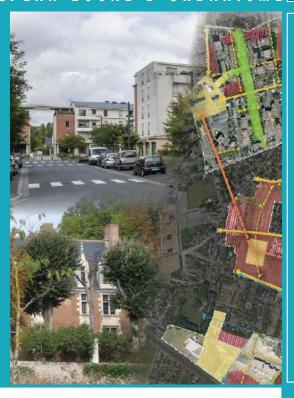
La Riche



PLAN LOCAL D'URBANISME[



5.5
ZONE D'AMENAGEMENT
DIFFERE

Approbation du PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil métropolitain du 26 juin 2017



Département de l'Indre et Loire

Tours Métropole Val de Loire



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



PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE

Préfecture
Direction des collectivités
territoriales et de l'aménagement
Bureau de l'aménagement du territoire
et des installations classées
N° 139-16

ARRÊTÉ

portant création de la zone d'aménagement différé des Iles Noires sur la commune de La Riche

LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE, Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1, L 212-1 et suivants, L 300-1, et R 212-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal de La Riche du 23 mars 2016 sollicitant la création de la zone d'aménagement différé des Iles Noires ;

VU la saisine du maire de La Riche par courrier reçu le 15 avril 2016;

CONSIDERANT que les objectifs du projet d'aménagement global du site, situé dans l'agglomération tourangelle et sur la commune de La Riche, visent notamment à lutter contre l'insalubrité, l'habitat indigne ou dangereux, à développer les loisirs et le tourisme, à sauvegarder et à mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti;

EN CONSEQUENCE, il y a lieu de créer une zone d'aménagement différé;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1:

La zone d'aménagement différé des Iles Noires est créée sur la partie du territoire de la commune de La Riche, délimitée sur le plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2:

La commune de La Riche est désignée comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité.

ARTICLE 3:

La durée de ce droit de préemption est de six ans à compter de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture.

ARTICLE 4:

Le présent arrêté sera affiché, à la mairie de La Riche et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Il sera inséré dans le recueil des actes administratifs de la préfecture et mention sera publiée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE 5:

Le présent arrêté, ainsi que le dossier, peuvent être consultés à la mairie de La Riche aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi qu'à la préfecture (bureau de l'aménagement de territoire et des installations classées).

ARTICLE 6:

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de La Riche, le directeur départemental des territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera adressée aux :

- président du conseil supérieur du notariat,
- président de la chambre syndicale des notaires,
- président du tribunal de grande instance, barreaux constitués près des tribunaux de grande instance,
- directeur départemental des finances publiques.

Fait à TOURS, le 30 septembre 2016

Pour le Préfet et par délégation,

Le Secrétaire Général,

Jacques LUCBEREILH



REPUBLIQUE FRANCAISE LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE Préfecture de Tours

COMMUNE DE LA RICHE

Vu pour être annexé préfectoral du:

SEP! 2016

délégation,

UDOGNON

SÉANCE DU 23 MARS 2016

Le conseil municipal de la commune de LA RICHE,

Légalement convoqué le : 17 Mars 2016

s'est réuni à la mairie, sous la présidence de M. Wilfried SCHWARTZ, maire

Présents:

Mmes ou MM. Wilfried SCHWARTZ, Martine ALLAIN, Daniel LANGE, Isabel TEIXEIRA, Armelle AUDIN, Alain BOUIN, Nadia JEBARI, Philippe PLANTARD, Noura KENANI, Patrick SOTTEJEAU, Claudie ROZAS, Frédéric DOMINGO, Nadine GERMOND, Ghislaine PLOT-MUREAU, Florent BARBAULT, Souad BOURASS-BENSAÏD, Christian SEISEN, Catherine GUSTIN-LEGRAND, Yvan BIET (arrivée à 18h18),

Mmes ou MM. Nathalie TOURET, Eric FANDANT, Cécile MONTOT, David DOULET, Christiane ESNARD,

Représenté(s) par mandat :

Sébastien CLEMENT (pouvoir à M. Le Maire), Thomas THUILLIER (pouvoir à A. Audin), Anna DELLA-ROSA (pouvoir à Mme Germond), Rabia HADJIDJ-BOUAKKAZ (pouvoir à Mme Bourass Bensaid)

Patrice AUTANT (pouvoir à M. Fandant), Fabienne VIOUX

(pouvoir à Mme Montot)

