TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 **INTRODUCTION** **6**

1 Contenu du dossier de réalisation **6**

2 Objet du dossier de réalisation **7**

2.1 Contexte 7

2.2 Périmètre de la ZAC 8

PARTIE 2 **PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS** **11**

1 Principe d'aménagement **11**

2 La trame viaire **12**

2.1 Connexion au réseau existant 12

2.2 Traitement des voiries 13

2.2.1 Voie de liaison 13

2.2.2 Voie de desserte primaire 14

2.2.2.1 Voie VPa Centre 14

2.2.2.2 Voie VPa Est 15

2.2.2.3 Voie VPb 15

2.2.2.4 Voie VPc 16

2.2.3 Voie de desserte secondaire 17

2.2.3.1 Voie VS1 17

2.2.3.2 Voie VS2 17

2.3 Circulations douces 18

3 Les infrastructures ferroviaires **19**

4 L'aménagement paysager **20**

4.1 Intégration de spécificités du site 20

4.2 Le paysage 21

4.2.1 Le mail paysager central 21

4.2.2 La frange Ouest 22

4.2.3 La frange Est 22

4.2.4 Les corridors écologiques 23
4.3 La végétalisation 24
4.4 Aménagements pour franchissement des voiries pour la petite faune 25

5 Le mobilier urbain 26

6 La gestion des eaux pluviales 26
6.1 Réseau de collecte 26
6.2 Stockage des eaux 27
6.3 Traitement des eaux 27
6.3.1 Traitement amont 27
6.3.2 Traitement aval : filtre planté de roseaux 28
6.4 Rejet au milieu naturel 28

7 L'assainissement des eaux usées 29
7.1 Besoins 29
7.2 Réseaux à créer 29
7.3 Raccordement 30

8 L'adduction d'eau potable et la défense incendie 31
8.1 Besoins 31
8.2 Réseaux à créer et raccordement 31

9 Les eaux de process 32

10 Les réseaux secs 32
10.1 Desserte électrique 32
10.1.1 Besoins 32
10.1.2 Desserte interne 33
10.1.3 Raccordement externe 33
10.2 Desserte en télécommunications 33
10.2.1 Raccordement 34
10.3 Desserte Gaz 34
10.4 Eclairage public 34
10.5 Réseau de chaleur 35

11 La collecte des déchets 35

12 L'organisation des transports 36

PARTIE 3 **PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.37**

1 Périmètre opérationnel.....37

1.1 Plan local d'urbanisme.....37

1.1.1 Plan Local d'Urbanisme d'Etrechet.....37

1.1.2 Plan Local d'Urbanisme de Diors.....38

1.2 Type d'activités / Phasage.....38

1.3 Coefficient d'occupation du sol.....39

1.4 Volume constructif.....39

2 Prairies humides.....41

PARTIE 4 **MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT.....43**

1 Bilan financier prévisionnel échelonnés dans le temps.....44

2 Modalités prévisionnelles de financement des équipements publics.....46

PARTIE 5 **COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT.....48**

1 Réponses aux remarques émises par l'autorité environnementale.....49

2 Réponses aux recommandations émises par la Commission d'Enquête.....53

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1-1 : Localisation du projet 8

Figure 1-2 : Périmètre du projet..... 9

Tableau 3-1 : Répartition des activités de la ZAC..... 39

Tableau 3-2 : COS et SHON de la ZAC par type d'activités 39

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 **Documents graphiques**

Annexe 2 **Prise en compte de la Loi Barnier**

Annexe 3 **Coupes**

Annexe 4 **Cones de vue**

Annexe 5 **Rapport d'étude réalisée par Indre Nature pour l'accueil de la biodiversité et le suivi des mesures de gestion sur les futurs bassins**

PARTIE 1

INTRODUCTION

Le présent document concerne la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Ozans créée le 27 mai 2010 à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC) par délibération du Conseil Communautaire.

1

Contenu du dossier de réalisation

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier de réalisation de la ZAC d'Ozans, soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de la CAC, est constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme qui précise son contenu :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

2

Objet du dossier de réalisation

2.1 Contexte

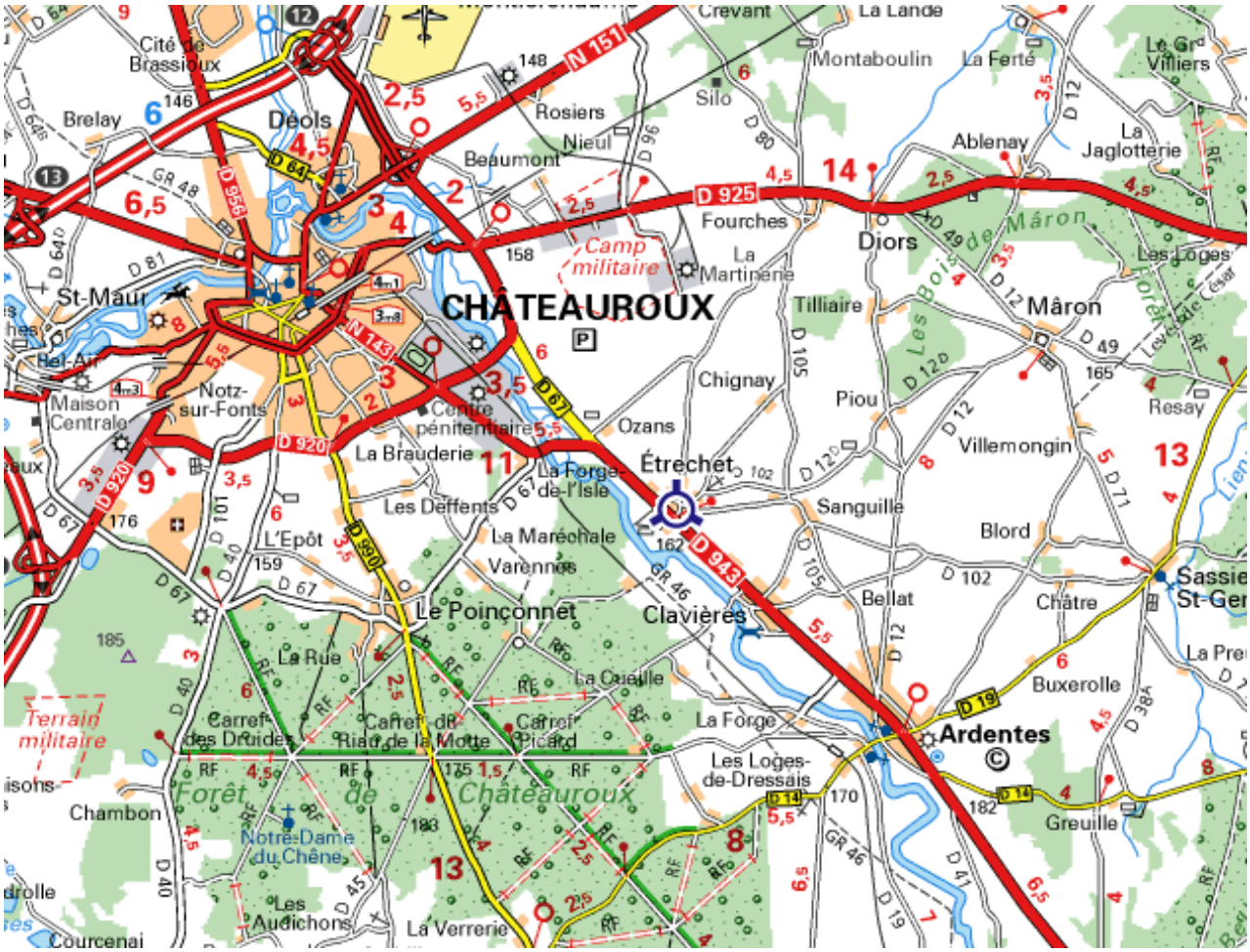
La Communauté d'Agglomération Castelroussine envisage la création d'une nouvelle zone d'activité sur son territoire de manière à compléter l'offre existante, à répondre au développement économique futur de son territoire et à dynamiser le tissu économique à l'échelle du département et du Sud de la Région Centre.

L'objectif est de réaliser une ZAC visant la certification HQE Aménagement.

2.2 Périmètre de la ZAC

Le site concerné par le projet se situe principalement sur la commune d'Etrechet et pour une faible surface (moins de 1%) sur la commune de Diors sur des terres agricoles au bord de la RD67 entre Châteauroux et Ardentes. Le site bénéficie d'un contexte favorable grâce à sa proximité avec les infrastructures majeures du territoire de la Communauté d'Agglomération Castelroussine.

Figure 1-1 : Localisation du projet



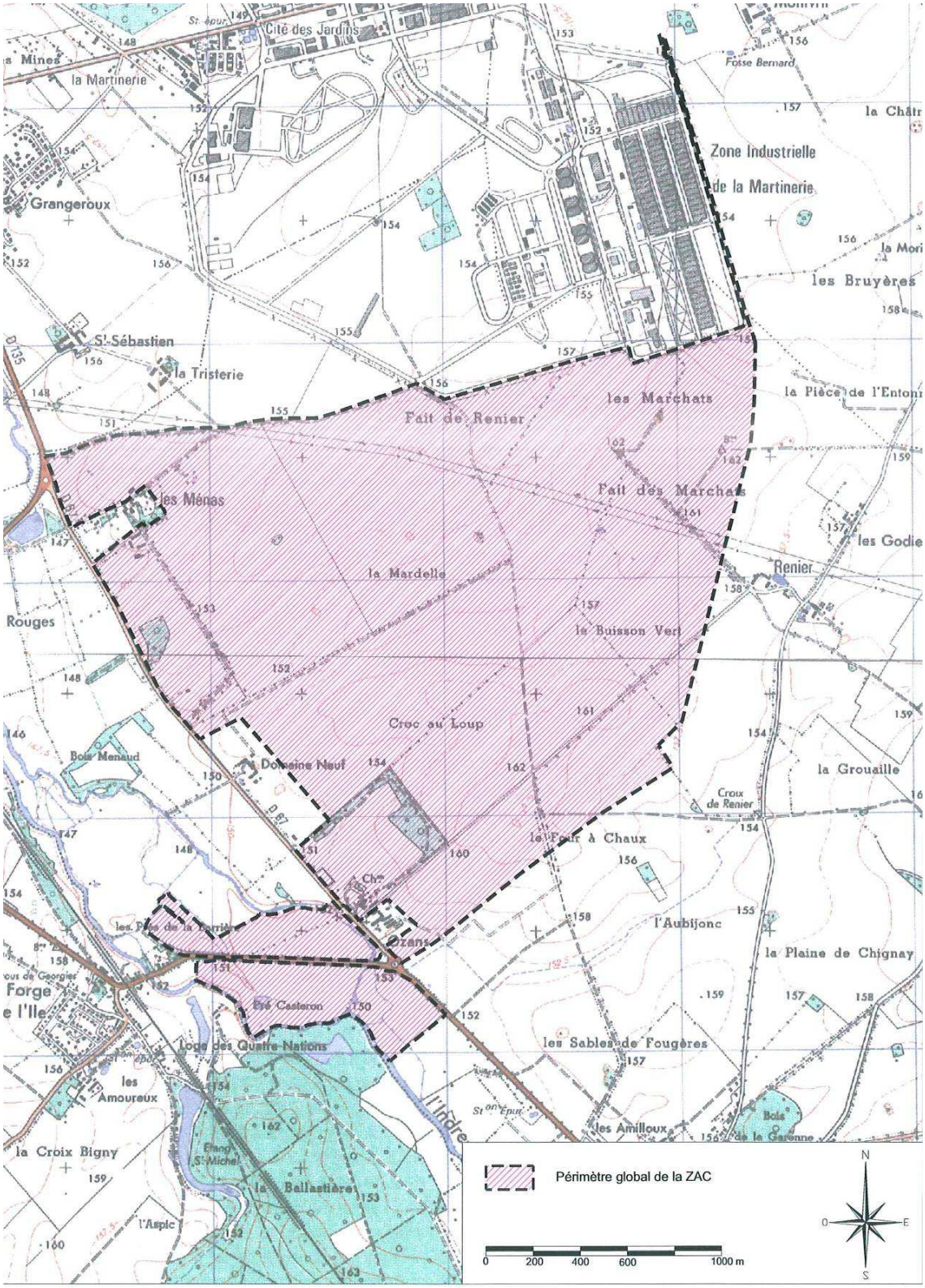
Le site est au contact :

- ✓ à l'Ouest : de la RD67 bordée de quelques habitations ;
- ✓ au Nord-Est : de la zone industrielle de la Martinerie et du site du 517ème du Régiment du Train ;
- ✓ au Nord-Ouest : de plusieurs villages (les Menas, la Tristerie…) ;
- ✓ à l'Est : de zones agricoles qui le séparent des villages Rénier, les Godiers ;

✓ au Sud : de zones agricoles qui le séparent d'Etrechet.

