

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS



Date de la convocation :
Le 15 mars 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 22 mars 2023

Nombre de conseillers en exercice : 31
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 27

L'an deux mille vingt-trois, le 15 mars à 19h30, 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, Alain PELÉ, Philippe PÉANO, Evelyne HAURY, Yves ROUSSEAU, Véronique BERGER, Jocelyne PETAY, Marc LEPRINCE, Patrice POTTIER, Alain DROUET, Frédéric LAUGIS, Joël BESNARD, Annick REITER, Isabelle SÉNÉCHAL, André DAGUET, Béatrice VERWAERDE, Catherine DATTÉE, Chantal GONZALEZ-BOURGES,

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Joël DENIAU donne pouvoir à Joël BESNARD, Gino GOMMÉ donne pouvoir à Patrice POTTIER, Denis SEYNAEVE donne pouvoir à Chantal GONZALEZ-BOURGES.

Sylvie GANNE, Corinne GUILLAUT, Smaïl ABERKANE, Gaëlle POUPIN.

Fabien HOUZÉ est désigné à l'unanimité par le Conseil communautaire pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

CC 2023-030

Objet : Projet de Zone d'Aménagement Concerté n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche – Approbation du dossier de création de la ZAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu la délibération n° 2022-021 du 16 mars 2022 par laquelle le Conseil communautaire a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche,

Vu l'avis n° 2022-3773 & 3900 du 18 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire portant sur l'étude d'impact du projet d'extension de la ZAC Porte de Touraine et autorisations environnementales liées,

Vu la délibération CC 2023-029 en date du 22 mars 2023 par laquelle le Conseil communautaire a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC n°2 ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact du projet,

Vu le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté «Extension Porte de Touraine », **annexé à la présente délibération**,

Considérant que le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche est à vocation d'activités et constitue l'extension à moyen-long terme de la première ZAC « Porte de Touraine » à vocation d'activités,

Considérant que ce projet de ZAC porte sur un périmètre total d'environ 20,4 hectares, classé en zone à urbaniser constituant une réserve foncière à long terme à vocation principale d'activités (zone 2AUx),

Considérant que ce projet doit permettre à la Communauté de communes du Castelrenaudais de préserver et renforcer son dynamisme et son attractivité économique, qui fait d'elle à ce jour le cinquième pôle économique du département d'Indre-et-Loire, tout en s'inscrivant dans une démarche d'urbanisation et de développement maîtrisée, cohérente et respectueuse de son environnement,

Considérant que la Communauté de communes du Castelrenaudais étant compétente en matière d'activités économiques, le Conseil communautaire a décidé de réaliser ce projet dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté,

Considérant que le projet de création de la ZAC était soumis à l'organisation préalable d'une concertation publique,

Considérant que, par conséquent, le projet d'aménagement a été présenté à la population dans le cadre d'une exposition publique et d'une enquête publique conjointe,

Considérant que, par ailleurs, le dossier d'étude d'impact environnemental du projet, comprenant les avis de l'Autorité environnementale, a été mis à disposition du public, dans le respect des modalités prévues au Code de l'environnement,

Considérant que la concertation publique ainsi que la mise à disposition du dossier d'étude d'impact se sont achevées le 16 février 2023. Le bilan de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact a été dressé et approuvé par délibération du Conseil en date du 22 mars 2023, préalablement à la création de la ZAC. Le Conseil a constaté que ce bilan n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC,

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet de ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » sont les suivants :

- **Inscrire l'aménagement du site dans la continuité de l'urbanisation économique existante**, et permettre le développement de surfaces cessibles significatives pour accueillir des activités de grande taille,
- **Assurer une optimisation de la construction**, notamment en optimisant le découpage parcellaire, en réduisant les emprises de voies de circulation et en assurant l'occupation maximale de l'entreprise sur sa parcelle,
- **Aménager une trame paysagère qualitative**, afin de garantir la bonne intégration de la future zone à son territoire, d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager, et d'**assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles voisines**,
- **Participer à la transition énergétique du territoire**, en favorisant l'implantation des entreprises utilisatrices d'énergies renouvelables ou alternatives,

Considérant que la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » porte sur un périmètre total d'environ 20,4 hectares. Ce périmètre est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création annexé à la présente délibération, et correspond aux besoins stricts de l'opération,

