

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

Date de la convocation :

**Le 9 mars 2022**

Nombre de conseillers en exercice : 31

Nombre de présents : 23

Nombre de votants : 30

Envoyé en préfecture le 22/03/2022

Reçu en préfecture le 22/03/2022

Affiché le 22/03/2022

ID : 037-243700499-20220316-CC2022\_022-DE



**Séance du 16 mars 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le 16 mars à 19h00, l'assemblée délibérante, légalement convoquée, s'est réunie en séance publique sous la présidence de **Madame Brigitte DUPUIS, Présidente**

Étaient présents :

Jocelyne DEFEINGS, Jean-Claude BAGLAN, Chantal AVENET, Fabien HOUZÉ, Odile LANDRY, Brigitte DUPUIS, Fernand GARCIA, Corinne GUILLAUT, Alain PELÉ, Smaïl ABERKANE, Evelyne HAURY, Gaëlle POUPIN, Véronique BERGER, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël DENIAU, Joël BESNARD, Isabelle SÉNÉCHAL, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES, Denis SEYNAEVE.

Étaient absents excusés :

Sylvie GANNE donne pouvoir à Corinne GUILLAUT, Damien GARCIA donne pouvoir à Alain PELE, Philippe ITEY donne pouvoir à Gaëlle POUPIN, Jocelyne PETAY donne pouvoir à Jocelyne DEFEINGS, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Brigitte DEFEINGS, Annick REITER donne pouvoir à Joël BESNARD, André DAGUET donne pouvoir à Isabelle SÉNÉCHAL, Béatrice VERWAERDE.

Le quorum étant atteint, le Conseil communautaire peut valablement délibérer.

Monsieur Frédéric LAUGIS est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**CC 2022-022**

**Objet : Lancement d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de construction d'un bâtiment logistique dans l'extension de la ZAC « Porte de Touraine » à Autrèche et empotant mise en compatibilité de PLU**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2, L.300-6, et L.153-54 à L.153-59,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (ABC), approuvé le 9 juillet 2018 par le comité syndical,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, approuvé par le Conseil communautaire du 16 février 2021,

Vu la délibération n° 2019-053 du 23 avril 2019 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC Porte de Touraine,

Vu la délibération n° 2019-144 du 3 décembre 2019 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Porte de Touraine,

Vu le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement et la viabilisation de la ZAC 1 « Porte de Touraine » au printemps 2021 et les projets d'installations de futures entreprises en cours sur la zone,

Vu le lancement des études préalables à l'extension n° 2 du Parc d'activités « Porte de Touraine » pour permettre l'installation d'un bâtiment logistique et les intérêts qu'il représente pour le territoire,

Vu la délibération précédente du 16 mars 2022 votée à l'unanimité par laquelle le Conseil Communautaire a acté le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC Porte de Touraine n° 2 et en a défini les modalités,

Considérant que le PLU du Castelrenaudais approuvé en février 2021 comprend un sous-secteur 2AUyz, situé sur le territoire d'Autrèche, destiné à l'extension à long terme du parc d'activités « Porte de Touraine ».

Considérant qu'afin d'anticiper sur la réalisation de cette extension, la Communauté de Communes a engagé en 2021 les études préalables à celle-ci et envisage sa mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de ZAC. À ce jour, un périmètre d'études élargi d'environ 72 hectares a été défini afin d'étudier les conditions d'aménagement et de desserte en voirie et réseaux de la future zone. Le périmètre opérationnel pressenti de la ZAC, quant à lui, représenterait une superficie d'environ 20 hectares, correspondant aux contours de la zone 2AUyz. Les terrains constituant ce périmètre appartiennent à la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Considérant que, dans le cadre de l'avancement des études préalables à la création de la ZAC, la Communauté de Communes a été approchée par un porteur de projet, la société Logistique Sport et Loisirs (LSL). Cette dernière souhaite installer un bâtiment logistique pour permettre d'accueillir l'entreprise INTERSPORT sur l'ensemble de la zone 2AUyz. Ce projet correspond à l'affectation prévisionnelle prévue au sein de la ZAC.