Absent(e):

Filipe FERREIRA POUSOS, Smail BOULAMLOUJ, Anne-

Françoise ORLIAC

Désignation des Secrétaires de séance : Mme Souad BOURASS-BENSAÏD

Mme Cécile MONTOT

Adopté à l'unanimité

	Objet de la dél	libération	1		Destinataires
Zone Noires		différé	des	Iles	Envoi à la Préfecture le 25-03-16 1 exemplaire du rapport n° 16-03-9.1-13 1 exemplaire délibération n°16-03-9.1-13 1 plan de la zone d'aménagement différé des Îles Noires

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

COMMUNE DE LA RICHE

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23-03-2016

Rapport no 16-03-9.1-13

Zone d'aménagement différé des Iles Noires

Depuis le début des années 2000, la Communauté d'agglomération Tour(s) plus porte un projet d'aménagement des Îles Noires, déclaré d'intérêt communautaire au titre de la Politique de la ville par délibération du 19 décembre 2002. Dans ce cadre, Tour(s) plus est bénéficiaire d'une zone d'aménagement différé (ZAD) qui lui a permis d'acquérir quelques terrains par usage du droit de préemption, et de réaliser quelques aménagements.

En 2015, la municipalité a relancé un travail en partenariat avec Tour(s)plus et les services de l'État pour la définition d'un projet d'aménagement global des Îles Noires dont les objectifs sont les suivants :

- Réduire la vulnérabilité des populations vivant en zone inondable dans le lit mineur de la Loire :
- · Résorber l'habitat précaire, insalubre et illégal ;
- Mettre en valeur les qualités paysagères et naturelles des Îles Noires ;
- Poursuivre la réappropriation du site par la maîtrise foncière ;
- Lutter contre les dépôts sauvages d'ordure et sécuriser les terrains précédemment acquis ;
- Faire des Îles Noires un site de loisirs pour l'ouest de l'Agglomération ;
- Définir un projet d'aménagement global pour le site.

De plus, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal a débattu les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 20 janvier 2016. Ce dernier affiche la volonté de l'équipe municipale de « Faire des rives de Loire un parc d'agglomération » avec l'objectif de reconvertir les carrières de Gévrioux et les Îles Noires en un espace naturel de qualité.

La ZAD des Îles Noires, dont l'arrêté préfectoral date du 25 avril 2003, s'achève le 6 juin 2016. A cette date, la Ville et l'agglomération ne disposeront plus de cet outil pour mener à bien une politique d'acquisition foncière sur ce site. Il est donc nécessaire de se doter d'une nouvelle ZAD pour poursuivre les acquisitions foncières par préemption ou lors de l'usage par les propriétaires du droit de délaissement.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, seuls les établissements publics de coopération intercommunale disposant de la compétence PLU peuvent demander au Préfet la création d'une ZAD (article L 212-1 du code de l'urbanisme). La communauté d'agglomération Tour(s)plus n'ayant pas la compétence PLU, seule la Ville peut saisir le Préfet pour la création de cette nouvelle ZAD dont la durée sera de 6 ans.

Le projet d'aménagement des Îles Noires étant d'intérêt communautaire, il sera porté par Tour(s)plus. Par conséquent, et comme prévu par l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, la Ville déléguera à Tour(s)plus le droit de préemption sur le périmètre de cette ZAD, une fois cette dernière créée par arrêté préfectoral. De plus, les relations entre la Ville et Tour(s)plus seront formalisées dans une convention précisant les conditions de mise en œuvre de la ZAD.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe à ce rapport.

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

COMMUNE DE LA RICHE

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23-03-2016

Délibération n° 16-03-9.1-13

Zone d'aménagement différé des Iles Noires

Le Conseil municipal

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L 212-1 et suivants, Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en conseil municipal du 20 janvier 2016, Vu le rapport présenté et son annexe, Vu le plan du périmètre proposé,

Décide

Article 1: de solliciter du Préfet d'Indre-et-Loire la création d'une Zone

d'aménagement différé des Iles Noires sur le périmètre défini en annexe ;

Article 2: d'autoriser M. le Maire à signer les documents afférents à ce dossier.

