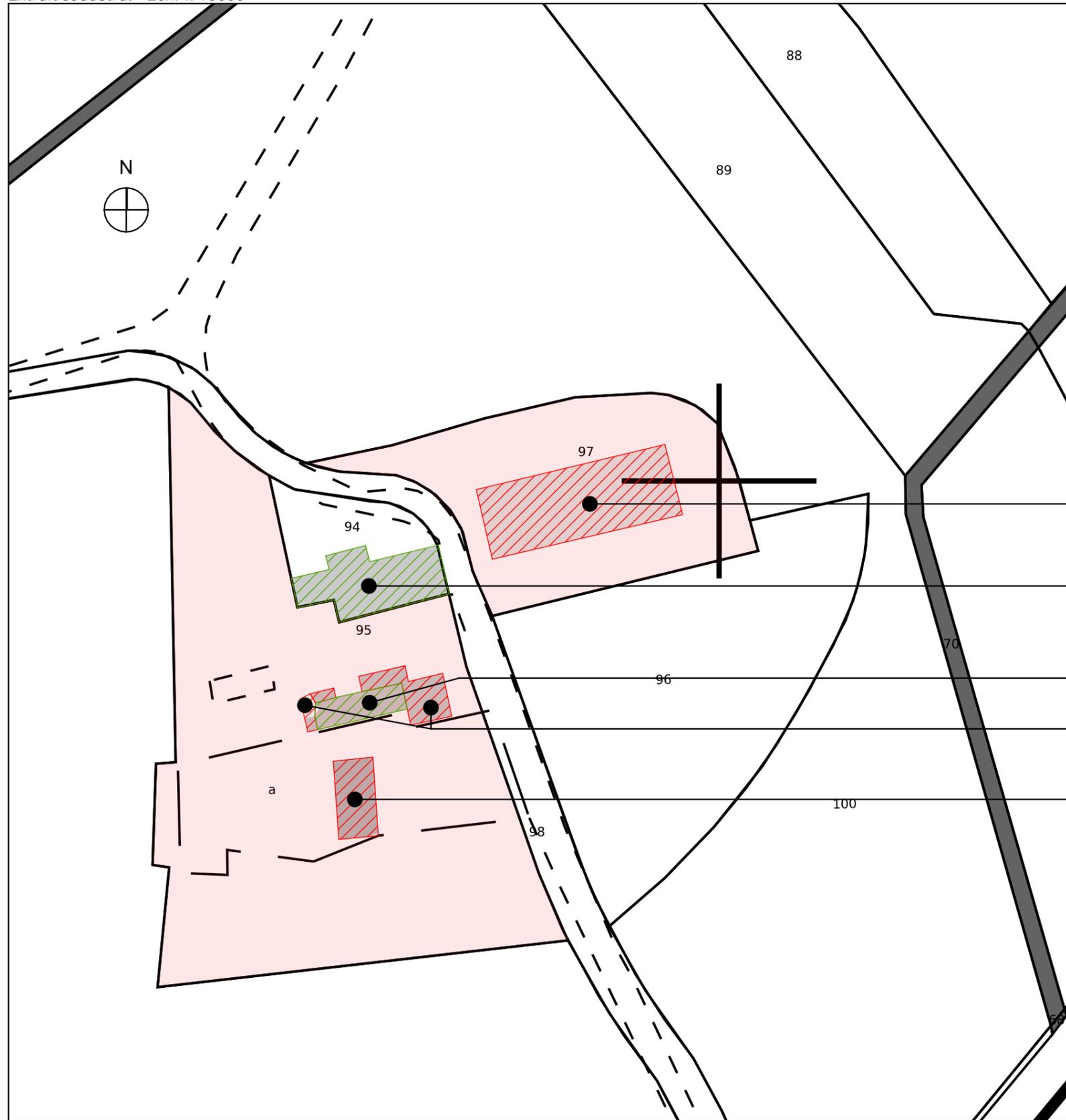
Enfin, des haies arbustives sont plantées dès que possible autour des parkings dans le but de dissimuler les véhicules depuis l'espace public.



Images de références de l'ambiance proposée

Plan de masse des constructions à démolir et à conserver

Extrait cadastral - Ech. 1/1000e



Adresse des parcelles : La Pérauderie 37210 Parçay-Meslay - ZAC du Cassantin

Parcelles concernées :

ZA 95 : 6288m²
ZA 97 : 2457m²

Surface totale : 8745m²

Le projet comprend la démolition du hangar agricole, situé sur la parcelle ZA 97, qui n'aura plus d'utilité. La piscine existante désaffectée, située sur la parcelle ZA 95, sera également démolie.

La grange ainsi que le corps de ferme existants, postérieurs à 1950 et présentant une qualité architecturale, seront conservés et réhabilités pour devenir partie prenante du projet. Les extensions plus récentes ajoutées sur le corps de ferme seront démolies afin de retrouver la volumétrie du bâtiment initial.

Hangar agricole datant approximativement de 1975
Démolition complète

Grange existante postérieure à 1950
Conservée

Corps de ferme datant approximativement d'après 1950
Conservé

Démolition des extensions récentes datant approximativement de 1975
Démolition complète

Piscine désaffectée
Démolition complète

Photographie du ou des bâtiments à démolir

Extensions du corps de ferme



Hangar agricole



Plan de repérage - Source : Géoportail



Piscine désaffectée



Extensions du corps de ferme