Le projet se situe au niveau du lieu-dit Ozans. Le périmètre opérationnel est de 468,1 ha auxquels s'ajoutent 40,5 ha de prairies humides situées de l'autre côté de la RD67. Le périmètre de la ZAC est présenté ci-après.

Figure 1-2 : Périmètre du projet


Cité des Jardins
la Martinerie
Grangeroux
Zone Industrielle
de la Martinerie
Fosse Bernard
les Bruyères
St-Sébastien
la Tristerie
les Marchats
Fait de Renier
Fait des Marchats
les Ménas
la Mardelle
le Buisson Vert
Renier
les Godie
Rouges
Croc au Loup
Bois Menaud
Domaine Neuf
la Grouaille
Croix de Renier
le Four à Chaux
l'Aubijonc
la Plaine de Chignay
Ozans
Forge
Cté Casteron
Loge des Quatre Nations
les Sables de Fougères
les Amoureux
la Croix Bigny
la Ballastière
l'Aspic
les Amilloux
l'Indre
Périmètre global de la ZAC
0 200 400 600 1000 m
N
O
E
S

PARTIE 2

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1

Principe d'aménagement

L'aménagement du parc d'activités se fonde sur les interfaces d'un site avec son environnement immédiat et lointain. Afin d'en limiter l'impact visuel, un travail, faisant cohabiter diverses échelles (parcellaires, volumétriques), a été effectué conjointement sur les continuités paysagères, les vues et le programme.

La difficulté de l'aménagement réside dans la prise en compte du phasage et de la découpe à la demande. De ce fait, ces deux contraintes impactent le projet en termes d'accessibilité et de gestion des eaux.

Afin de préserver l'identité du lieu et de l'inscrire dans la continuité du paysage existant, les éléments particuliers suivants ont été intégrés à la proposition d'aménagement :

- ✓ la dépression M1,
- ✓ les dépressions M4 et M5 identifiées comme des zones humides,
- ✓ le périmètre de protection du captage de Montet et de Chambon dans lequel est incluse la dépression F,
- ✓ les boisements,
- ✓ les alignements remarquables,
- ✓ les haies d'ormes,

- ✓ les lignes à haute tension.

Le tissu urbain existant et les possibilités de développement vers le 517ème Régiment du Train ont également été intégrés au projet.

2

La trame viaire

Le plan n°01 présente le principe de la desserte de la ZAC.

Depuis la création de la ZAC, les études menées ont permis de préciser le principe d'aménagement sans toutefois remettre en cause les principes fondamentaux d'aménagement arrêtés dans le dossier de création de la ZAC.

2.1 Connexion au réseau existant

Les accès de la ZAC d'Ozans se feront :

- ✓ sur la façade Ouest de la ZAC depuis la RD67 avec la création de trois points d'entrée :
  - les entrées aux angles Nord-Ouest et Sud-Ouest de la ZAC se feront depuis les giratoires existants de la RD67 et seront dédiées aux poids lourds ;
  - l'accès central nécessitera la création d'un giratoire. Afin de limiter la surfréquentation de la RD67 et de faciliter la fluidité, l'accessibilité et la sécurité du trafic, cette entrée sera réservée aux véhicules légers ;
- ✓ au Nord depuis le site de la Martinerie par la création d'un giratoire. Cette entrée sera accessible par les poids lourds. A terme, une connexion avec le 517ème Régiment du Train depuis la voie de liaison sera également possible. Cette voie de liaison pourra aussi assurer, si nécessaire, le contournement Est de l'agglomération castelroussine, moyennant une adaptation de son gabarit.

Grâce à l'aménagement de giratoires et de traitements spécifiques, les entrées sur le parc d'activités seront clairement identifiables.

Ces différents accès permettront ensuite de créer un maillage à l'intérieur du parc d'activités, grâce à un réseau de voies primaires et secondaires, axes destinés à se

rendre rapidement sur les sites les plus éloignés des entrées et maillant les ilots et les petites entités.

Toutes les articulations entre la voie de liaison, les voies primaires et secondaires seront traitées par carrefours sécurisés (giratoires, feux, tourne à gauche,…).

2.2 Traitement des voiries

Le gabarit des voiries a été défini en fonction de leurs usages et notamment des éléments suivants :

- ✓ vitesse autorisé,
- ✓ priorités données aux modes de déplacement,
- ✓ mode d'accès aux parcelles privatives,
- ✓ stationnements publics,
- ✓ arrêt pour les bus et les véhicules de collecte des déchets,
- ✓ traitement des limites entre le domaine public et le domaine privé.

Les profils de voirie sont des profils types qui seront adaptés aux particularités des espaces viabilisés (haies existantes…).

2.2.1 Voie de liaison

Le plan n°02a présente la coupe de principe de la voie de liaison.

Il s'agit d'une liaison transversale Est-Ouest située en limite Nord de la ZAC. Elle permettra une desserte rapide des différents secteurs de la ZAC. Sa vitesse sera limitée à 90 km/h. La priorité sera donnée aux poids lourds et aux véhicules légers. Cette voie ne desservira aucune parcelle privée. Seules les intersections avec les voies de desserte primaire ou secondaire seront autorisées. Ces intersections seront traitées par des carrefours sécurisés. Il n'est pas prévu sur cette voie d'arrêt pour les bus et les véhicules de collecte des déchets. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Son emprise sera de l'ordre de 30,00 mètres.

Le profil en travers sera le suivant, vue Nord / Sud :

- ✓ un accotement végétalisé, d'une largeur de 2,50 mètres, marqué par un alignement d'arbres de grand développement et des haies,
- ✓ une noue d'une largeur de 1,50 m,

- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 8,00 m de largeur, avec de part et d'autre un accotement empierré d'une largeur de 1,00 m,
- ✓ une noue, d'une largeur de 5,00 m à l'arrière de laquelle seront plantés des arbres de grand développement,
- ✓ une piste mixte de 3,00 m de large,
- ✓ un merlon végétalisé par des plantations diverses de type feuillus, composés d'arbustes disposés en bosquets et de massifs arbustifs, dans le but d'offrir un écran visuel et sonore.

2.2.2 Voies de desserte primaire

Les voiries de desserte primaire seront de quatre types :

- ✓ voie VPa Centre, d'une emprise de l'ordre de 27,00 mètres,
- ✓ voie VPa Est, d'une emprise de l'ordre de 32,00 mètres,
- ✓ voie VPb, d'une emprise de l'ordre de 32,00 mètres,
- ✓ voie VPc, d'une emprise de l'ordre de 33,00 mètres.

2.2.2.1 Voie VPa Centre

Le plan n°02b présente la coupe de principe de la voie VPa Centre.

Il s'agit de la voie d'accès central depuis la RD67. Cette voie permettra d'assurer une desserte rapide des véhicules légers sur le centre de la ZAC. Ce sera l'entrée principale des véhicules légers. Son accès sera interdit aux poids lourds. Sa vitesse sera limitée à 70 km/h. Cette voie ne desservira aucune parcelle privée. Seules les intersections avec les voies de desserte primaire ou secondaire seront autorisées. Ces intersections seront traitées par des carrefours sécurisés. Les arrêts de bus seront autorisés mais devront être hors chaussée afin que la fluidité du trafic soit assurée. Il n'est pas prévu sur cette voie d'arrêt pour les véhicules de collecte des déchets. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VPa Centre sera le suivant :

- ✓ une piste mixte de 3,00 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 1,00 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m, à l'arrière de laquelle seront plantés des arbres tiges,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,00 m de largeur, avec de part et d'autre un accotement empierré d'une largeur de 0,70 m,

- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m, à l'arrière de laquelle seront plantés des arbres tiges,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 1,00 m,
- ✓ une piste mixte de 3,00 m de large.

2.2.2.2 Voie VPa Est

Le plan n°02c présente la coupe de principe de la voie VPa Est.

Il s'agit de la voie d'accès à l'angle Sud-Ouest de la ZAC depuis la RD67. Cette voie sera l'une des entrées principales des poids lourds et permettra d'assurer une desserte rapide des poids lourds sur le centre de la ZAC. Sa vitesse sera limitée à 70 km/h. Les intersections avec les voies de desserte primaire, secondaire ou tertiaire seront autorisées et traitées par des carrefours sécurisés. Cette voie ne desservira aucune parcelle privée. Les arrêts de bus seront autorisés mais devront être hors chaussée afin que la fluidité du trafic soit assurée. Il n'est pas prévu sur cette voie d'arrêt pour les véhicules de collecte des déchets. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VPa Est sera le suivant :

- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,00 m,
- ✓ une piste mixte de 3,00 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 1,00 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m, à l'arrière de laquelle seront plantés des arbres tiges,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,60 m de largeur, avec de part et d'autre un accotement empierré d'une largeur de 0,70 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 7,00 m, sur lequel seront plantés des arbres tiges.

2.2.2.3 Voie VPb

Le plan n°02d présente la coupe de principe de la voie VPb.

Il s'agit d'une voie de transit interne permettant de desservir dans un axe Est / Ouest les secteurs à dominante Logistique et Industries. Elle vient en appui de la voie de liaison. Cette voie permettra d'assurer principalement une desserte rapide des véhicules. Sa vitesse sera limitée à 70 km/h. Les intersections avec la voie de liaison, les voies de desserte primaire, secondaire ou tertiaire seront autorisées et traitées par des carrefours sécurisés. L'accès direct aux parcelles privées depuis cette voie sera autorisé uniquement pour les parcelles supérieures à 5 ha. Pour les parcelles

inférieures à 5 ha, l'accès se fera uniquement par des voiries secondaires. Les arrêts pour les bus et les véhicules de collecte des déchets seront autorisés et seront hors chaussée. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VPb sera le suivant :

- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,00 m,
- ✓ une piste mixte de 3,00 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 1,00 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m, à l'arrière de laquelle seront plantés des arbres tiges,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,60 m de largeur, avec de part et d'autre un accotement empierré d'une largeur de 0,70 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 7,00 m, sur lequel seront plantés des arbres tiges.

2.2.2.4 Voie VPc

Le plan n°02d présente la coupe de principe de la voie VPc.