Considérant que ce périmètre, classé en zone 2AUX au PLUi de la Communauté de communes du Castelrenaudais,

Considérant que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC « Extension Porte de Touraine » sera annexé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération,

Considérant que, dans une logique d'optimisation du foncier économique, au total, la surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des entreprises, représente la quasi-totalité de la surface, soit environ 20,2 hectares (déduction de l'emprise du chemin de Bellevue faite),

Considérant que, sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocation d'activités industrielles et logistiques, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre d'environ 120 000 m²,

Considérant que ce programme sera réalisé en une tranche, en vue des prospects souhaitant s'installer sur de grandes emprises foncières pour leurs activités,

Considérant que, conformément aux articles 1635 quater D du Code général des impôts et R.331-6-1° du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera pris en charge par la Communauté de communes du Castelrenaudais en sa qualité d'aménageur, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement,

Considérant que, conformément aux dispositions des articles R.122-2 et R.122-3 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » a fait l'objet d'une étude d'impact soumise pour avis à l'Autorité Environnementale. Cette dernière a rendu un avis, le 18 novembre 2022, qui a été mis à disposition du public du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus,

Considérant que le bilan de cette mise à disposition a été dressé et approuvé par le Conseil Communautaire du 22 mars 2023,

Considérant que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- Le dossier d'étude d'impact, accompagné des avis de l'Autorité Environnementale et de la note en réponse adressée à cette dernière par la Communauté de communes,
- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Considérant que, conformément aux dispositions des articles L.123-19-III et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient dans un délai supérieur à quatre jours suivant la date du 16 février 2023 marquant la clôture de la participation du public. Ce délai a permis de prendre en considération les observations et propositions déposées par le public et a permis à la Communauté de Communes de rédiger la synthèse de ces observations et propositions, qui fait l'objet d'un bilan de concertation qui est soumis à l'approbation du Conseil communautaire du 22 mars 2023,

Considérant enfin, qu'afin d'assurer la communication au public du dossier de ZAC, il est proposé que la présente délibération ainsi que les pièces du dossier de création soient tenues à disposition du public à la Communauté de Communes et à la mairie d'Autrèche, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels, et mises en ligne sur le site internet communautaire.

Après avoir entendu les explications utiles, le Conseil Communautaire à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche,
- **CRÉÉ**, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Extension Porte de Touraine », à vocation d'activités économiques,
- **DÉLIMITE** le périmètre de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine », portant sur une superficie d'environ 20,4 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,
- **APPROUVE** le programme global prévisionnel des constructions, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 120 000 m² de surface de plancher destinée à l'accueil d'activités industrielles et logistiques,
- **DÉCIDE** que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts et du Code de l'urbanisme,
- **AUTORISE** la Présidente ou le Vice-Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** notamment la Présidente à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.



POUR EXTRAIT CONFORME
Fait à Château-Renault le 23 mars 2023

La Présidente,
Brigitte DUPUIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS

ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE N° 2023-090 CONSTATANT LA MISE À JOUR N°1 DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Présidente de la Communauté de communes du Castelrenaudais,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-51 et R.151-52, ainsi que R.153-18,

Vu la délibération en date du 16/02/2021 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération n° 2023-030 du 22 mars 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activité Porte de Touraine,

Vu le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activité Porte de Touraine,

Considérant que :

- Le dossier de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine a été approuvé le 22 mars 2023 par le Conseil Communautaire ;
- Le périmètre de la ZAC, tel qu'il est inscrit au dossier de création, porte sur une superficie totale d'environ 20,4 hectares ;
- Conformément à l'article R.151-52-8° du Code de l'urbanisme, les périmètres de zones d'aménagement concerté figurent en annexe au plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme, la mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes.

Considérant que, par conséquent, il y a lieu d'effectuer une mise à jour du plan local d'urbanisme intercommunal afin d'ajouter le périmètre de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine au contenu des annexes.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais (PLUi) est mis à jour à la date du présent arrêté sur les points suivants :

- Ajout au contenu des annexes du PLUi du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 « Extension Porte de Touraine », approuvé par délibération du 22 mars 2023.

ARTICLE 2 : Le dossier de PLUi intégrant la présente mise à jour est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le dossier est également consultable sur le site internet du Castelrenaudais.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté de communes pendant un mois et transmis à la Préfecture pour le contrôle de légalité.