Wilfried SCHWARTZ

e Mair

Transmis au Préfet le Reçu par le Préfet le Affiché ou notifié le Acte exécutoire Le Maire, 2 5 MARS 2016 0 1 AVR. 2016



Préfecture d'Indra NNEXE – Zone d'Aménagement Différé (ZAD) des Iles Noires



CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2016 Note descriptive

I. Présentation générale du site des Îles Noires et de ses problématiques

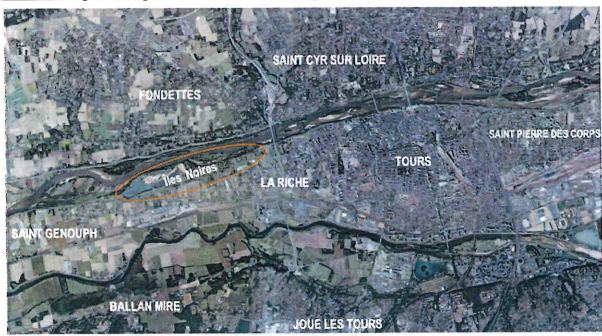
L'aménagement du secteur des Îles Noires constitue une des priorités de l'équipe municipale pour ce nouveau mandat. Ce site intégré au périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'humanité par l'Unesco dispose d'une localisation exceptionnelle. Dans le lit endigué du fleuve, il est le lieu de nombreux usages de loisirs et récréatifs : jardins familiaux, terrains de loisirs, promenade, pêche.

Malheureusement il est également confronté à différentes problématiques environnementales : zone inondable classée en aléa très fort, dépôts d'ordures sauvages, habitat précaire et insalubre, constructions illégales...

Dans le cadre de la mise en œuvre de la DUP du Saugé et la réalisation d'un belvédère sur la Loire, la communauté d'agglomération s'est portée acquéreur de terrains le long du chemin du Saugé prolongé. Avant d'engager des travaux sur ce site, il a été convenu entre la Ville et Tour(s)plus d'engager une réflexion sur l'aménagement global de ce secteur important pour l'agglomération comprenant notamment un focus sur la résolution des problématiques environnementales.

Cette réflexion doit intégrer le périmètre des Îles Noires dans son ensemble depuis les carrières de Gévrioux (dont l'exploitation doit s'achever en 2019) jusqu'au boulevard périphérique.

1. Un site exceptionnel par sa localisation et ses qualités paysagères



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du:

3 0 SEP 2010

Pour le Préfet et par délégation,
Le Char de bureau,

Eric DUDOGNON

1

Véritable poumon vert de l'agglomération tourangelle, le site des Îles Noires dispose d'une situation exceptionnelle dans le cœur métropolitain. Il est situé à moins de 5 km du centre ville de Tours.

Cette localisation, en continuité de l'espace urbain, fait de lui un un site fréquenté par de nombreux habitants de l'agglomération notamment les week-end. Ces personnes viennent y pratiquer leurs loisirs (randonnées, jogging, vélo, pêche...) ou simplement profiter des bords de Loire.

D'autres habitants de l'agglomération viennent profiter de leur parcelle de jardins (on en compte plus d'une centaine).

Les bords de Loire offrent au site des qualités paysagères indéniables et reconnues par le classement UNESCO du Val de Loire au patrimoine mondial de l'humanité.





2. Un habitat, parfois précaire, en zone inondable

Le secteur, situé entre digue et Loire, en zone d'aléa très fort du PPRi, compte une dizaine d'habitations régulièrement autorisées. A leur côté, on retrouve de l'habitat précaire non régulier et permanent : entrepôts transformés en habitation, caravanes, cabanes de jardins consolidées, ...

La Ville évalue le nombre d'habitants permanents sur le site entre 60 et 100 personnes.



Une cohabitation entre parcelle de jardin et habitat précaire

3. Des dépôts sauvages d'ordures réguliers

Ces dépôts sont constatés sur des propriétés privées et sur les propriétés de l'État et des collectivités locales. Ces dépôts réguliers concernent à la fois des ordures ménagères, des déchets du secteur du bâtiment et de l'artisanat mais également des épaves de véhicules.





4. Une carrière d'extraction de granulats en exploitation

Le Site des Îles Noires comprend à son extrémité ouest la carrière de Gévrioux actuellement exploitée par la Ligérienne de Granulats, et dont elle est propriétaire du foncier. Cette carrière se compose de deux plans d'eau, un premier (à l'ouest, en limite avec Saint-Genouph) est sorti du périmètre d'exploitation. Sa gestion a été confiée par la Ligérienne de Granulats à une association de pêche, la Carpe Tourangelle. L'autre plan d'eau est toujours en exploitation.