Il s'agit d'une voie de transit interne permettant de desservir principalement, dans un axe Nord / Sud, les secteurs à dominante Activités tertiaire, Services et Logistique. Sa vitesse sera limitée à 50 km/h. Les intersections avec la voie de liaison, les voies de desserte primaire, secondaire ou tertiaire seront autorisées et traitées par des carrefours sécurisés. L'accès direct aux parcelles privées depuis cette voie sera autorisé. Pour les parcelles supérieures à 5 ha, l'accès se fera par un tourne à gauche aménagé. Les arrêts pour les bus et les véhicules de collecte des déchets seront autorisés et seront sur chaussée. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VPc sera le suivant :

- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,00 m,
- ✓ une piste mixte de 3,50 m de large,
- ✓ une noue d'une largeur de 2,50 m,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,60 m de largeur, avec de part et d'autre un accotement empierré d'une largeur de 0,70 m,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 4,00 m,
- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m,

- ✓ un espace vert d'une largeur de 7,00 m, sur lequel seront plantés des arbres tiges.

2.2.3 Voies de desserte secondaire

Les voiries de desserte secondaire seront de deux types :

- ✓ voie VS1, d'une emprise de l'ordre de 33,00 mètres,
- ✓ voie VS2, d'une emprise de l'ordre de 28,00 mètres.

2.2.3.1 Voie VS1

Le plan n°02e présente la coupe de principe de la voie VS1.

Il s'agit d'une voie de desserte interne. Sa vitesse sera limitée à 50 km/h. Les intersections avec la voie de liaison, les voies de desserte primaire, secondaire ou tertiaire seront autorisées et traitées par des carrefours sécurisés. L'accès direct aux parcelles privées depuis cette voie sera autorisé. Pour les parcelles inférieures à 5 ha, l'accès devra être traité par un tourne à gauche sur chaussée. Les arrêts pour les bus et les véhicules de collecte des déchets seront autorisés et seront sur chaussée. Des places de stationnements pourront être aménagées de part et d'autre de la chaussée. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VS1 sera le suivant :

- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m,
- ✓ un trottoir de 1,50 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,50 m, marqué par un alignement d'arbres,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,00 m de largeur, avec de part et d'autre des stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,50 m,
- ✓ un trottoir de 1,50 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,50 m, marqué par un alignement d'arbres,
- ✓ une piste cyclable de 3,00 m de large,
- ✓ une noue, d'une largeur de 5,00 m.

2.2.3.2 Voie VS2

Les plans n°02f et n°02g présentent la coupe de principe respectivement de la voie VS2 Solution n°1 et de la voie VS2 Solution n°2.

Il s'agit essentiellement d'une voie de desserte interne du pôle central dédié au secteur à dominante Services. A la différence de la voie VS1, cette voie n'aura pas de piste mixte mais uniquement des trottoirs. En effet, il s'agira d'un secteur plus urbain et le cheminement mixte sera assurée par la voie VPa Centre et se poursuivra à travers le mail paysager. Sa vitesse sera limitée à 50 km/h. Les intersections avec les voies de desserte primaire, secondaire ou tertiaire seront autorisées et traitées par des carrefours sécurisés. L'accès direct aux parcelles privées depuis cette voie sera autorisé. Les arrêts pour les bus et les véhicules de collecte des déchets seront autorisés et seront sur chaussée. Des places de stationnements seront aménagées de part et d'autre de la chaussée. Un traitement paysager en limite du domaine public et du domaine privé s'associera aux espaces privatifs contigus et assurera ainsi une parfaite insertion des aménagements.

Le profil en travers de la voie VS2 sera le suivant :

- ✓ une noue d'une largeur de 5,00 m,
- ✓ un trottoir de 2,00 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,50 m, marqué par un alignement d'arbres,
- ✓ une chaussée circulable bidirectionnelle de 7,00 m de largeur, avec :
  - soit de part et d'autre de la chaussée, des stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,50 m (voie VS1 Solution n°1),
  - soit un stationnement en épi sur un seul côté de la chaussée, d'une largeur de 5,70 m (voie VS1 Solution n°2),
- ✓ un trottoir de 1,50 m de large,
- ✓ un espace vert d'une largeur de 2,50 m, marqué par un alignement d'arbres,
- ✓ une piste cyclable de 3,00 m de large,
- ✓ une noue, d'une largeur de 5,00 m.

2.3 Circulations douces

Le plan n°03 présente les circulations douces à l'intérieur de la ZAC d'Ozans.

Dans une optique de développement durable, la CAC prévoit d'accorder une place importante aux modes doux de déplacement.

Il est ainsi prévu la réalisation d'un véritable maillage de circulations douces constitué soit d'espaces réservés aux piétons, soit de cheminements mixtes (piétons et cycles) sur les emprises de voirie où il n'est pas attendu une fréquentation piétonne importante.

Ce maillage sera connecté aux réseaux de l'Agglomération Castelroussine. Les raccordements seront échelonnés dans le temps et leurs réalisations devraient avoir lieu dans l'ordre suivant :

1- à l'angle Nord-Ouest de la ZAC : connexion avec le chemin d'exploitation qui sera créé par le Conseil Général de l'Indre dans le cadre des travaux de mise en 2 x 2 voies de la RD 920 ;

2- à l'angle Sud-Ouest de la ZAC : raccordement sur le cheminement qui sera créé le long de la RD 67 en direction d'Etrechet ;

3- à l'angle Sud-Ouest de la ZAC : connexion avec le cheminement mixte qui sera créé à travers la vallée de l'Indre via les prairies, propriété de la CAC et jusqu'à la RD 943.

4- au niveau de l'entrée centrale de la ZAC : connexion avec le cheminement mixte qui sera créé à travers la vallée de l'Indre dans le cadre de sa valorisation. Ces travaux seront à la charge de la CAC dans le cadre des équipements publics de la ZAC d'Ozans ;

5- à l'angle Nord-Ouest de la ZAC : connexion possible en fonction du futur traitement de la rocade réalisé par le Conseil Général de l'Indre entre le lieu-dit « Les Menas » et le carrefour d'Arc International.

3

Les infrastructures ferroviaires

La ZAC d'Ozans sera raccordée au fer depuis la voie ferrée existante sur le site de la Martinerie. La voie ferrée desservira les activités à dominante Logistique et Industries. Les traversées de voirie seront gérées par des passages à niveau.

Le projet de plateforme multimodale, initialement prévu sur la ZAC d'Ozans, n'a pas été abandonné. La CAC a souhaité mener une étude prospective destinée à déterminer l'opportunité d'un tel équipement sur l'agglomération castelroussine. Cette étude doit aboutir à la définition d'un schéma directeur de développement du fret ferroviaire sur le territoire castelroussin. Les premiers éléments de l'enquête réalisée auprès des entreprises du Département démontrent que les volumes de marchandises ne permettent pas, à ce jour, de justifier cette infrastructure.

De plus, cet équipement bénéficierait à l'ensemble des entreprises du territoire. La CAC ne souhaite donc pas faire porter le coût de sa réalisation aux seules entreprises d'Ozans et se réserve toutefois la possibilité de la réaliser sur un emplacement non encore défini (sur le site d'Ozans ou sur le reste du territoire), via une procédure spécifique, lorsque les besoins des nouvelles entreprises implantées le justifieront.

L'évolution des trafics sur l'ensemble de la zone de chalandise ainsi que l'évolution du contexte national du fret ferroviaire détermineront les besoins d'équipements locaux.

4

L'aménagement paysager

4.1 Intégration des spécificités du site

Afin de valoriser à la fois l'implantation particulière du site d'Ozans (entrée de ville, contexte agricole, boisements et zones humides) et les activités économiques, les éléments suivants ont été retenus :

- ✓ atténuation de la covisibilité depuis la route départementale RD67 par la création de haies structurantes rappelant le maillage bocager de la vallée de l'Indre qui fait face au site, créant ainsi des limites visuelles ;
- ✓ gestion de l'interface avec les hameaux riverains situés à l'Est du périmètre, par la création d'un merlon planté, discontinu, jouant également le rôle de zone de promenade et de loisirs ;
- ✓ gestion de l'interface avec les habitats isolés situés en partie Ouest du périmètre par un traitement paysager des limites, qui se traduit par le maintien ou la mise en place de bassins paysagers, de haies, de boisements ;
- ✓ valorisation de l'élément « eau » grâce à l'aménagement de bassins paysagers ;
- ✓ création d'une trame verte permettant des liaisons entre les espaces naturels situés au Sud-Ouest et les espaces agricoles situés au Nord-Est ;
- ✓ répartition des activités sur l'ensemble du site, en intégrant les besoins et usages des différents secteurs :
  - ◆ les secteurs à dominante Activités tertiaires et Services, avec petit parcellaire en bordure de la RD67 et en axe central, permettant ainsi d'être en cohérence avec le tissu existant ;
  - ◆ le secteur à dominante Industrie dans le prolongement de la zone industrielle de la Martinerie ;
  - ◆ le secteur à dominante Logistique située en partie centrale afin d'éloigner les constructions les plus imposantes du tissu existant. Ce secteur recherche des

terrains accessibles par voie ferrée, ce qui impose le prolongement de la desserte ferrée au cœur de la ZAC et son intégration dans la proposition d'aménagement. L'intégration de la voie ferrée a de ce fait été prise en compte en amont du projet, même si la ligne sera réalisée à longue échéance et en fonction des besoins des entreprises ;

- ✓ intégration des espaces verts existants :
  - les haies d'ormes, identifiées comme sensibles et présentant un patrimoine génétique intéressant leur permettant, à ce jour, de résister à la graphiose, seront conservées dans le programme d'aménagement. Le découpage de la future ZAC en différents secteurs d'activités s'appuiera sur cet élément structurant. La préservation de cette haie permettra de renforcer la trame verte de la zone d'Ozans dans le sens Nord-Sud ;
  - le bois situé à l'arrière du château sera également conservé ;
  - les éléments présentant des espèces patrimoniales seront conservés. A l'inverse, les espèces invasives, comme le Robinier Faux Acacia, pourront être éradiquées.

4.2 Le paysage

L'objectif de l'aménagement est d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable en permettant la préservation des surfaces végétalisées existantes et d'assurer une continuité avec les espaces créés.

4.2.1 Le mail paysager central

Le seul accès de la ZAC réservé exclusivement aux véhicules légers sera l'entrée centrale située sur la RD67. Cette entrée sera valorisée et intégrée dans une grande coulée verte qui offrira une vue sur la haie remarquable située au fond du site. Afin d'asseoir cette entrée, les bâtiments à dominante Activités tertiaires et Services viendront s'ouvrir sur ce mail paysager. Les façades des bâtiments seront particulièrement soignées et devront être visibles depuis le mail. Des ouvertures directes pourront être envisagées sur la coulée verte, notamment s'il s'agit de restaurants, produits de plein air, … Afin de préserver la qualité visuelle de cet aménagement, les accès aux parcelles se feront côté opposé au mail, les stationnements devront être paysagés et l'impact visuel de la voiture sera limité au maximum, par des aménagements paysagers adaptés.

Afin de garder des vues transversales sur ce mail central, des voies piétonnes et cyclables prolongeront les voies de desserte. Le mail concentrera ainsi l'ensemble des liaisons douces et deviendra un axe fédérateur de l'aménagement.

4.2.2 La frange Ouest

La limite Ouest du site d'Ozans fait face au maillage bocager de la vallée de l'Indre. Afin d'inscrire la ZAC dans la continuité de ce maillage bocager et créer une continuité écologique de part et d'autre de la RD67, le maillage existant sera préservé et des haies structurantes seront créées. Afin de faciliter l'intégration du projet, un jeu de hauteur du végétal sera mis en place sur toute la profondeur de la frange, avec un traitement allant de la haie, du buisson jusqu'à l'arbre de haut jet.

