



REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

-----  
DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE  
Préfecture de Tours  
COMMUNE DE LA RICHE

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

30 SEP. 2016

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

Eric DUDOGNON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**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 délibération	Destinataires
Zone d'aménagement différé des Îles Noires	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

**COMMUNE DE LA RICHE**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 23-03-2016**

**Rapport n° 16-03-9.1-13**

**Zone d'aménagement différé des Îles 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.

Le Maire,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'Le Maire,'.

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,

D é c i d e

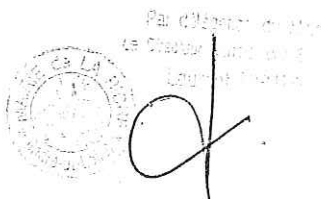
Article 1 : de solliciter du Préfet d'Indre-et-Loire la création d'une Zone d'aménagement différé des Iles Noires sur le périmètre défini en annexe ;

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

Le Maire,

Wilfried SCHWARTZ

Transmis au Préfet le 25 MARS 2016  
Reçu par le Préfet le 25 MARS 2016  
Affiché ou notifié le 01 AVR. 2016  
Acte exécutoire  
Le Maire,





REÇU LE :

15 AVR. 2016

Préfecture d'Indre-et-Loire



ANNEXE – Zone d'Aménagement Différé (ZAD) des Îles Noires

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2016

Note descriptive

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

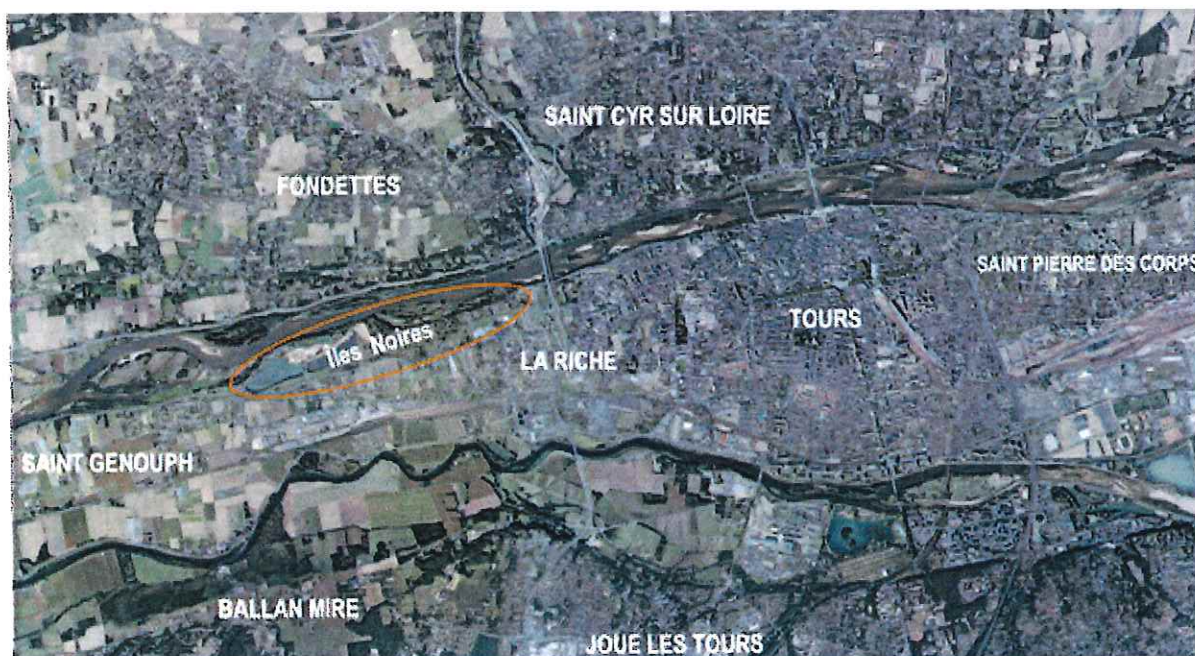
L'aménagement du secteur des Îles Noires constitue une des priorités de l'équipe municipale pour ce nouveau mandat. Ce site intégré au périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'humanité par l'Unesco dispose d'une localisation exceptionnelle. Dans le lit endigué du fleuve, il est le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

30 SEP. 2016

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

Eric DUDOGNON



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 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 régulières**

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 ci-après.

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.