La Ligérienne de Granulats dispose d'une autorisation préfectorale pour une exploitation jusqu'en 2019. A l'issue, le site devra être remis en état conformément à un plan validé par la DREAL. Se posera alors la question du devenir du foncier et de son usage futur (réserve naturelle, base de loisirs...).



II. Politique d'aménagement du site menée de 2002 à ce jour

Tour(s)plus a mené en 2002 une étude dans le cadre du Grand Projet de Ville sur le site des Îles Noires, qualifié alors de quartier prioritaire.

Cette étude a montré la nécessité d'engager une réelle démarche participative avec l'ensemble des usagers du site autour des thématiques suivantes : Habiter sur place, Jardiner, Se reloger.

Elle a défini un plan d'actions, validé par les élus de l'époque sur trois grands principes :

- Stopper définitivement l'arrivée de nouveaux ménages sur le site ;
- Faire prendre conscience aux habitants du risque d'inondation existant en veillant à appliquer et à faire respecter la réglementation en vigueur et en cherchant une adhésion volontaire de chacun pour être relogé;
- Faire évoluer le site dans le temps en ajustant les fonctions et les usages au fil des ans. Cela implique nécessairement de lier les aménagements futurs à une gestion quotidienne du site.

Les conclusions de cette étude ont servi de cadre à la politique d'intervention de Tour(s)plus.

1. Mise en place d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) au bénéfice de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, par arrêté du Préfet le 25 avril 2003.

Motivation affichée dans l'arrêté: « la mise en œuvre de cet outil va, à terme, permettre de diminuer le nombre d'habitations exposées au risque d'inondation de la Loire, en zone d'aléa très fort, et donc globalement diminuer la vulnérabilité de ce secteur tout en permettant de transformer le paysage dont l'aspect est aujourd'hui fortement dégradé. »

Cette ZAD prendra fin le 6 juin 2016. Elle a permis l'acquisition d'un certain nombre de terrains, par préemption (voir plan en pièce jointe). D'autres terrains, dont certains accueillent des habitations illégales, restent à acquérir au sein du périmètre de la ZAD.

2. Une DUP au profit de la communauté d'agglomération, pour l'acquisition des parcelles nécessaires à l'aménagement des Îles noires (chemin du Saugé) en date du 2 décembre 2010.

Cette DUP, au profit de la communauté d'agglomération Tour(s)plus a été sollicitée pour lui permettre de réaliser un balcon paysager en bord de Loire avec une rampe d'accès au fleuve assorti d'un parc de stationnement de 40 places.

Extrait de l'arrêté de DUP:

« Considérant :

Que les principaux enjeux et objectifs du projet sont :

- l'aménagement de lieux singuliers pour en renforcer la qualité paysagère et promouvoir les usages relatifs aux loisirs
- l'aménagement permettant des accès à la Loire, connectés entre eux par des voies existantes ou des sentiers pédestres et cyclables

- mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables
- améliorer la protection des zones inondables déjà urbanisées,
- sauvegarder ou retrouver le caractère naturel, la qualité écologique et paysagère des champs d'expansion de crues,

Que la réalisation de ce projet permettra d'offrir une vocation à cet espace et devenir un lieu de détente, de loisirs, de promenade pédestre et cycliste pour les habitants de l'agglomération, et afin de valoriser le patrimoine. »



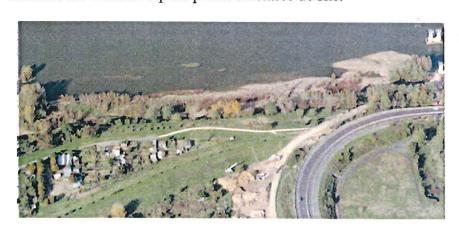
Par cet outil, Tour(s)plus a acquis l'ensemble des terrains concernés et dispose désormais d'une maîtrise foncière quasi-complète du site. Seul un terrain appartient à la Ville de la Riche, acquis par le biais d'une procédure de bien sans maître.

Les constructions légères présentes sur ces terrains ont depuis été démolies.