La présence de la route départementale RD67 classée grande circulation induit une zone de recul de 75,00 mètres (Loi Barnier) afin de promouvoir une urbanisation de qualité. La prise en compte de la Loi Barnier est jointe à la présente note en annexe n°2.

Du fait de la spécificité du site en limite Ouest (présence de nombreux redents induits par la présence de parcelles privatives) et afin de préserver l'unité et la cohésion d'aménagement d'ensemble, les espaces dédiés à la construction se situeront bien largement au-delà de la zone de recul de 75,00 mètres. Ce parti pris aura pour avantage de créer une entrée de ville tout à fait adaptée aux spécificités du site et aux usages. L'impact visuel des constructions s'en trouvera également réduit.

Par ailleurs, cette frange bocagère participera activement à la lisibilité du parc d'activités puisqu'elle se prolonge depuis l'entrée Nord jusqu'à l'entrée Sud du site.

4.2.3 La frange Est

La frange Est sera traitée de manière à faciliter l'insertion de la ZAC dans son environnement proche et lointain. Il s'agira de contenir le projet dans sa limite Est et d'en limiter l'impact visuel au niveau du grand territoire, d'autant plus que la topographie relativement plane et le paysage environnant agricole offrent des vues ouvertes sur certaines séquences du projet.

Afin de limiter la rupture entre la zone agricole et la ZAC, la frange sera traitée avec souplesse, avec un merlon tantôt s'interrompant, tantôt se décalant, mettant en scène soit le parc d'activités, soit la campagne.

Ce merlon sera végétalisé par des plantations diverses de type feuillus, composés d'arbustes disposés en bosquets et de massifs arbustifs.

En plus d'offrir un écran visuel, ce merlon aura également les fonctions suivantes :

- ✓ limitation des nuisances sonores,
- ✓ équilibre entre les déblais de bassins et les remblais du merlon, évitant ainsi l'évacuation des terres,

- ✓ fonction récréative (mixité, zone de rencontre, espace de loisirs) permettant d'offrir au parc d'activités un bouclage avec un chemin de promenade dans un contexte verdoyant.

4.2.4 Les corridors écologiques

La CAC prévoit dans le cadre du développement de la zone, une reconquête de la faune et de la flore locale, notamment dans les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ainsi que dans les corridors écologiques. Ces deux types d'aménagement rempliront les fonctions de trame verte et bleue à travers le périmètre de l'opération.

Le principe des corridors écologiques est de maintenir des continuités naturelles permettant aux différentes espèces déjà présentes sur le site de se déplacer sur le site et de se développer en toute tranquillité. La continuité des corridors écologiques est indispensable pour éviter le confinement des espèces sur des espaces de vie trop réduits.

Des passages adaptés à la petite faune seront conçus en collaboration avec des associations protectrices de l'environnement et des spécialistes du domaine. Les corridors écologiques et les ouvrages créés, au-dessus ou en-dessous des axes routiers, permettront aux espèces de se déplacer à travers la ZAC et de rejoindre la Vallée de l'Indre, les massifs bocagers et les espaces agricoles. Le but est d'assurer une continuité entre les habitats pour la petite faune locale. La petite faune présente sur les bandes enherbées retrouvera un biotope similaire dans la très grande coulée verte prévue au centre de la zone et traversant cette dernière du Sud au Nord. Le faucon hobereau, qui a élu domicile sur un pylône de la ligne haute tension d'EDF, retrouvera son biotope dans le corridor écologique qui traversera la zone d'Est en Ouest, sous cette ligne.

Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront également des espaces privilégiés pour la faune des milieux humides, notamment les odonates et les batraciens.

Le merlon qui sera créé afin de traiter la frange Est servira également de corridors écologiques.

De plus, une proportion d'espaces verts à la parcelle sera imposée aux entreprises.

Enfin, une gestion différenciée de ces espaces sera privilégiée et suivie dans le cadre du Système de Management Environnemental. L'usage des produits phytosanitaires sera proscrit et la fréquence de l'entretien mécanique sera adaptée en fonction des caractéristiques des espaces (zones humides, haies, espaces boisés…) et de leur localisation au sein de la ZAC.

Parallèlement, la CAC a décidé de mettre en place un plan de gestion écologique sur les 27,5 ha lui appartenant. Pour les autres parcelles de prairies humides incluses dans le périmètre de ZAC, un partenariat sera recherché avec les propriétaires et notamment avec la Fédération de Pêche de l'Indre.

4.3 La végétalisation

Les espaces publics seront engazonnés en prairies (graminées) avec des essences endogènes qui :

- ✓ favorisent l'insertion paysagère de l'aménagement,
- ✓ préservent la faune et la flore locale,
- ✓ induisent un faible entretien.

Le choix des essences s'effectuera en fonction de :

- ✓ leur usage (filtre visuel, esthétisme…) ;
- ✓ leur localisation (voirie, limite parcellaire, espace de détente, bassin paysager…) ;
- ✓ leurs contraintes notamment en matière de système racinaire (en voirie, sur giratoire, près de sources polluantes…) ;
- ✓ leur entretien (résistance au piétinement, aux maladies, à la taille…) ;
- ✓ leur rôle vis à vis de la faune, notamment des oiseaux (nourriture, abri) ;
- ✓ la nature du sol.

Un plan paysager sera mis en place sur l'ensemble du parc d'activités afin d'appuyer la lecture et la hiérarchisation des espaces tout en faisant ressortir une cohérence d'ensemble. Un plan de gestion sera également créé.

Une place importante sera accordée à la stratification buissonnante et arbustive, ainsi qu'à la végétalisation des noues. La strate herbacée pourra ainsi s'élever de 0 à 1,50 m, la strate arbustive représentée par des arbustes et grands arbustes de 6 à 8,00 m, la strate arborée représentera les arbres de haut jet pouvant atteindre 30,00 m. Cette dernière strate est visible dans le grand paysage.

Certaines essences seront à proscrire :

- ✓ l'acacia, le peuplier, le genêt, pour leur caractéristique de plante envahissante et développant un réseau racinaire de surface ;
- ✓ le platane, le marronnier, le laurier sauce, qui sont trop exotiques.

Certaines essences exogènes pourront toutefois être utilisées dans des cadres restreints de mise en valeur en s'attachant à veiller au caractère invasif et toxique de ces essences.

4.4 Aménagements pour franchissement des voiries pour la petite faune

Des passages pour la petite faune en traversée de voirie seront aménagés afin de faciliter le déplacement des espèces animales dans les corridors écologiques. Leur conception et leur implantation se feront en collaboration avec des associations protectrices de l'environnement et des spécialistes du domaine, notamment Indre Nature.

- ✓ Amphibiens : Les bassins de gestion de l'eau pluviale vont être surtout favorables aux amphibiens, notamment les 6 espèces contactés sur le site d'étude: crapaud commun, crapaud calamite, grenouille agile, pélodyte ponctué, triton palmé, rainette verte.

  Lorsque deux bassins sont entrecoupés d'une route, il y a potentiellement un risque de mortalité pour l'amphibien.

  Des passages seront donc aménagés en dessous des routes pour faciliter leurs migrations. Ils seront disposés par paire séparés de 10 mètres et implantés aux points noirs identifiés.

  L'implantation des passages des amphibiens figure sur le plan n°05.

- ✓ Hérissons : Le type d'aménagement décrit ci-dessus pour les amphibiens sera également envisagé pour les hérissons.

- ✓ Chiroptères : la chauve-souris chasse et se déplace le long des haies. Si deux haies sont séparées par une voirie, des arbres de haut jet seront plantés de part et d'autre de la voirie de manière à contenir la chauve-souris en hauteur et ainsi ne pas provoquer de collisions avec les poids lourds. La plantation pourra se faire avec des frênes.

  L'implantation des arbres de haut jet figure sur le plan n°05.

- ✓ Écureuils : en cas de besoin, des cordages pourront être installés entre les arbres pour favoriser le franchissement de voirie.

- ✓ Les cervidés de type Chevreuils, ou grands cervidés comme le Cerf sont présents sur site mais les couloirs de déplacement n'y sont pas identifiés. Des dispositifs rétro-réfléchissants de type catadioptre pourront être installés sur les axes routiers (RD67, voie de liaison) pour éviter les collisions avec les véhicules.

5

Le mobilier urbain

Afin d'animer le domaine public, du mobilier urbain (tables, corbeilles de propreté, banc, attache vélos) sera mis en place sur la ZAC. Il sera essentiellement localisé au niveau du pôle central accueillant des activités de type Services et Tertiaire et le long des pistes mixtes situées dans les corridors verts.

Des abris Bus seront également prévus.

Un point « Mobilité » sera également aménagé sur le pôle central. Il comprendra notamment des vélos en libre service et une station de gonflage pour cycles.

Une signalétique sera mise en place afin de faciliter l'orientation des usagers au sein de la ZAC, quelque soit le mode de déplacement utilisé.

6

La gestion des eaux pluviales

Les eaux provenant des parcelles publiques et des parcelles privées seront collectées dans un réseau unique afin d'avoir des ouvrages communs pour le stockage et le traitement des eaux. Ainsi, La CAC pourra s'assurer de la qualité et du débit du rejet au milieu naturel des eaux provenant des parcelles privées.

Les bassins de stockage, de traitement et d'infiltration figurent sur le plan n°06.

6.1 Réseau de collecte

La collecte de l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC sera assurée par la création de noues situées de part et d'autre de la chaussée des voiries publiques. Les noues seront dimensionnées pour une pluie d'occurrence 30 ans.

Les noues seront imperméabilisées par une couche d'au moins 30 cm d'argiles compactée au pied de mouton, ou par un dispositif équivalent soumis à l'approbation

du service en charge de la Police de l'Eau, cette couche étant surmontée de 30 cm de terre végétale.

Les noues seront enherbées et aucune végétation ligneuse ne pourra se développer ni être plantée à moins de 5 mètres de l'axe d'écoulement. Toutefois, la mise en place d'un géotextile en limite des noues ou de tout dispositif assurant la préservation de la couche imperméable par des pénétrations racinaires, permettra l'implantation de végétaux ligneux aux abords des noues.

Le passage de la voie ferrée le long de la Martinerie nécessitera le busage du fossé existant. Les drainages existants s'y rejetant seront raccordés. Ces aménagements seront réalisés conformément aux prescriptions des périmètres de protection des captages de Montet et Chambon.

6.2 Stockage des eaux

A l'aval des noues se trouveront des bassins de stockage. Les bassins de stockage seront dimensionnés pour stocker une pluie d'occurrence 30 ans avec un débit de fuite limité à 1 l/s/ha.

Ils seront imperméabilisés par une couche d'au moins 30 cm d'argiles compactée au pied de mouton, ou par un dispositif équivalent soumis à l'approbation du service en charge de la Police de l'Eau, cette couche étant surmontée de 30 cm de terre végétale. La perméabilité de surface devra être inférieure ou égale à 10^{-6} m/s.

Ils seront enherbés et aucune végétation ligneuse ne pourra se développer ni être plantée à moins de 5 mètres de la ligne des plus hautes eaux sans protection racinaire particulière.

6.3 Traitement des eaux

6.3.1 Traitement amont

Les bassins de stockage seront équipés en entrée d'un ouvrage de régulation visitable intégrant un dégrillage, une cloison siphoïde et une surverse. Cet ouvrage de régulation permettra l'abattement des vitesses d'entrée de manière à favoriser la décantation.