# Ville de LA RICHE Principaux propriétaires aux "îles noires"

- Ville de LA RICHE
- Tours(s) plus
- ETAT
- Ligénie Granulats
- ZAD des "îles Noires" créée le 25 Avril 2003
- PERMETTE DE LA DUP de Saugy

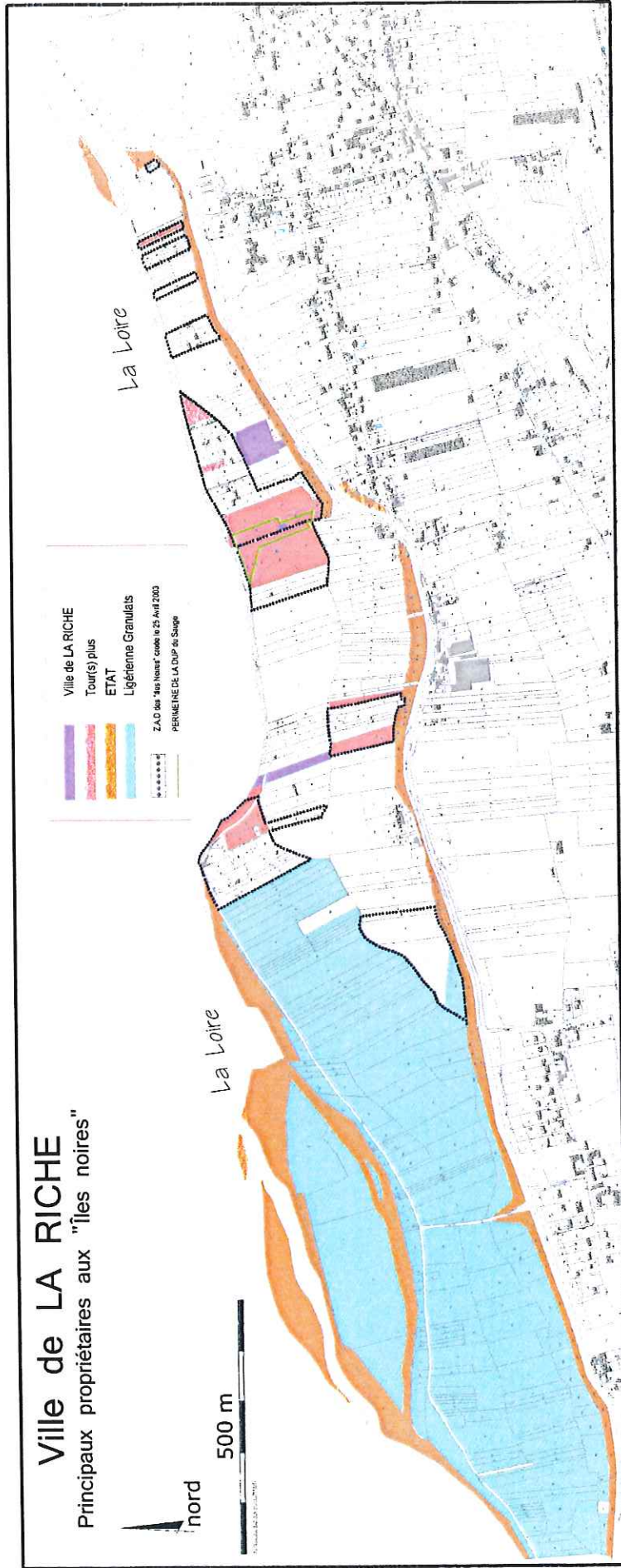


500 m

Projet de loi n° 2003-1267

La Loire

La Loire



REÇU LE :

