Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Publié le 23/03/2023
ID : 037-243700499-20230322-CC2023_033-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

ARRONDISSEMENT **DE LOCHES**

Liberté - Égalité – Fraternité

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 2023-033

Objet : Approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLUi dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'installation d'un entrepôt de stockage de la société LSL dans la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » à Autrèche

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais, approuvé le 16 février 2021,

Vu la délibération n° 2022-022 du 16 mars 2022 par laquelle la Communauté de Communes a autorisé la Présidente à lancer la procédure de déclaration de projet en vue de permettre la construction de l'entrepôt de stockage de la sociétét LSL, et a défini les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUi,

Vu la délibératon CC 2023-029 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 Extension Porte de Touraine,

Vu la délibération CC 2023-030 du 22 mars 2023 par laquelle le Conseil Communautaire est sollicité pour approuver la création de la Zone d'Aménagement Concerté n°2 de l'extension Porte de Touraine,

Vu les délibérations CC 2023-031 et CC 2023-032 du 22 mars 2023 par lesquelles le Conseil communautaire a approuvé, d'une part, le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la ZAC Extension Porte de Touraine et, d'autre part, le dossier de réalisation de ladite ZAC,

Vu la réunion d'examen conjoint organisée le 8 novembre 2022, et les avis des personnes publiques associées émis à cette occasion,

Vu le procès-verbal d'examen conjoint, **annexé à la présente délibération,**

Vu la décision n° E2000144/45 du 15 novembre 2022 par laquelle le Président du Tribunal administratif d'Orléans a désigné Monsieur Jean-Louis BERNARD en qualité de Commissaire-enquêteur,

Vu l'arrêté du 30 novembre 2022 par lequel la Préfete d'Indre et Loire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur, datés du 10 mars 2023, **annexé à la présente délibération,**

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale Centre Val de Loire émis le 18 novembre 2022 et le mémoire en réponse remis le 30 novembre 2022 relatif à la démarche d'évaluation environnementale des projets d'aménagement et de construction ainsi que de la mise en compatibilité du PLUi envisagés au sein de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine,

Vu le dossier de déclaration de projet comprenant les propositions de mise en compatibilité du PLUi, modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, **annexé à la présente délibération,**

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Publié le 23/03/2023
ID : 037-243700499-20230322-CC2023_033-DE

Vu les pièces du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Castelrenaudais issues de la mise en compatibilité (rapport de présentation, règlement écrit et graphique),

Vu les acquisitions des terrains nécessaires à la construction de l'entrepôt de stockage, réalisées par la Communauté de Communes du Castelrenaudais,

Sont rappelés en premier lieu les éléments suivants :

- Le parc d'activités Porte de Touraine se situe sur la commune d'Autrèche, et est identifié comme une zone d'activités « structurante de rang intercommunautaire » à l'échelle du SCOT ABC, approuvé le 9 juillet 2018.
- En 2019 une première ZAC « Porte de Touraine » est approuvée, la commercialisation de cette première ZAC est en cours et connait de fortes demandes. C'est pourquoi, la collectivité a décidé de lancer les études prélables pour l'extension de la zone en 2021 afin de poursuivre le développement économique de son territoire.
- La Communauté de Communes, consciente de l'importance stratégique du secteur pour son projet d'extension, de la complexité du montage et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a inscrit sa mise en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Le projet d'extension de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine » porte sur la zone 2AUyz inscrit au PLUi du Castelrenaudais, un sous-secteur de la zone 2AUy à vocation économique, destinée spécifiquement pour le developpement du parc d'activités Porte de Touraine.
- Dans le cadre de l'avancement des études préalables à la création de la ZAC, la Communauté de Communes a été approchée par la société logistique Sport et Loisirs (LSL) souhaitant installer un bâtiment logistique pour permettre d'accueillir l'entreprise Intersport sur l'ensemble de la zone 2AUyz.
- L'accueil de l'entreprise Intersport revêt d'un intérêt général pour le développement économique du territoire et son installation nécessite la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais considérant, qu'en l'état, les dispositions réglementaires ne permettre pas l'installation du projet de construction.
- Prévue notamment aux articles L.300-6, L.153-54 et suivants, et R.153-15 du Code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet vise à mettre en compatibilité les dispositions d'un document d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. La procédure prévoit l'organisation d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA) ainsi que d'une enquête publique.
- Par délibération du 22 mars 2022, le Conseil Communautaire a défini les modalités de concertation préalables à la mise en compatibilité du PLUi qui prévoyait une exposition publique et la mise à disposition d'un registre d'observations.
- Par arrêté en date du 30 novembre 2022, la Préfete d'Indre et Loire a prescrit l'organisation de l'enquête publique conjointe.
- L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus, en mairie d'Autrèche, sous l'égide de M. Jean Louis BERNARD, désigné Commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 15 novembre 2022.
- Le Commissaire-enquêteur a établi son rapport et ses conclusions le 10 mars 2023.