Les bassins de stockage seront équipés en amont d'un bassin de confinement étanche, d'au moins 20 m^3, destiné à isoler une pollution accidentelle. L'alimentation de ce bassin de confinement sera effectuée par l'exploitant, par l'ouverture d'une vanne de répartition dans les plus brefs délais après le signalement d'une pollution déversée sur la zone de collecte. Cette vanne restera maintenue en position fermé en temps normal.

Aux entrées des bassins de stockage, une grille et une cloison siphoïde assureront la rétention des flottants. Cette cloison siphoïde sera située à l'intérieur d'un espace étanche correspondant au volume d'un camion citerne et des eaux d'extinction des incendies sur la voie publique ; l'eau ne sortira de cet espace que par surverse vers le bassin de stockage. Au radier de cet espace, une canalisation permettra sa vidange vers un bassin de confinement étanche ; cette vidange sera commandée par la manœuvre d'une vanne, habituellement fermée.

Le confinement des eaux en cas de déversement accidentel sera ainsi permis, sans empêcher le fonctionnement normal du stockage et du traitement aval.

6.3.2 Traitement aval : filtre planté de roseaux

Des bassins de traitement seront créés en sortie des bassins de stockage. Ils seront constitués d'un lit de sable, d'une épaisseur d'au moins 30 cm, planté de végétaux hélophytes à port dressé (de type roseaux).

L'étanchéité de ces bassins sera assurée au moyen d'une géomembrane de perméabilité inférieure ou égale à 10^{-9} m/s, protégée des racines par un géotextile.

Ils seront dimensionnés sur la base d'un ratio de 70 m^2 de bassin par hectare de bassin versant collecté. Le débit d e fuite sera au moins égal au débit entrant issu du bassin de stockage amont.

6.4 Rejet au milieu naturel

Pour les ouvrages situés hors périmètre de protection des captages, le rejet vers le milieu naturel se fera au moyen d'un bassin d'infiltration qui permet le retour des eaux au milieu naturel dans des conditions proches de l'état initial.

Les bassins d'infiltration seront constitués d'une couche d'au moins 30 cm de matériaux minéraux, à granulométrie homogène et dont la perméabilité en surface sera comprise entre 5.10^{-4} m/s et 5.10^{-5} m/s.

Les bassins d'infiltration seront végétalisés. Ils pourront également être plantés par des végétaux à système racinaire superficiel.

Les bassins d'infiltration sont situés en dehors des dépressions M1, M4, M5 et F.

Pour le secteur situé dans le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable de Montet et de Chambon, le rejet s'effectuera à l'extérieur du périmètre de protection.

Située dans le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Montet et de Chambon, le fossé situé à l'extrémité la dépression F sera aménagée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et aucun rejet ne sera effectué à proximité. Ainsi les aménagements suivants seront réalisés :

- ✓ la déconnexion du fossé existant,
- ✓ l'aménagement d'un talus périphérique de travail du sol.

7

L'assainissement des eaux usées

7.1 Besoins

Le débit de rejet des eaux usées de la ZAC d'Ozans est estimé à 2 610 m^3/j avec un débit de pointe horaire de 242 m^3/h, réparti comme suit :

- ✓ Tranche n°1 : débit de 1 267 m3/j avec un débit horaire de 117 m3/h, soit 32,5 l/s,
- ✓ Tranche n°2 : débit de 1 343 m3/j avec un débit horaire de 124 m3/h, soit 34,5 l/s.

7.2 Réseaux à créer

Les ouvrages à réaliser seront de type séparatif.

Un réseau d'eaux usées sera créé au sein de la ZAC.

Des postes de refoulement seront nécessaires étant donné la topographie du site.

Les branchements sur le réseau créé seront à la charge des acquéreurs en fonction des points de raccordement imposés par l'Agglomération Castelroussine.

En cas d'implantation d'entreprises génératrices d'importantes quantités d'eaux usées (agroalimentaire, …) et/ou nécessitant des traitements particuliers, les solutions techniques à mettre en œuvre pour garantir un traitement conforme (mise en place de pré-traitements par exemple) seront étudiées au cas par cas avec l'entreprise. En outre, des conventions de rejet d'eaux usées seront signées avec les établissements, en parallèle des autorisations de déversement qui seront délivrées.

7.3 Raccordement

Le raccordement aux réseaux existants se fera de la manière suivante :

✓ Raccordement des effluents de la tranche n°1

- Effluents provenant de la partie Sud de la tranche n°1 :
  - mise en place d'un poste de refoulement PR1 en limite de ZAC,
  - raccordement du poste PR1 sur le rejet n°1 (PR Maisons Rouges) via une canalisation DN 200 longeant la RD67,
- Effluents provenant de la partie Nord de la tranche n°1 :
  - mise en place d'un poste de refoulement PR2 sur la partie Nord de la tranche n°1,
  - raccordement du poste PR2 sur le réseau gravitaire de la partie Sud.

Ainsi la totalité des eaux usées provenant de la première tranche sont évacuées vers le rejet n°1.

Le plan n°07 présente le principe de desserte et de raccordement au réseau de Châteauroux.

✓ Raccordement des effluents de la tranche n°2

Lors de la viabilisation de la tranche n°2, les équipements mis en place pour la première tranche seront réutilisés de la manière suivante :

- le poste de refoulement PR1 permettra également d'évacuer les eaux usées provenant de la partie Ouest de la tranche n°2,
- le poste de refoulement PR2 servira également à évacuer les effluents du secteur Est de la tranche n°2.

En fait, tant que le rejet n°1 aura la capacité suffisante pour évacuer les eaux de la ZAC, le poste PR2 fonctionnera comme en tranche n°1 (évacuation des effluents vers le réseau gravitaire de la partie Sud). Quand les effluents rejetés atteindront les limites de capacité du rejet n°1, alors le poste PR2 refoulera soit vers les équipements existants, au niveau du secteur La Martinerie, soit jusqu'au poste de refoulement « Elis » (rejet n°2) via une canalisation DN200.

La station d'épuration de Châteauroux, actuellement en phase finale de réhabilitation, aura une capacité largement suffisante (170 000 équivalent habitants) pour accueillir les effluents de l'ensemble de la future zone d'activités.

8

L’adduction d’eau potable et la défense incendie

8.1 Besoins

La consommation journalière d’eau potable de la ZAC d’Ozans est estimée à 2 900 m^3/j, répartie comme suit :

- ✓ Tranche n°1 : débit de 1 407 m3/j,
- ✓ Tranche n°2 : débit de 1 493 m3/j.

8.2 Réseaux à créer et raccordement

Un réseau d’adduction d’eau potable sera créé sur la ZAC d’Ozans.

L’alimentation de la ZAC en eau potable se fera dans un premier temps par le réseau existant de la ZI du Buxerioux. Le raccordement se fera par une canalisation de diamètre 300 mm posée le long de la RD67. Afin d’obtenir une pression suffisante au point haut de la ZAC, un surpresseur pourrait être installé à l’angle Nord-Ouest de la ZAC.

Le plan n°08 présente le principe de desserte et de raccordement depuis la ZI du Buxerioux

L’alimentation de la ZAC depuis la ZI du Buxerioux ne sera pas suffisante à long terme. Il sera donc nécessaire de créer un raccordement depuis le secteur de la Martinerie, soit depuis les unités de production et de distribution présentes sur le site militaire actuel, soit à partir de la canalisation diamètre 500 mm en attente sous la RD925, avec soit réutilisation des équipements existants, soit construction d’équipements neufs (réservoir sur tour ou bâche au sol). Le choix de la solution sera fait ultérieurement en fonction de la commercialisation des parcelles et des besoins des activités qui s’installeront. Le raccordement depuis la canalisation en attente se fera par une canalisation diamètre 300 mm.

Le réseau d’adduction d’eau potable assurera également la défense incendie obligatoire de 2 x 90 m^3/h pendant 2 heures.

L’ensemble des travaux d’adduction d’eau potable sera à la charge de l’aménageur.

L’aménageur a décidé d’inscrire, dans le programme des équipements publics, la construction d’équipements neufs.

9

Les eaux de process

La zone de la Martinerie et le 517ème Régiment du Train situés en bordure de la future ZAC d'Ozans possèdent actuellement plusieurs forages d'exploitation pouvant assurer une capacité de production importante, dont la qualité est suffisante pour être utilisée dans le cadre d'eau de process.

La CAC prévoit de créer, au Nord de la ZAC, un réseau d'eaux de process afin de desservir les activités de type Industries. Une étude d'opportunité de ce réseau est en cours.

Ce réseau d'eaux de process permettra également d'assurer une défense incendie complémentaire, moyennant finances de la part des acquéreurs.

L'ensemble des travaux sera à la charge de l'aménageur.

10

Les réseaux secs

10.1 Desserte électrique

10.1.1 Besoins

Les besoins ont été estimés en collaboration avec ErDF dans le cadre d'une étude préalable. Ils sont de l'ordre de 36 000 kVA répartis comme suit :

- ✓ Tranche n°1 : 16 950 kVA,
- ✓ Tranche n°2 : 19 050 kVA.

10.1.2 Desserte interne

Un réseau Moyenne tension sera créé sur la ZAC d'Ozans. Il alimentera les postes de transformation publics et privés.

Un réseau Basse tension sera créé à partir des postes de transformation publics alimentant les parties privatives.

Les équipements publics (poste de refoulement, éclairage public, …) seront alimentés depuis les postes de transformation publics projetés.

L'ensemble des travaux d'extension Moyenne et Basse tensions sera à la charge de l'aménageur.

Les coûts de branchement seront à la charge du demandeur.

10.1.3 Raccordement externe

Dans un premier temps, le réseau Moyenne tension sera alimenté depuis le réseau existant situé sur la RD67.

Le renforcement du réseau extérieur sera étudié et réalisé en concertation avec les services de ErDF et du Syndicat Départemental de l'Énergie de l'Indre (SDEI).

10.2 Desserte en télécommunications

La zone d'Ozans sera équipée d'un réseau de fibre permettant le raccordement de toutes les sociétés sur un réseau très haut débit (supérieur à 100 mégas).

La desserte en fibre sera intégrée dans un réseau de télécommunications (téléphone, fibre, ADSL) qui desservira la ZAC d'Ozans.

Ce réseau sera composé de :

- ✓ Desserte principale
  - Chambres de tirage (L2T à L5T)
  - 5 fourreaux 42/45 mm
  - 2 fourreaux 60 mm
- ✓ Branchement particulier
  - chambre 40 x 41 en limite de parcelle
  - 1 fourreau 42/45 mm
- ✓ Antenne en traversée de voirie, environ tous les 70 mètres

- 4 fourreaux 42/45 mm
- 2 fourreaux 60 mm

Les travaux à la charge de l'aménageur seront le génie civil et éventuellement le câblage.

10.2.1 Raccordement

Le réseau Télécommunications sera raccordé au réseau existant situé sur le giratoire de la RD67.

10.3 Desserte Gaz

L'alimentation en gaz de la ZAC sera étudiée et réalisée en concertation avec les services de GrDF.

Les travaux seront répartis comme suit :

- ✓ À l'intérieur de la ZAC :
  - tranchée : à la charge de la CAC,
  - fourniture et pose des canalisations : à la charge de GrDF,
- ✓ À l'extérieur de la ZAC : à la charge de GrDF.

10.4 Eclairage public

Un éclairage public sera mis en place au niveau des points de conflits et des points singuliers nécessitant une sécurisation : giratoires, entrées de ZAC, croisement entre le domaine routier et les cheminements doux.

Un balisage des circulations mixtes et douces, des éclairages ornementaux ainsi que la mise en valeur de certains espaces sont également prévus.