Considérant qu'en l'état, les dispositions du PLUi ne permettent pas la réalisation du projet de construction envisagé, dans la mesure où :

- La zone 2AUyz est fermée à l'urbanisation ;
- La zone est concernée par une protection au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme concernant la bande d'inconstructibilité des 100 m liée à l'autoroute A10 au nord du site.

La Communauté de Communes envisage donc de procéder à l'évolution du document d'urbanisme afin d'ouvrir la zone 2AUyz à l'urbanisation et de réduire la bande d'inconstructibilité liée à l'A10.

**Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée par les raisons suivantes :**

- L'étude pour la redynamisation du bassin économique du Castelrenaudais, confirmée par une étude économique réalisée à l'échelle du Pays Loire Touraine en 2016 et menée en lien avec le Conseil Régional Centre - Val de Loire, a identifié le **Parc d'activités « Porte de Touraine » à Autrèche comme une zone d'activités « produit d'appel et de développement économique privilégié »** ;
- Ce parc d'activités constitue l'un des axes fort du projet de labellisation du Grand Est Touraine en Territoire d'Industries en cours, et ressort comme l'une des actions prioritaires de la Communauté de Communes du Castelrenaudais ;
- En mars 2009, une étude a été réalisée concernant son aménagement sur un périmètre globale de 92 hectares ; sa mise en œuvre a déjà été préconisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté ; une première étape a été franchie avec la création d'une première ZAC « Porte de Touraine » en 2019 ;
- Les études reprises en 2021 ont pour objectif de définir les modalités de mise en œuvre de la deuxième étape de l'extension du parc d'activités « Porte de Touraine » ;
- Après une période de ralentissement économique structurel entre 2008 et 2016, la **reprise en matière de projets d'implantation et de développement** est très marquante sur le Castelrenaudais : de nombreux projets d'implantation se sont concrétisés depuis 2018 ou sont en cours sur les parcs d'activités du Castelrenaudais ; la situation privilégiée et attractive du Parc d'activités Porte de Touraine rend ainsi son extension indispensable ;
- Enfin, **le PLUi a inscrit un potentiel d'extension du parc d'activités « Porte de Touraine » à la suite de la ZAC 1 « Porte de Touraine »**. L'extension prévue pour la ZAC 2 « Porte de Touraine » porte sur environ 20 ha et s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de développement économique et de planification du territoire ;
- Par ailleurs, le partenariat mené avec l'Agence Régionale DEV'UP a permis d'identifier de nombreux prospects potentiellement intéressés par la situation stratégique en bordure d'Autoroute A10 entre Orléans et Tours ;

**Considérant également :**

- la pénurie de foncier pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire ;
- le positionnement géographique stratégique ;
- la complémentarité entre les zones d'activités communautaires et les alentours (le long de la RD31 et de l'A10) au regard des entreprises ciblées ;
- la nécessité des collectivités d'anticiper le développement pour ne pas le subir ;

Considérant que le projet de ZAC « Porte de Touraine » n° 2 constitue l'opportunité pour la collectivité de maîtriser et de favoriser son dynamisme économique, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale qualitative et de rationalisation de l'urbanisation et de la consommation d'espace ;

Considérant, par conséquent, qu'il est utile et nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyz concernée par le périmètre du projet de ZAC ;

Considérant que les évolutions réglementaires sont envisagées dans le cadre **d'une procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet** ; cette procédure permettra à la Communauté de Communes de déclarer l'intérêt général du projet d'installation du bâtiment logistique LSL et d'adapter les dispositions réglementaires du PLUi afin de permettre la réalisation de ce dernier.