L'enquête publique étant désormais clôturée, le Conseil Communautaire du Castelrenaudais est invité à se prononcer, par une délibération de mise en compatibilité du PLUi valant déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'entrepôt de stockage de la société LSL dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine.

Rappel des objectif d'aménagement de la ZAC et de l'intérêt général du projet LSL soumis à l'enquête publique

Le projet d'aménagement de la ZAC n°2 «Extension Porte de Touraine » constitue l'opportunité pour la collectivité de maitriser 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.

Par ailleurs, le projet d'installation du bâtiment logistique porté par LSL pour accueillir l'entreprise Intersport présente des intérêts multiples pour le territoire :

- 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). Dans un premier temps, LSL envisage la création de 150 emplois et 150 intérims en période de pointe.
- 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. L'entreprise s'engage à n'utiliser aucune énergie fossiles pour le fonctionnement de ces bâtiments. (Production électrique par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et système de chauffage des locaux par géothermie).
- 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.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Publié le 23/03/2023
ID : 037-243700499-20230322-CC2023_033-DE

Afin de permettre l'installation du projet LSL sur l'ensemble de la zone 2AUyz concerné par le périmètre de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine », il est nécessaire de procéder à l'évolution des dispositions réglementaires dans la mesure où les régles du PLUi ne permettent pas sa réalisation :

- 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.

Par délibération du 16 mars 2022, la collectivité a validé le lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet afin de permettre la réalisation de projet d'installation de l'entrepôt LSL. 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'installation 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 (ouverture de la zone à l'urbanisation, adaptation du règlement écrit et graphique et réduction de la protection d'inconstructibilité lié à l'A10) afin d'autoriser la réalisation complète du projet.

Il est rappelé qu'afin de mener conjointement les projets, et conforméent aux articles L.122-13, L122-14 et R122-26 et R122-27 du code de l'environnement, **la procédure de mise en compatibilté du PLUi par déclaration de projet a fait l'objet d'une autorisation environnementale unique et d'une enquête publique conjointe menée pour l'ensemble des procédures :**

- La demande d'autorisation environnementale d'exploitation (ICPE) de l'entrepôt de stockage de la société LSL,
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunale du Castelrenaudais pour permettre l'installation de l'entrepôt de stockage de LSL,
- Le rejet d'eaux pluviales de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine (volet Loi sur l'Eau).

Prise en considération de l'évaluation environnementale et de l'avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article L.104-1 et suivants, et R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a été soumise pour avis à l'Autorité Environnementale le 22 juin 2022.
L'avis de l'Autorité Environnementale a émis son avis le 18 novembre 2022. Cet avis a porté sur l'ensemble des autorisations environnementales. Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité Environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.
L'évaluation environnementale, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique conjointe.
Il est rappelé ici que le projet n'est situé dans aucun périmètre de protection réglementaire ni dans aucun zonage écologique reconnu, et ne comprend aucun milieu humide et aquatique, ni aucun élément paysager tel que des boisements ou des arbres isolés à préserver.
De manière générale, une attention particulière a été portée sur le volet qualitatif du projet, afin d'en limiter au maximum les atteintes à l'environnement : gestion extensive des eaux pluviales, optimisation de la construction, intégration paysagère et palette végétale adaptée au climat local,etc.

Prise en considération des avis émis par les personnes publiques et services associés

- La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées s'est tenue le 8 novembre 2022 au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. L'invitation à cette réunion a été transmise à chaque service concerné, accompagnée du dossier objet de l'examen conjoint, le 07 octobre 2022.
- Six personnes publiques associées étaient représentées à cette réunion ; quatre PPA se sont excusées de leur absence et ont remis leurs observations par courrier ou par mail.
- De manière générale, l'ensemble des PPA, qui se sont exprimées, a émis un avis favorable au projet.
- La réunion d'examen conjoint a été l'occasion pour le responsable du projet et pour la collectivité d'apporter des précisions ou des justifications sur les orientations d'aménagement envisagées, notamment sur la question de l'intégration urbaine et paysagère du projet.

Prise en considération des résultats de la concertation publique

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a été soumis à la population dans le cadre d'une concertation publique ; cette procédure a été menée conjointement aux études de création de la ZAC n°2 « Extension Porte de Touraine », étant elle-même soumise à concertation préalable afin de faciliter la présentation du projet dans son ensemble et sa compréhension par le public.

- La publicité de la concertation a été faite par voie d'affichage en mairie et au siège de la Communauté de Communes, ainsi que par des avis publiés sur les sites internet communal et communautaire.
- L'exposition s'est déroulée du 25 avril 2022 au 25 mai 2022 inclus ; elle a été affichée pendant cette période en mairie d'Autrèche et au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais. Les panneaux étaient également consultables sur les sites internet communal et communautaire.
- Un registre d'observations a été tenu à disposition du public en mairie et au siège de la Communauté de communes pendant toute la durée de l'exposition.