15 AVR. 2016

Préfecture d'Indre-et-Loire

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

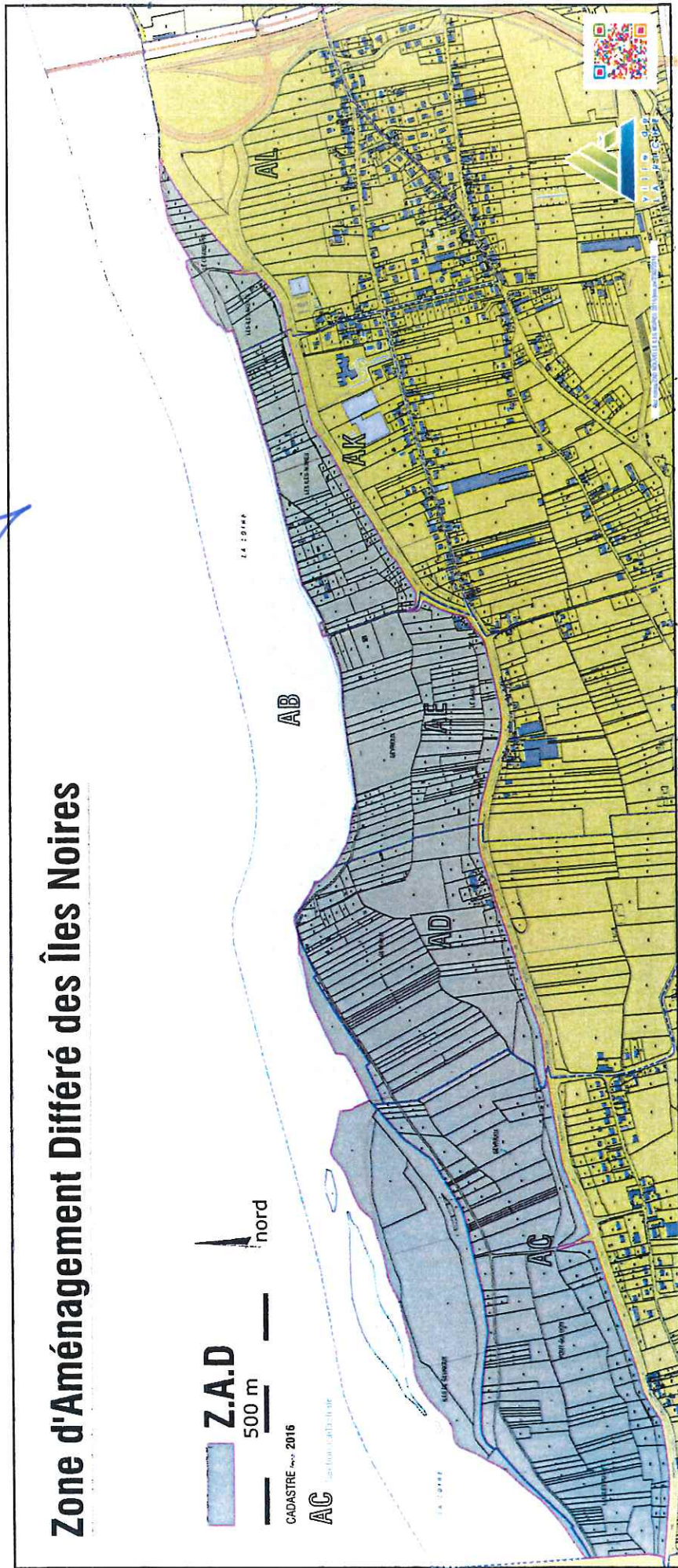
30 SEP. 2016

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Chef de Bureau,

Eric DUPOGNON

**LA RICHE**  
Les Îles Noires

## Zone d'Aménagement Différé des Îles Noires





Section cadastrale AL Parcelles n°
1
2
6
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

Section cadastrale AK Parcelles n°				
1	60	200	230	
9	62	201	231	
10	64	202	232	
11	65	203	233	
13	66	204	234	
16	67	205	235	
19	68	206	236	
20	69	207	237	
21	70	208	238	
22	71	209	239	
23	78	210	240	
24	134	211	241	
26	135	212	244	
27	140	213	245	
29	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		
54	198	228		
57	199	229		

Section cadastrale AE Parcelles n°				
1	48	82	260	
2	49	83	261	
3	50	84	262	
4	51	86	263	
5	52	87	264	
6	55	90	265	
7	56	92	266	
8	57	93	267	
9	58	94	268	
10	59	95	269	
11	60	97	270	
12	61	98	271	
13	62	99	272	
14	63	100	273	
18	64	104	274	
21	65	106	275	
23	66	107	276	
26	67	194	336	
27	68	195	337	
28	69	200	338	
31	70	201	339	
32	71	202		
35	72	203		
36	73	204		
37	75	249		
40	76	250		
41	77	251		
42	78	256		
44	79	257		
45	80	258		
46	81	259		

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du :

30 SEP. 2016

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

REÇU LE :

15 AVR. 2016

Préfecture d'Indre-et-Loire

Section cadastrale AD Parcelles n°	
1	36
2	37
3	38
4	43
5	55
6	63
7	73
8	96
9	97
10	98
11	99
12	100
13	127
14	128
15	130
16	131
17	132
18	133
20	134
21	135
22	136
23	137
24	138
25	139
26	144
28	146
31	147
32	148
33	149
34	150
35	151
	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
	202
	203
	204
	205
	206
	207
	208
	209
	210
	211
	212
	213
	214
	215
	216
	217
	218

Section cadastrale AC Parcelles n°	
1	31
2	32
3	33
4	39
5	40
6	41
7	42
8	43
9	47
10	48
11	49
12	50
13	51
14	60
15	61
16	62
17	63
18	64
19	65
20	66
20	67
22	68
23	69
23	70
24	71
25	72
26	73
27	74
28	75
29	76
30	77
	78
	79
	80
	81
	82
	83
	84
	85
	86
	87
	89
	89
	90
	91
	92
	93
	94
	95
	96
	97
	98
	99
	100
	101
	102
	103
	104
	105
	106
	107
	108
	109
	110
	111
	112
	114
	115
	116
	117
	118
	119
	121
	122
	124
	125
	126
	127
	130
	132
	565
	566
	567
	568
	569
	570
	571
	572
	573
	574
	575
	576
	577
	578
	579
	580
	581
	582
	583
	584
	586
	588
	589
	590
	591
	592
	593
	594
	595
	596
	597
	598
	599
	600
	601
	602
	603
	604
	605
	606
	606
	636
	637
	639

Section cadastrale AB Parcelles n°
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13