L'Agglomération Castelroussine veillera à équiper les réseaux d'éclairage des derniers dispositifs permettant de réguler la tension en fonction des heures d'utilisation.

Les solutions techniques suivantes seront étudiées :

- ✓ régulateur de tension par départs et par points lumineux,
- ✓ amorceurs bi-puissances permettant une programmation des plages de fonctionnement (100% - 50% et ou 0%),
- ✓ pilotage à distance des points lumineux,

- ✓ asservissement de l'allumage à une détection de présence.

Les dispositifs mis en œuvre feront l'objet de compléments d'information lors des mises au point techniques de l'opération.

Les travaux à la charge de l'aménageur comprendront la fourniture, pose et raccordement de l'ensemble des matériels ainsi que le génie civil et l'alimentation.

10.5 Réseau de chaleur

Au moment du dossier de création de ZAC, la CAC souhaitait étudier l'opportunité de la création d'un réseau de chaleur au sein de la ZAC.

A l'issue des réflexions menées et au regard de la volonté de maîtriser les consommations énergétiques, l'investissement de la collectivité ne paraît plus pertinent.

Néanmoins, si un réel besoin se fait savoir, un réseau de chaleur pourra être envisagé ultérieurement et les initiatives privées seront favorisées.

11

La collecte des déchets

Dans un souci d'efficacité de l'ensemble de la filière locale de collecte et de traitement des déchets industriels, la CAC étudiera sur le site d'Ozans la possibilité de mettre en œuvre un système de mutualisation de services dans ce domaine.

La CAC souhaite par ce biais offrir aux sociétés implantées un service supplémentaire à un coût moindre que celui des services individuels de collecte, transport et valorisation mis en œuvre habituellement.

Seront étudiées la possibilité :

- ✓ de créer une déchetterie pour les professionnels ;
- ✓ de mettre en place une démarche d'écologie industrielle ;
- ✓ d'installer des bacs de regroupement (qui pourront être enterrés en fonction des domaines d'activités) ;

- ✓ de limiter les interlocuteurs pour réduire les intermédiaires, sources de dépenses supplémentaires.

Les modalités finales de gestion des déchets sur le site feront l'objet de compléments ultérieurs et seront adaptées en fonction de la typologie des sociétés qui s'implanteront. Elles s'intègreront aussi dans une réflexion à l'échelle de l'agglomération castelroussine.

La CAC favorisera également les initiatives privées.

12

L'organisation des transports

La zone d'Ozans sera intégrée dans la Délégation de Service Public (DSP) des réseaux urbains et interurbains. La CAC travaille actuellement avec le délégataire pour la mise en place de lignes de transports périurbains avec une priorité pour les déplacements pendulaires domicile-travail.

Ce service public sera gratuit, comme l'ensemble du réseau communautaire actuellement en exploitation.

Parallèlement, la CAC pourra également soutenir la mise en place d'un plan de déplacement d'entreprises abordant les questions de stationnement, liaisons douces, co-voiturage.

Le site internet de co-voiturage mis en place par la CAC, le Conseil Général et le Pays Castelroussin-Val de l'Indre en 2009 pourra également être utilisé par les salariés qui travailleront à Ozans.

Etant donné les emprises des voiries, la CAC se donne la possibilité de créer à long terme un transport en commun en site propre.

PARTIE 3

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1

Périmètre opérationnel

1.1 Plan local d'urbanisme

1.1.1 Plan Local d'Urbanisme d'Etrechet

Au regard du PLU approuvé le 31 janvier 2011 par le Conseil Municipal d'Etrechet, trois types de zonage sont inclus dans le périmètre de la ZAC :

- ✓ 1AUy : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement du PLU. La surface incluse dans le périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 297 ha et ne demandera pas de modifications du document d'urbanisme.

- ✓ 2AUy : Il s'agit également d'une zone d'urbanisation future à vocation économique dont l'ouverture, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, est soumise à révision du PLU. La surface incluse dans le périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 168 ha.

- ✓ Np : Situées au Sud du périmètre, cette zone est identifiée comme une zone naturelle prairiale, la CAC a mis en œuvre un plan de gestion écologique et n'y

prévoit aucune urbanisation. La surface incluse dans le périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 40,5 ha et ne nécessitera pas de modification du document d'urbanisme.

Le PLU d'Etrechet n'impose aucune contrainte de constructions (emprise au sol des constructions, hauteur maximale des constructions, coefficient d'occupation des sols pour les secteurs) pour les secteurs 1AUy et 2AUy.

1.1.2 Plan Local d'Urbanisme de Diors

Au regard de la dernière modification du POS de Diors, en date du 15 juin 2009, trois types de zonage sont inclus dans le périmètre de la ZAC :

- ✓ Uy : Cette zone urbaine à caractère industriel correspond à l'actuelle zone d'activités de la Martinerie. La surface incluse dans le périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 2,8 ha et ne nécessitera pas de modification du document d'urbanisme.

- ✓ 3NA : Cette zone d'urbanisation future à caractère industriel correspond aux terrains localisés en entrée Nord de la zone de la Martinerie. La réglementation de la zone 3NA du POS de Diors est semblable à celle de la zone 2AUy du PLU d'Etrechet. La surface incluse dans le périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 0,2 ha et ne nécessitera pas une modification du document d'urbanisme.

- ✓ NC : Cette zone est identifiée comme un espace agricole stricte. Toutefois, le zonage permet la réalisation d'équipements d'infrastructures et de constructions nécessaires à leur fonctionnement. La surface inclue dans la périmètre de la ZAC correspondant à ce zonage est approximativement égale à 0,02 ha et ne nécessitera pas de modifications du document d'urbanisme.

Le PLU de Diors n'impose aucune contrainte de constructions (emprise au sol des constructions, hauteur maximale des constructions, coefficient d'occupation des sols pour les secteurs) pour les secteurs Uy, 3NA et NC.

1.2 Type d'activités / Phasage

La ZAC d'Ozans est destinée à accueillir les secteurs d'activités suivants :

- ✓ Secteurs à dominante Industrie (industries, petites industries, éco-technologie, énergie),

- ✓ Secteurs à dominante Logistique,

- ✓ Secteurs à dominante Activités tertiaires et Services.

La ZAC sera réalisée en deux tranches.

- ✓ Tranche 1 : 231 ha (surfaces maîtrisées par la CAC),
- ✓ Tranche 2 : 237 ha.

La viabilisation de la ZAC sera faite progressivement en commençant par l'entrée Sud et en remontant vers le Nord.

Le zonage d'activités est présenté sur le plan n°09 annexé au présent rapport.

Le tableau ci-après récapitule les surfaces des activités selon les tranches d'aménagement et les phases de viabilisation des travaux. Les surfaces indiquées sont issues du schéma de principe d'aménagement de la ZAC.

Secteur d'activités	Surface (ha)		
	Tranche n°1	Tranche n°2	Total
Industries	68	58	126
Logistique	52	54	106
Activités tertiaires - Services	38	54	91
TOTAL	**158**	**165**	**323**

Tableau 3-1 : Répartition des activités de la ZAC

1.3 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol et la SHON créée par type d'activité sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Secteur d'activités	COS *	SHON m²
Industries	0,75	948 000
Logistique	0,65	687 000
Activités tertiaires - Services	0,90	822 000
TOTAL		**2 457 000**

**COS appliqué à la parcelle*

Tableau 3-2 : COS et SHON de la ZAC par type d'activités

1.4 Volume constructif

Pour l'activité à dominante Industrie, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 12,00 m, sauf événement architectural ou fonctionnel et ponctuel.

Pour l'activité à dominante Logistique, la hauteur des bâtiments n'excédera pas 18,00 m, sauf événement architectural ou fonctionnel et ponctuel, dispositifs de productions d'énergie, etc.

Pour l'activité à dominante Activités tertiaires et Services, les bâtiments seront au maximum de type R + 3. Pour les bâtiments situés sur le pôle central (mail), la hauteur des bâtiments pourra varier de 15,00 à 18,00 m.

Les coupes présentées en annexe n°3 et les cônes de vue présentées en annexe n°4 illustrent les possibilités d'intégration des constructions au sein de leur environnement.

2

Prairies humides

Les 40,5 ha de prairies humides de la ZAC sont classés en zone Np : zone réservée aux parties de la zone naturelle de prairie qui longe la Vallée de l'Indre (superficie de 341,87 ha).

Un plan de gestion des prairies a été mis en place en collaboration avec Indre Nature.

Ce plan prévoit dès 2010 :

- ✓ pour les parcelles au Nord de la RD953 (la première année) :
  - la destruction des couverts de Fétuque élevée,
  - le semi d'un couvert végétal diversifié.
- ✓ principe de gestion des prairies pour les autres parcelles :
  - pas de travail du sol,
  - prohibition de l'emploi de pesticides, et d'amendements minéraux et organiques,
  - pratique d'une fauche tardive (20 juin ou 15 juillet selon le recensement du Râle des Genêts),
  - pas de gyrobroyage,
  - préservation des zones refuges non fauchées,
  - instauration d'un pâturage extensif et/ou fauche tardive,
  - Un cahier des charges fixant ces prescriptions s'imposera à l'agriculteur retenu pour l'exploitation des prairies.
- ✓ pour la rivière :
  - prohibition de toute intervention chimique à proximité du cours d'eau et plus globalement sur l'ensemble du site,
  - surveillance du développement des espèces invasives et arrachage,
  - interdiction de l'accès des bovins au cours d'eau,
  - création d'un passage à loutre sous le pont de la RD943.

- ✓ pour les haies et la ripisylve :
  - conserver l'entretien en haie haute,
  - réaliser un entretien tous les 3 ans,
  - laisser épaissir les haies,
  - prohiber toute intervention chimique,
  - préserver tous les arbres y compris les arbres creux (refuges de biodiversité),
  - replanter des arbres et les tailler soit en certains arbres en têtard soit en arbre de haut jets.
  - créer des habitats refuges pour l'avifaune et les loutres.
- ✓ Protéger les lieux du public par une signalétique appropriée.

Ces actions sont encadrées par un plan pluriannuel de gestion écologique qui a débuté en 2010 pour une première phase couvrant une période de 5 ans. Le suivi de l'évolution de la biodiversité sera assuré annuellement par Indre Nature dans le cadre d'un partenariat privilégié.

Le coût du plan pluriannuel est inscrit dans le plan de financement de la ZAC.