Prise en considération des conclusions du Commissaire-enquêteur et des résultats de l'enquête publique

- La Préfecture d'Indre et Loire, compétente pour organiser l'enquête publique en vertu de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme, a saisi le Tribunal Administratif d'Orléans aux fins de désignation d'un commissaire-enquêteur ; M. BERNARD a ainsi été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du 15 novembre 2022.

Envoyé en préfecture le 23/03/2023
Reçu en préfecture le 23/03/2023
Publié le 23/03/2023
ID : 037-243700499-20230322-CC2023_033-DE

- L'enquête publique s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 inclus. Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'observations ont été laissés à disposition du public à la mairie d'Autrèche ainsi que [illegible] et-Loire.
- Quatre permanences ont été assurées par le Commissaire-enquêteur à la mairie d'Autrèche :
  - Lundi 16 janvier 2023 de 14h à 17h
  - Mardi 24 janvier 2023 de 9h à 12h
  - Vendredi 10 février 2023 de 9h à 12h
  - Jeudi 16 février 2023 de 14h à 17h
- Il a été constaté par la collectivité et par la société Logistique Sport et Loisirs que le public s'est peu déplacé pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique et qu'aucun avis expressément défavorable n'a été exprimé ;
- Une personne a remis des observations sur le registre pour avoir des précisions sur les impacts du projet notamment au regard de du trafic des poids-lourds et des capacités des réseaux d'eaux usées et d'eau potable.
- Une note en réponse à ces questionnements a été rédigée par le maitre d'ouvrage et le porteur de projet et transmise au commissaire-enquêteur.
- Le 10 mars 2023, la Préfecture de l'Indre et Loire a transmis le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur à la société Logistique Sport et Loisirs ainsi qu'à la Communauté de communes du Castelrenaudais. **Ce dernier émet un avis favorable sur les trois volets soumis à l'enquête publique notamment sur la déclaration de projet d'intérêt général pour la création de l'entrepôt de stockage ainsi que sur la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais**.

Au regard de ce qui précède, il ressort que les résultats de l'enquête ainsi que l'ensemble des observations et remarques émis par les PPA et par le public ne sont pas de nature à remettre en cause ni la mise en compatibilité du PLUi du Castelrenaudais, ni le projet de construction de l'entrepôt de stockage de LSL sur le territoire d'Autrèche.

Compte tenu de l'exposé qui précède et des délibérations prises par le Conseil communautaire du 22 mars 2023 approuvant les dossiers de création et de réalisation de la ZAC n°2 Extension Porte de Touraine, il convient donc **d'émettre un avis favorable à la réalisation du projet d'entrepôt de LSL au sein de cette ZAC et d'en permettre sa mise en œuvre en validant le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,** dont l'objet est de :

- Ouvrir la zone 2AUyz à l'urbanisation ;
- Classer en zone 1AUyz l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du projet c'est-à-dire en zone à urbaniser à ouverture immédiate et réservée pour des activités économiques, la zone 1AUyz représente ainsi une superficie globale d'environ 20 hectares ;
- Adapter le règlement écrit et les règles spécifiques à la zone 1AUyz ;
- Intégrer une OAP applicable au secteur du projet afin de définir une orientation d'aménagement unique portant sur le secteur « Extension Porte de Touraine ».
- Déroger à l'inconstructibilité de la zone en réduisant le recul à 55 m au lieu de 100 m depuis l'autoroute A10 (dérogation Loi Barnier).

Il est proposé au Conseil communautaire :

- **De confirmer l'intérêt général du projet de construction de l'entrepôt LSL ;**
- **D'émettre un avis favorable à la construction de l'entrepôt LSL pour accueillir l'entreprise INTERSPORT sur la Zone d'Aménagement Concerté n°2 portant sur l'extension du parc d'activités Porte de Touraine ;**
- **D'approuver la mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en vue de permettre la construction de l'entrepôt LSL ;**

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, **la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie d'Autrèche et au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

Il est également indiqué que les pièces du PLUi issues de la présente mise en compatibilité pourront être consultées au siège de la Communauté de communes : 5 Rue du Four Brûlé, 37110 Château-Renault et en Mairie d'Autrèche, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la collectivité : https://www.cc-castelrenaudais.fr

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

- **CONFIRME** l'intérêt général du projet de construction de l'entrepôt de stockage de la société LSL.
- **ÉMET** un avis favorable à la construction de l'entrepôt de stockage de la société LSL sur l'emprise de la ZAC n° 2 Extension Porte de Touraine, situé à Autrèche.
- **APPROUVE** la mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, en vue de permettre la construction de l'entrepôt de stockage à Autrèche.
- **AUTORISE** la Présidente ou un vice-président à mettre en œuvre toutes les formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CASTELRENAUDAIS
REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

La Présidente,
Brigitte DUPUIS