3. Aménagement du site du Grand Pré

Tour(s)plus a aménagé en 2006 le site du Grand Pré, situé à l'extrémité est du site des Îles Noires.

Les travaux ont consisté en la création d'une promenade plantée recréant un véritable espace public en entrée de site.





III. Une Zone d'Aménagement Différé à étendre à l'ensemble du site

Depuis le printemps 2015, la Ville, les services de l'Etat et la communauté d'Agglomération Tour(s)plus travaillent en partenariat à l'élaboration d'un nouveau projet d'aménagement pour le site des Iles Noires.

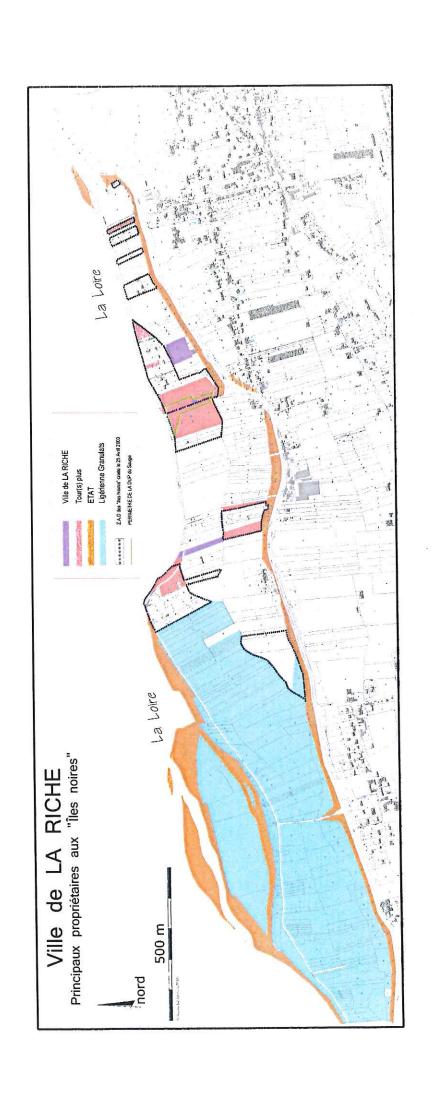
Les objectifs de ce projet sont les suivants :

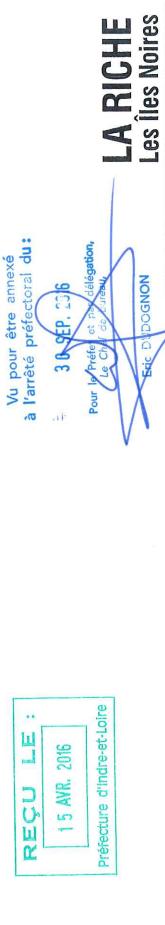
- Réduire la vulnérabilité des populations vivant en zone inondable dans le lit mineur de la Loire
- Résorber l'habitat précaire, insalubre et illégal ;
- Mettre en valeur les qualités paysagères et naturelles des Iles Noires ;
- Poursuivre la réappropriation du site par la maîtrise foncière ;
- Lutter contre les dépôts sauvages d'ordure et sécuriser les terrains précédemment acquis ;
- Faire des Îles Noires un site de loisirs pour l'Ouest de l'Agglomération ;
- Définir un projet d'aménagement pour les points singuliers du site : belvédère, carrière de Gévrioux, antenne Loire à vélo...

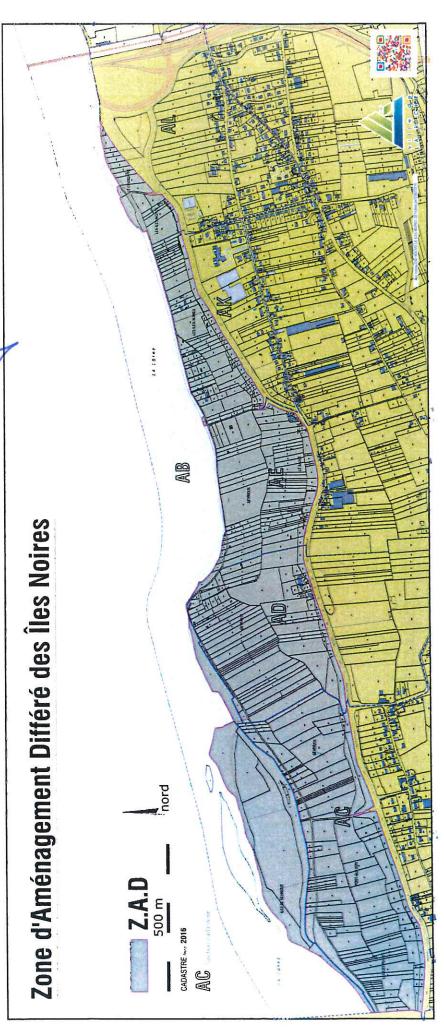
Afin de pouvoir poursuivre les objectifs de ce projet, la Ville sollicite du Préfet la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur l'ensemble du périmètre des Iles Noires, voir plan ciaprès.