PARTIE 4

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

1

Bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps

ZAC Ozans - Bilan financier prévisionnel

DEPENSES en € H.T.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Acquisitions foncières et frais annexes	***597 000 €***	***0 €***	***0 €***	***1 002 500 €***	***0 €***	***1 229 500 €***	***20 400 €***	***1 317 000 €***	***1 839 000 €***	***35 700 €***	***- €***	***1 325 200 €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***7 373 300 €***
Achat de terrains/bâti	590 000 €			990 000 €		1 200 000 €	16 000 €	1 200 000 €	1 683 000 €	30 000 €		1 210 000 €										6 919 000 €
Frais annexes *(actes notariés, AMO DUP, honoraires SAFER)*	7 000 €			12 500 €		24 600 €	1 700 €	114 000 €	156 000 €	5 700 €		115 200 €										436 700 €
Frais de bornage						4 900 €	2 700 €	3 000 €	4 000 €			3 000 €										17 600 €
Archéologie	***- €***	***- €***	***0 €***	***0 €***	***810 500 €***	***72 500 €***	***1 142 000 €***	***1 108 000 €***	***740 000 €***	***2 534 000 €***	***100 000 €***	***0 €***	***390 000 €***	***1 354 000 €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***8 251 000 €***
Diagnostic					807 500 €	72 500 €			740 000 €	30 000 €			390 000 €									2 040 000 €
Fouilles							1 132 000 €	1 108 000 €		2 500 000 €	100 000 €			1 350 000 €								6 190 000 €
Frais annexes *(annonces, honoraires AMO)*					3 000 €		10 000 €			4 000 €				4 000 €								21 000 €
Etudes préalables générales	***- €***	***- €***	***62 000 €***	***219 000 €***	***78 000 €***	***56 750 €***	***221 400 €***	***349 000 €***	***207 750 €***	***23 000 €***	***3 000 €***	***82 000 €***	***3 000 €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***1 304 900 €***
Etudes techniques *(eau, faune, flore, topographie, pédologie, géologie, énergie, transport ferroviaire)*			62 000 €	151 000 €	66 000 €	25 000 €	11 000 €	300 000 €	194 000 €	20 000 €		79 000 €										908 000 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage procédures de ZAC et Loi sur l'eau /HQE				68 000 €	12 000 €		118 000 €	10 000 €														208 000 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage Développement Durable						31 000 €	64 550 €	29 000 €	8 750 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €									145 300 €
Assistance juridique						750 €	27 850 €	10 000 €	5 000 €													43 600 €
Travaux d'aménagement	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***5 289 000 €***	***8 338 500 €***	***7 757 500 €***	***6 291 500 €***	***4 830 500 €***	***6 049 500 €***	***6 794 500 €***	***4 918 500 €***	***3 674 500 €***	***3 457 500 €***	***4 940 500 €***	***4 044 500 €***	***3 371 500 €***	***3 371 000 €***	***73 129 000 €***
Maîtrise d'œuvre								198 000 €	250 000 €	244 000 €	171 000 €	165 000 €	230 000 €	252 000 €	200 000 €	143 000 €	156 000 €	223 000 €	153 000 €	140 000 €	140 000 €	2 665 000 €
Travaux de raccordements externes								200 000 €	2 580 000 €	1 450 000 €	570 000 €	570 000 €	570 000 €	819 000 €								6 759 000 €
Travaux d'infrastructure (y compris imprévus)																						
Voiries (primaires, secondaires, giratoires, liaisons douces, éclairage)								2 005 000 €	1 996 000 €	1 946 000 €	1 819 000 €	1 069 000 €	1 529 000 €	2 244 000 €	1 245 000 €	617 000 €	617 000 €	1 244 000 €	1 439 000 €	600 000 €	600 000 €	18 970 000 €
Gestion des eaux pluviales								1 670 000 €	1 577 000 €	1 577 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 825 000 €	1 230 000 €	1 878 000 €	1 499 000 €	1 499 000 €	1 878 000 €	710 000 €	1 457 000 €	1 457 000 €	20 657 000 €
Réseaux humides (eaux usées, eau potable, eau de process, défense incendie)								800 000 €	736 000 €	736 000 €	477 000 €	477 000 €	725 000 €	989 000 €	505 000 €	245 000 €	245 000 €	505 000 €	638 000 €	238 000 €	238 000 €	7 554 000 €
Réseaux secs (gaz, téléphone, fibre optique, électricité)								416 000 €	381 000 €	381 000 €	231 000 €	231 000 €	352 000 €	442 000 €	272 000 €	122 000 €	122 000 €	272 000 €	286 000 €	118 000 €	118 000 €	3 744 000 €
Voie ferrée										600 000 €	1 000 000 €	300 000 €				230 000 €						2 130 000 €
Espaces verts (plantation d'alignement, aménagements paysagers)									638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 500 €	638 000 €	8 300 000 €
Divers (mobilier, signalétique…)									180 000 €	185 000 €	185 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	180 000 €	2 350 000 €
Frais généraux	***- €***	***- €***	***35 000 €***	***18 000 €***	***54 300 €***	***57 000 €***	***32 300 €***	***107 500 €***	***92 000 €***	***78 000 €***	***103 000 €***	***68 000 €***	***88 000 €***	***93 000 €***	***88 000 €***	***93 000 €***	***93 000 €***	***93 000 €***	***93 000 €***	***93 000 €***	***93 000 €***	***1 472 100 €***
Frais de communication				4 000 €	19 000 €	5 000 €	3 000 €	30 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	261 000 €
Frais de commercialisation			35 000 €	14 000 €	32 000 €	40 000 €	20 000 €	30 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	405 000 €
Frais divers *(audits de certification, reprographie, enquête publique, plan de gestion prairies humides, suivi environnemental…)*					3 300 €	12 000 €	9 300 €	47 500 €	54 000 €	45 000 €	70 000 €	35 000 €	55 000 €	60 000 €	55 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	806 100 €
TOTAL	***597 000 €***	***0 €***	***97 000 €***	***1 239 500 €***	***942 800 €***	***1 415 750 €***	***1 416 100 €***	***8 170 500 €***	***11 217 250 €***	***10 428 200 €***	***6 497 500 €***	***6 305 700 €***	***6 530 500 €***	***8 241 500 €***	***5 006 500 €***	***3 767 500 €***	***3 550 500 €***	***5 033 500 €***	***4 137 500 €***	***3 464 500 €***	***3 464 000 €***	***91 530 300 €***

RECETTES en € H.T.	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Produits de cessions des terrains	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***3 005 000 €***	***4 100 000 €***	***6 010 000 €***	***5 141 000 €***	***7 534 000 €***	***8 400 000 €***	***7 280 000 €***	***5 652 000 €***	***4 281 000 €***	***4 211 000 €***	***5 639 000 €***	***7 132 000 €***	***5 406 000 €***	***73 791 000 €***
Subventions	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***68 600 €***	***568 500 €***	***1 817 000 €***	***2 750 000 €***	***3 250 000 €***	***2 500 000 €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***10 954 100 €***
Participation de la collectivité	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***6 785 200 €***
TOTAL	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***- €***	***68 600 €***	***568 500 €***	***4 822 000 €***	***6 850 000 €***	***9 260 000 €***	***7 641 000 €***	***7 534 000 €***	***8 400 000 €***	***7 280 000 €***	***5 652 000 €***	***4 281 000 €***	***4 211 000 €***	***5 639 000 €***	***7 132 000 €***	***5 406 000 €***	***91 530 300 €***

2

Modalités prévisionnelles de financement des équipements publics

Désignation de l'ouvrage	**Maitrise d'Ouvrage**	**Montant estimatif des travaux (€HT)**	**Gestionnaire**
- Aménagement des voies selon commercialisation avec trottoirs, éclairage public et accotements tels qu'ils figurent au plan d'aménagement	CAC	18 970 000 €	CAC
-Infrastructures ferroviaires	CAC	2 130 000 €	CAC
-Aménagements paysagers	CAC	8 300 000 €	CAC
-Gestion des eaux pluviales	CAC	20 657 000 €	CAC
-Assainissement Eaux Usées	CAC	5 820 000 €	Concessionnaire
-Adduction Eau potable et défense incendie	CAC	5 233 000 €	Concessionnaire
-Desserte électrique	CAC	4 366 000 €	Concessionnaire
-Desserte en télécommunications	CAC	1 729 000 €	CAC + Opérateurs
-Desserte Gaz	CAC	430 000 €	Concessionnaire
-Eaux de process	CAC	478 000 €	Concessionnaire
-Signalétique Mobilier	CAC	2 350 000 €	CAC
		70 463 000 €	

PARTIE 5

COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT

La présente partie vient apporter des réponses :

- ✓ aux remarques émises par l'autorité environnementale dans son avis émis le 1er juin 2011 ;
- ✓ aux recommandations émises par la Commission d'Enquête dans son avis du 19 août 2011.

Ces compléments de réponses n'ont pas de caractère obligatoire dans le dossier de réalisation. Cependant, la CAC a fait le choix de répondre aux principales demandes de compléments d'information formulées au cours des différentes étapes de la procédure de ZAC, qui n'avaient pas encore trouvé l'occasion d'être exposé.

1

Réponses aux remarques émises par l'autorité environnementale

Rappel des conclusions de l'autorité environnementale dans son avis du 1er juin 2011 :

« L'étude d'impact présente de manière claire et concise l'ensemble des effets sur le projet sur l'environnement et apporte des propositions de mesures adaptées pour répondre de manière proportionnée aux enjeux relevés.

L'autorité environnementale attire l'attention sur le fait que les éléments du dossier, satisfaisants à ce stade, devront faire l'objet de développements complémentaires dans les phases ultérieures du projet. »

Dans le cadre du dossier de réalisation, la CAC a souhaité apporter des éléments de réponses sur les points suivants mentionnés dans l'avis environnemental du 1er juin 2011 et nécessitant des développements complémentaires :

- ✓ *« A ce stade du projet, les impacts sur les eaux souterraines et sur les rejets d'eaux pluviales sont abordés de manière adaptée. Le dossier précise que le rejet des eaux pluviales s'effectuera à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée des captages du Montet et de Chambon.*

  Ces captages (du Montet et de Chambon) sont explicitement cités comme ceux qui seront les pourvoyeurs du réseau alimentant le projet, leur capacité est jugée suffisante. L'absence d'estimations des besoins, notamment pour les eaux de process, ne permet pas de mesurer les conséquences sur la ressource en eau et l'impact éventuel sur le ruisseau de Beaumont ainsi que les dispositions à prendre pour en réduire les effets. »

  La CAC prévoit de créer, au Nord de la ZAC, un réseau d'eaux de process afin de desservir les activités de type Industries. Une étude d'opportunité de ce réseau est en cours.

  La consommation journalière d'eau potable de la ZAC d'Ozans est estimée à 2 900 m3/j, répartie comme suit :

  - Tranche n°1 : débit de 1 407 m3/j,

- Tranche n°2 : débit de 1 493 m3/j.

Les besoins en eau potable et ceux en eaux de process varient selon le type d'activités industrielles, activités non connues à ce jour. Il n'est donc pas possible d'identifier séparément ces besoins.

Si la création d'un réseau de process s'avère opportun, la CAC utilisera les capacités des forages existants à hauteur des autorisations de prélèvements existants. La création d'un réseau de process n'aura donc pas d'impact supplémentaire sur la ressource en eau.

✓ *« Le dossier précise qu'il sera complété ultérieurement en ce qui concerne le protocole de créations de mares supplémentaires. L'autorité environnementale rappelle que le comblement éventuel des mardelles d'intérêt faunistique avéré et le déplacement d'espèces et de sédiments dans de nouvelles mares préalablement créées devra faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN). »*

Il n'y aura aucune création de mares en dehors des surprofondeurs envisagées dans les bassins pour l'accueil de la biodiversité. Ces surprofondeurs seront réalisées conformément aux préconisations d'Indre Nature indiquées dans son rapport « Préconisations d'ordre général pour l'accueil de la biodiversité et le suivi des mesures de gestion sur les bassins de récupération des eaux pluviales ». Ce document est joint au présent rapport en annexe n°5. Il s'agit de proposer des mesures de gestion allant dans le sens d'un meilleur accueil des espèces faunistiques et floristiques. La CAC appliquera ces préconisations dans la gestion des bassins pluviaux de la ZAC d'Ozans.

De plus, une étude complémentaire pédologique et floristique a été menée en 2011 sur les dépressions identifiées afin de déterminer la présence de zones humides. Cette dernière a permis de démontrer que sur les 12 dépressions recensées initialement sur le site par ANTEA, seule une d'entre elle (M1) est une réelle dépression exokarstique. Les autres dépressions correspondent à d'anciennes zones d'excavation anthropiques devenues pour certaines des zones humides.