**Considérant, en effet, que le projet d'installation du bâtiment logistique porté par LSL pour accueillir l'entreprise Intersport présente des intérêts multiples pour le territoire :**

- Il s'inscrit dans le cadre des orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale ABC : La zone d'activités d'Autrèche est identifiée comme un pôle économique structurant de rang intercommunaire. Au nombre de 3 à l'échelle du territoire du SCOT, ces zones ont pour objectif de développer le secteur économique d'envergure par l'arrivée de nouvelles entreprises provenant d'autres territoires, en recherche de site d'implantation, et de permettre l'accueil d'activités importantes par leur taille et l'importance des flux de transport qu'elles génèrent.
- Il contribue à la création d'emplois sur le territoire en mettant une politique d'offres d'emplois diversifiés (tout niveau de formation), et une stratégie de formations en interne et en partenariat avec les institutions locales (lycées professionnels, pôle emploi, structures communautaires).
- Il vise à développer le marché de l'équipement sportif à l'échelle régionale et participe, en s'installant sur le territoire, à la réduction des circuits d'approvisionnement entre les plateformes de stockage et les magasins de distribution présents sur la région.
- Il participe aux objectifs de développement des énergies renouvelables conformément aux dispositions de la loi Energie Climat adopté le 8 novembre 2019.
- Il bénéficie d'un positionnement stratégique lui permettant de rayonner sur le Grand-Ouest et d'accéder au Bassin parisien en deux heures. La proximité de l'A10 et la desserte de la zone par l'axe N10/RD31 lui assure une accessibilité routière optimisée et sécurisée.

Considérant que ce projet permet donc l'accueil d'activités économiques sur ce site et s'inscrit pleinement dans les objets visés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme : organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques sur le territoire.

Considérant, ainsi, que pour l'ensemble de ces raisons, le projet installation d'Intersport revêt un caractère d'intérêt général, qui justifie la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Considérant que la Communauté de Communes est compétente en matière d'urbanisme et de développement économique, c'est à sa Présidente qu'il revient de mener la procédure de mise en compatibilité.

Considérant que cette procédure sera menée dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme et se déroulera selon les étapes suivantes :

- Le dossier d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi sera déposé auprès de l'autorité environnementale pour avis.
- Le projet de mise en compatibilité sera soumis à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
- Le projet de mise en compatibilité du PLUi sera soumis à la population dans le cadre d'une concertation publique ; cette procédure étant menée en parallèle des études de création de la ZAC Porte de Touraine n° 2, étant elle-même soumise à concertation préalable, il est envisagé de mener ces deux concertations conjointement afin de faciliter la présentation du projet dans son ensemble et sa compréhension par le public.

**Par conséquent, la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUi prendra la forme :**

- D'une exposition publique, pendant la durée de laquelle un registre d'observations sera laissé à disposition du public. Les dates et lieux de la réunion et de l'exposition seront communiqués à la population par tout moyen utile (affichage, presse, site, etc.).
- De la publication d'articles diffusables sur les supports de communication des collectivités (site internet de la communauté de communes du Castelrenaudais, bulletin municipal de la commune d'Autrèche, etc...)

Il est rappelé qu'au terme de cette concertation, un bilan sera dressé et approuvé par le Conseil Communautaire.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité sera soumis à enquête publique ; celle-ci sera organisée conformément aux dispositions du Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire se prononcera par délibération pour confirmer l'intérêt général du projet et approuver la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

**Le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :**

- **VALIDE** le lancement de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par déclaration de projet afin de permettre la réalisation du projet d'installation du bâtiment logistique LSL accueillant la société Intersport sur le territoire d'Autrèche



- **CONFIRME** que les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :
  - Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'extension de la ZAC « Porte de Touraine »
  - Permettre l'installations du bâtiment logistique LSL accueillant la société Intersport, compte tenu de son caractère d'intérêt général ;
  - Adapter les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (règlement écrit et graphique et réduction de la protection d'inconstructibilité lié à l'A10) afin d'autoriser la réalisation complète du projet.
- **VALIDE** l'organisation de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUi de manière concomitante à celle préalable à la création de la ZAC Porte de Touraine n° 2, et **DEFINIT** en conséquence les modalités de concertation suivantes :
  - Organisation d'une réunion et d'une exposition publiques.
  - Mise à disposition d'un registre d'observations.
  - Publication d'articles sur les supports de communication des collectivités.
- **AUTORISE** la Présidente ou un Vice-président à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à effectuer toutes les démarches nécessaires au bon déroulement de la procédure.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et ont les membres présents signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CONFORME  
Fait à Château-Renault le 21 mars 2022

La Présidente,  
Brigitte DUPUIS