Dès création de cette ZAD, la Ville déléguera à Tour(s)plus le droit de préemption sur le périmètre correspondant.

Cet outil offrira à la communauté d'agglomération la possibilité d'utiliser son droit de préemption pour la mise en œuvre de son projet.







Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du:

3 0 SEP. 2016

Pour le Préfet et pa délégation Le Chef de bureau,



Š	Section cadastrale Parcelles n°	rale AE n°	
7	48	82	260
2	49	83	261
က	20	84	262
4	51	98	263
5	52	87	264
9	55	06	265
2	56	92	266
00	57	93	267
6	58	94	268
10	65	95	289
1	09	26	270
12	61	86	201
13	62	66	272
14	63	100	273
18	64	104	274
21	65	106	275
23	99	107	276
26	29	194	336
27	89	195	337
28	69	200	338
31	70	201	339
32	71	202	
35	72	203	
36	73	204	
37	75	249	
40	92	250	
41	2.2	251	
42	78	256	
44	79	257	
45	80	258	
46	81	259	

_	09	200	230
6	62	201	231
10	64	202	232
Ξ	65	203	233
13	99	204	234
16	29	205	235
19	89	206	236
20	69	207	237
21	70	208	238
22	7.1	209	239
23	78	210	240
24	134	211	241
26	135	212	247
27	140	213	245
58	142	214	246
33	148	215	247
34	149	216	248
35	150	217	249
36	151	218	250
37	156	219	251
38	157	220	252
39	158	221	253
40	159	222	254
41	190	223	255
46	191	224	263
49	192	225	264
51	193	226	271
52	196	227	272
53	197	228	
24	198	228	
11	007	000	

Section astrale AL ircelles n°	1	2	9	7	8	216	246	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	271	273	275	277	279	282	285	288	291	294	296
Sectior cadastrale Parcelles																													

Section cadastrale AB Parcelles n°

Section cadastrale Parcelles n°	78	79	80	8	82	83	84	85	98	87	68	88	06	16	92	63	94	95	96	26	86	66	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Section	31	32	33	39	40	41	42	43	47	48	49	20	51	09	61	62	63	64	99	99	29	89	69	70	71	72	73	74	75	92	22
	~	2	ဇ	4	5	9	7	8	6	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20	22	23	23	24	25	26	27	28	29	30
	203	204	202	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218															
strale AD s n°	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	168	169	171	172	173	174	183	189	190	191	192	194	195	197	201	200
Section cadastrale Parcelles n°	36	37	38	43	55	63	73	96	26	86	66	100	127	128	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	144	146	147	148	149	150	157
Š	7	2	က	4	2	9	7	80	6	10	1	12	13	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24	25	26	28	31	32	33	34	30

	Section	Section cadastrale Parcelles n°	AC	
	31	78	109	578
2	32	62	110	579
3		80	111	580
4	39	8	112	581
5		82	114	582
9	41	83	115	583
7		84	116	584
8		85	117	586
6	47	98	118	588
10	48	87	119	589
11	49	68	121	290
12		68	122	591
13		06	124	265
14		91	125	593
15	61	92	126	594
16		66	127	595
17	63	94	130	296
18		95	132	265
19	65	96	595	298
20	99	26	999	599
20	29	86	295	009
22	89	66	268	601
23		100	569	602
23	0.2	101	220	603
24		102	571	604
25	72	103	572	605
26	73	104	573	909
27	74	105	574	636
28	75	106	575	637
29	92	107	929	639
30	77	108	222	

4 5 9 7 8 6