La mardelle M1 située en tranche n°2 sera intégrée au corridor écologique central d'environ 100 mètres de large, de façon à être entièrement isolée des aménagements et des constructions. La dépression F, quant à elle, fait déjà l'objet d'un périmètre de protection rapproché et sera donc exclue des surfaces cessibles. Pour les dépressions M4 et M5 identifiées comme zones humides au titre du cortège végétal présent et situées dans la haie d'ormes seront conservées en l'état. La végétation ligneuse qui se trouve dans ces dépressions ou aux abords ne pourra être traitée que par des moyens mécaniques. Les dépressions M2, M3, M14 à M19, dès lors qu'elles viendraient à être situées sur une parcelle destinée à la vente ou sur l'emprise d'un ouvrage devant être réalisé par le pétitionnaire (noue, bassin, voirie, bâtiment d'exploitation,…), feront l'objet d'une élimination de la végétation ligneuse qui s'y trouve par des moyens mécaniques, seront ensuite comblées au fond par des matériaux argileux

compactés sur 1 mètre d'épaisseur au moins, ou étanchées par des dispositifs soumis à l'approbation préalable du service en charge de la Police de l'Eau, puis le comblement sera achevé par des matériaux inertes.

L'ensemble de ces prescriptions figurera dans l'arrêté préfectoral autorisant les rejets au milieu naturel de la ZAC d'Ozans et sera rigoureusement mis en œuvre lors des travaux d'aménagement.

Il n'y aura donc aucun déplacement d'espèces ou de sédiments puisque la mardelle M1 et les dépressions F, M4 et M5 présentant un intérêt seront conservées.

✓ *« Le dossier fait état des aménagements qui seront généralement adaptés pour recevoir les espèces patrimoniales d'oiseaux rencontrés sur le site. Il devra toutefois apporter l'assurance, dans le cadre des études ultérieures, de la mise en œuvre de mesures adaptées pour conserver ces espèces sur ou à proximité du site. »*

Au fur et à mesure des études, la CAC consultera des experts afin de garantir le biotope nécessaire aux espèces patrimoniales d'oiseaux.

✓ *« Un regard à l'échelle de l'agglomération met en évidence que ce projet aurait pour conséquence d'impacter très fortement le paysage des entrées dans l'agglomération. L'autorité environnementale souligne l'importance qu'il y aura, lors des études précises d'aménagement, à mener des études particulières pour le traitement de la perception paysagère éloignée et des entrées d'agglomération afin de définir des préconisations spécifiques. »*

Une première approche a été apportée par l'intermédiaire des cônes de vue et des coupes d'intégration paysagère joints au présent dossier.

Ce sujet fera l'objet d'une attention particulière à chaque projet d'aménagement présenté par une entreprise. Dans le cadre de la démarche HQE, un architecte et un paysagiste mandatés par la CAC examineront, avant le dépôt des permis de construire, les projets des entreprises.

✓ *« L'étude d'impact souligne que l'augmentation du trafic calculée est compatible avec les capacités du réseau existant. Elle précise toutefois que le projet s'appuie sur des restructurations routières prévues (doublement de la rocade, liaison entre la RD925 et la RN151). Une mise en perspective du phasage des différentes tranches de la ZAC et des aménagements routiers aurait permis une visualisation de leurs compatibilités. »*

Le développement de la ZAC d'Ozans se fera progressivement dans un axe Sud / Nord. Etant donné le doublement de la rocade jusqu'à la RD67 et l'accès de la ZAC dans un premier temps depuis le giratoire Sud de la RD67, la RD67 sera capable d'absorber le trafic généré par les premières phases d'aménagement.

Ce phasage Sud / Nord se traduira ensuite par la création d'une voie de liaison au Nord de la ZAC avec un accès direct sur la future 4 x 4 voies prévue en 2014. Cette voie de liaison permettra ainsi d'absorber les évolutions de trafic.

De plus, le parti pris pour accéder à la ZAC depuis la RD 67 :

- création de deux accès poids lourds aux angles Nord-Ouest et Sud-Ouest de la ZAC,
- création d'un accès central réservé aux véhicules légers,

permettra de limiter la surfréquentation de la RD67 par les poids lourds.

« La mise en place d'un suivi de l'évolution du niveau des nuisances, notamment sonores, qui résultera de l'augmentation du trafic, pour les riverains des voiries, aurait mérité de figurer au titre des préconisations. »

La CAC s'est engagé à respecter la réglementation en vigueur. Des mesures particulières seront prises en cas de dépassement des seuils réglementaires.

« Par ailleurs, si la volonté de promouvoir des modes alternatifs à la voiture individuelle est à encourager, les éléments présentés sont, à ce stade, généraux. L'expérience montrant que l'usage des transports en communs de voyageurs dans ce type de zone reste très souvent marginal ; l'autorité environnementale insiste sur le fait que cette analyse devra être approfondie lors des études ultérieures. »

Une étude de déplacement a été réalisée sur les zones existantes. Celle-ci montre, en effet, de fortes proportions de déplacement en voiture particulière. La zone d'Ozans sera intégrée dans la Délégation de Service Public (DSP) des réseaux urbains et interurbains. La CAC travaille actuellement avec le délégataire pour la mise en place de lignes de transports périurbains avec une priorité pour les déplacements pendulaires domicile-travail.

2

Réponses aux recommandations émises par la Commission d'Enquête

La Commission d'Enquête a donné un avis favorable sur l'ensemble du projet relatif à :

- ✓ l'enquête portant l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée d'Ozans ;

- ✓ l'enquête parcellaire partielle en vue de délimiter les immeubles à acquérir ainsi que la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés pour permettre la réalisation du projet.

Toutefois, la Commission d'Enquête recommande que préalablement à l'ouverture des travaux, soient solutionnés les points suivants :

- ✓ <u>Le devenir du captage du Dogger</u>

  Dans son rapport, la commission d'enquête a émis l'hypothèse que ce forage soit conservé moyennant un périmètre de protection immédiat (pollution de surface et vandalisme) compte-tenu de la qualité de l'ouvrage et de la meilleure garantie qu'il donne de pouvoir contrôler la qualité des eaux du Dogger.

  La CAC a demandé à la Police de l'Eau de se rapprocher de la DREAL et de l'Agence de l'Eau afin de permettre à ces structures de reconnaître le forage du Dogger comme forage de surveillance et d'analyse. En fonction des réponses apportées, ce forage sera cédé à l'Etat ou rebouché.

- ✓ <u>La définition d'un protocole rendant la charte de développement durable opposable à tout utilisateur</u>

  Pour ce qui concerne le caractère obligatoire de la charte, il faut souligner que cette charte qui définit la politique économique, environnementale et sociale mise en œuvre sur la ZAC d'Ozans, sera soumise à l'approbation du conseil communautaire d'ici fin 2011 et annexée aux compromis de vente tout comme le Cahier des Charges de Cession de Terrains. L'approbation puis l'affichage de ces pièces leur confèrent un caractère réglementaire et permettront d'en tenir compte lors de l'instruction des permis de construire. Les signataires de ce

document sont le maître de l'ouvrage, le gestionnaire, les promoteurs, les entreprises et les organismes de commercialisation.

Ces documents seront annexés aux actes notariés de sorte qu'ils resteront applicables à toutes nouvelles entreprises en cas de revente.

De plus, afin de consolider la valeur juridique des prescriptions techniques et environnementales de l'ensemble des pièces contractuelles liées à la commercialisation et à l'exploitation de la ZAC (compromis de vente, Cahier des Charges de Cession de Terrains, conventions de rejets, …), la CAC a lancé une consultation pour s'adjoindre les services de spécialistes dans ce domaine.

Pour ce qui concerne la phase exploitation et mise en activités des entreprises, la CAC vise une certification ISO 14001 dont le suivi et le contrôle seront réalisés par le gestionnaire de la zone en complément des services de l'Etat.

✓ La protection des mardelles : périmètre de protection

La Commission d'Enquête rappelle dans son rapport que la CAC propose une protection et une sauvegarde de ces espaces en les isolant de toute urbanisation ou artificialisation des sols.

Il faut rappeler préalablement qu'une étude complémentaire pédologique et floristique a été menée en 2011 sur les dépressions identifiées afin de déterminer la présence de zones humides. Cette dernière a permis de démontrer que sur les 12 dépressions recensées initialement sur le site par ANTEA, seule une d'entre elle (M1) est une réelle dépression exokarstique. Les autres dépressions correspondent à d'anciennes zones d'excavation anthropiques devenues pour certaines des zones humides.

La mardelle M1 située en tranche n°2 sera intégrée au corridor écologique central d'environ 100 mètres de large, de façon à être entièrement isolée des aménagements et des constructions. La dépression F, quant à elle, fait déjà l'objet d'un périmètre de protection rapproché et sera donc exclue des surfaces cessibles. Pour les autres dépressions, des prescriptions spécifiques figureront dans l'arrêté préfectoral autorisant les rejets au milieu naturel de la ZAC d'Ozans et seront rigoureusement mises en œuvre lors des travaux d'aménagement.

✓ La neutralisation du fossé mitoyen à la Martinerie

La Commission d'Enquête indique dans son rapport que le fossé longeant la Martinerie sur le territoire de Diors et alimentant le ruisseau de Beaumont, est classé PPRc du captage de Montet et de Chambon.

La CAC propose une neutralisation de ce fossé par captage de tous les apports en eau et renvoi de ces eaux de drainage ou de ruissellement en aval de ce dernier. Le comblement de ce fossé stabilisera les pollutions préalables accumulées au cours des ans.

La solution proposée par la CAC, qui avait été décrite dans le dossier Loi sur l'Eau, reste donc inchangée.

✓ La définition de la future voie ferrée et de son franchissement sécurisé en desserte de la parcelle C675, commune de Diors

La voie ferrée s'embranchera sur le faisceau situé actuellement à la Martinerie pour ensuite longer la voie interne de la Martinerie.

Un passage à niveau sera réalisé en fonction des besoins de l'exploitant riverain afin de lui permettre d'accéder à sa parcelle.

✓ Le maintien de la concertation avec les riverains immédiats sur les deux derniers points

La CAC maintiendra la concertation avec les riverains immédiats afin de trouver des solutions adaptées (cf point précédent).

ANNEXE 1

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan n°00 : Plan de situation

Plan n°01 : Schéma de principe de desserte de la ZAC

Plans n°02a à n°02h : Coupes de principe des voiries

Plan n°03 : Schéma de principe des cheminements doux

Plan n°04 : Aménagement paysager

Plan n°05 : Implantation des franchissements pour petite faune

Plan n°06 : Principe de la gestion des eaux pluviales

Plan n°07a : Schéma de principe de desserte et raccordement des eaux usées – Raccordement Tranche n°1

Plan n°07b: Schéma de principe de desserte et raccordement des eaux usées – Raccordement Tranche n°2

Plan n°08a : Schéma de principe de desserte et raccordement de l'adduction d'eau potable et de défense incendie - Raccordement Tranche n°1

Plan n°08b : Schéma de principe de desserte et raccordement de l'adduction d'eau potable et de défense incendie - Raccordement Tranche n°2

Plan n°09 : Schéma de principe du zonage d'activités

ANNEXE 2

PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

ANNEXE 3

COUPES

ANNEXE 4

CONES DE VUE

ANNEXE 5

RAPPORT D'ÉTUDE RÉALISÉE PAR INDRE NATURE POUR L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ ET LE SUIVI DES MESURES DE GESTION SUR LES FUTURS BASSINS