Fait à Château-Renault

Le 27/03/2023

La Présidente



DOSSIER DE CREATION DE ZAC 2 « EXTENSION PORTE DE TOURAINE

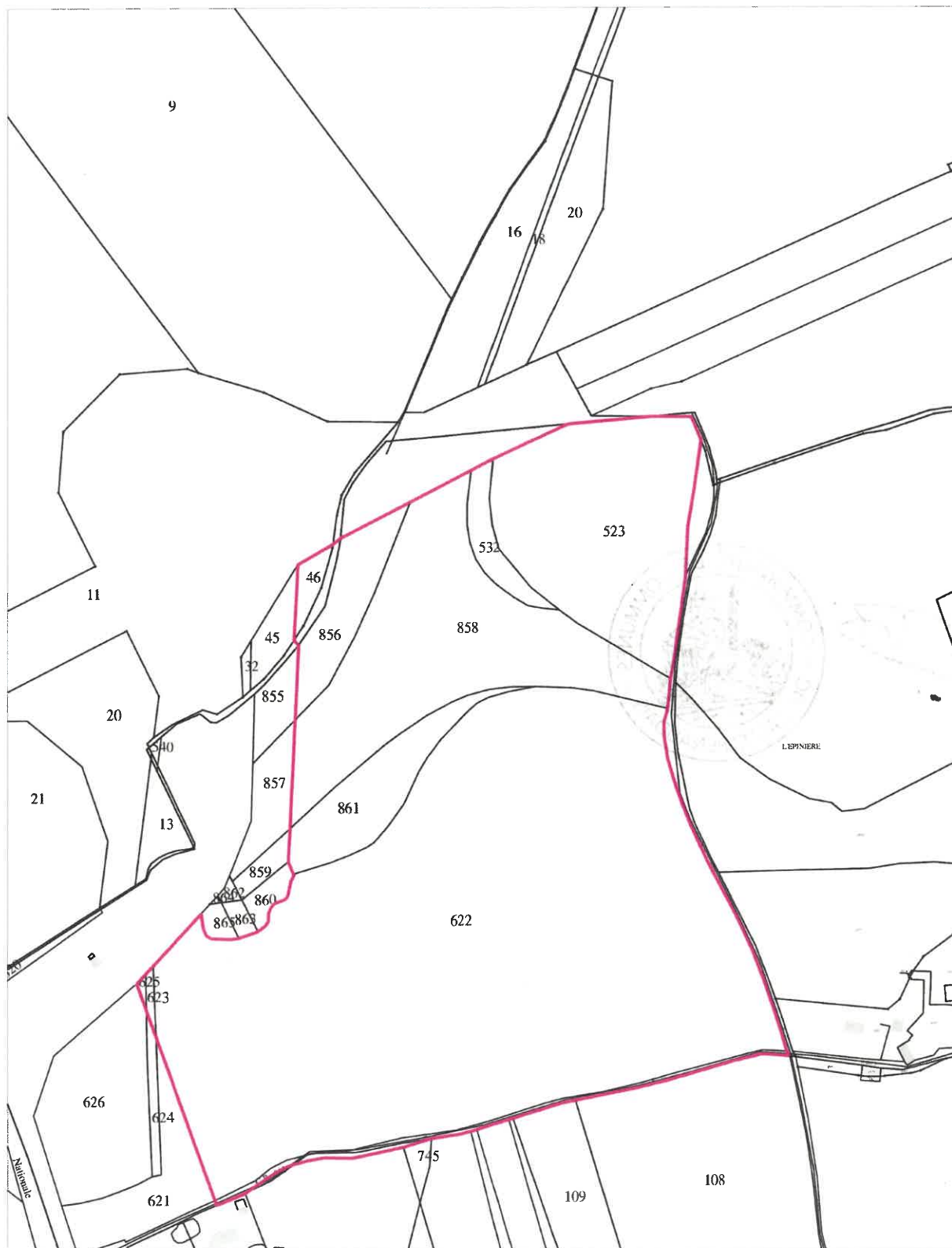
PIECE N°2 : PLAN DE DELIMITATION

ZAC créée par délibération du Conseil Communautaire du 22.03.2023

La Présidente



PLAN DE DELIMITATION



 Périmètre de ZAC de l'extension du PA
Porte de Touraine 2 = 20,4 ha