



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 JUILLET 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 04 juillet 2023, à compter de 18 h 30, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 28 juin 2023, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle des Fêtes - Saint-Bohaire.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Stéphane BAUDU, Françoise BEIGBEDER, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Henry BOUSSIQUOT, Gérard CHARZAT, Sébastien CROSNIER, Viviane DABIN, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, François FROMET, Lionella GALLARD à partir de la délibération n° A-D2023-144, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Nicole LE BELLU, Catherine LE TROQUIER, Christelle LECLERC, Stéphane LEDOUX, David LEGRAND à partir de la délibération n° A-D2023-180, Catherine LHÉRITIER à partir de la délibération n° A-D2023-167, Claire LOUIS jusqu'à la délibération n° A-D2023-188, Florent MARMAGNE, Christian MARY, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Joël PATIN, Alain PROT, Fabienne QUINET, Joël RUTARD, Isabelle SOIRAT, Serge TOUZELET, Guy VASSEUR, Alain VÉE, Benjamin VÉTELÉ à partir de la délibération n° A-D2023-146.

Suppléants :

René CHICOINEAU (suppléant de Pierre WARDEGA),
Chantal HUET (suppléante de Denis LESIEUR)

Pouvoirs :

Odile SOULÈS donne pouvoir à Paul GILLET jusqu'à la délibération n° A-D2023-179 puis à David LEGRAND à partir de la délibération n° A-D2023-180, Jean-Noël CHAPPUIS donne pouvoir à Françoise BAILLY, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE, Ludivine REMAY donne pouvoir à Sébastien CROSNIER, Audrey ROUSSELET donne pouvoir à François FROMET, François CROISSANDEAU donne pouvoir à Stéphanie AMOUDRY, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Axel DIEUZAIDE, Hélène MENOUE donne pouvoir à Françoise BEIGBEDER, Yann BOURSEGUIN donne pouvoir à Corinne GARCIA, Baptiste MARSEAULT donne pouvoir à Stéphane LEDOUX, Yves BARROIS donne pouvoir à Joël PASQUET, Maryse MORESVE donne pouvoir à Alain PROT, Kadiatou DIAKITÉ donne pouvoir à Marie-Agnès FERET, Mourad SALAH-BRAHIM donne pouvoir à Marc GRICOURT, Catherine MONTEIRO donne pouvoir à Yann LAFFONT, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB donne pouvoir à Rachid MERESS, Mathilde DESJONQUÈRES donne pouvoir à Etienne PANCHOUT, David LEGRAND donne pouvoir à Jérôme BOUJOT jusqu'à la délibération n° A-D2023-179

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Éric PESCHARD, Christophe REDOUIN, Lionella GALLARD jusqu'à la délibération n° A-D2023-143, Benjamin VÉTELÉ jusqu'à la délibération n° A-D2023-145, Catherine LHÉRITIER jusqu'à la délibération n° A-D2023-166, Claire LOUIS à partir de la délibération n° A-D2023-189

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Marc MORETTI

N° A-D2023-169 FONCIER – Aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités économiques dite GAILLETROUS III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor - Approbation du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du Dossier d'Enquête Parcellaire - Sollicitation de l'ouverture des enquêtes auprès du Préfet.

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et L.442-1 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment ses articles L. 110-1 et suivants et R.112-4 ;

Vu les statuts en vigueur de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys approuvés par arrêté préfectoral n° 41-2022-01 12-00019 en date du 12 janvier 2022; dont il ressort que celle-ci exerce sur son territoire :

- au nombre de ses compétences obligatoires, notamment les suivantes :
 - en matière de développement économique : « **création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique (...)** »,
 - en matière d'aménagement de l'espace communautaire : « **en concertation avec les communes, définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme** » ;
- au nombre de ses compétences facultatives, notamment :
 - « **acquisition d'immeubles et constitutions de réserves foncières, au besoin par voie d'expropriation, nécessaire à l'exercice des compétences communautaires** » ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains, approuvé par le Conseil Communautaire le 29 novembre 2022 ;

Vu la délibération n° A-D2023-016 en date du 31 janvier 2023 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le principe d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site des GAILLETROUS III sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités GAILLETROUS I et II, sous la forme d'un lotissement, ainsi que le périmètre et les éléments de programme de la future zone ;

Vu l'arrêté en date du 19 avril 2023 de la Préfète de la Région Centre-Val de Loire dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement pour le projet d'aménagement de cette future zone d'activités d'une superficie d'environ 6 ha, dénommée « GAILLETROUS III » à La Chaussée Saint-Victor ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire annexés à la présente délibération ;

Considérant que :

Le territoire de l'agglomération de Blois est composé de 1 000 ha de parcs d'activités économiques, répartis sur 22 communes. 90 % de ces parcs sont situés sur le cœur d'agglomération et sont occupés à 96 %. Au nord du cœur d'agglomération, les 16 parcs d'activités contigus, situés à proximité de l'échangeur autoroutier de Blois, constituent un vaste pôle qui s'étale sur 700 hectares et concentre plus de 600 entreprises offrant près de 15 000 emplois. Ce secteur est le « moteur économique principal » de Loir-et-Cher, avec d'importants développements d'entreprises au cours des dernières années (Chiesi, Lavoisier, Enedis, Feuillette...) et projets en cours (IDEC, Agrikomp...).

Le dynamisme économique de l'agglomération s'est traduit par la vente de 7,2 ha par an en moyenne sur la période 2016-2021, dont 60 % dans les parcs d'activités de création récente situés à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier.

Sur ce secteur, les superficies immédiatement disponibles à la commercialisation pour des activités tertiaires, industrielles ou de services sont extrêmement réduites (moins de 1 ha) et les surfaces restant à viabiliser limitées (17 ha). Malgré l'attention portée à la densification des projets, ce stock foncier pourrait donc s'écouler très rapidement (3-4 années), soit à l'horizon 2026-2027 (projections de commercialisation sur le Parc des Châteaux).

Si les sollicitations des entreprises à la recherche de foncier sont nombreuses, le marché immobilier de seconde main devient également tendu, avec le réinvestissement de sites vacants depuis plusieurs années (Alloga, PPR...). De nombreuses friches ont, par ailleurs, été réhabilitées ou sont en cours de réhabilitation par la collectivité (Truffaut, Cino del Duca, Sernam,...) ou par le secteur privé (Mory, Eurocoating, Gourault, Germanaud, Alkopharm ...), représentant un total de 54 ha de foncier réinvesti sur les 5 dernières années.

La communauté d'agglomération continue de mener une politique ambitieuse de réhabilitation des friches industrielles avec l'acquisition récente de la friche AFPA (5 ha) qui, après d'importants travaux de démolition et de dépollution, permettra d'accueillir prioritairement des activités tertiaires, conformément au zonage UM du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi-HD) d'Agglopolys approuvé le 29 novembre 2022.

Globalement, le stock de foncier disponible, nouveau ou "recyclé", est réduit sur l'agglomération de Blois, comme sur de nombreuses agglomérations et métropoles. Afin d'accompagner le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'attirer de nouveaux projets exogènes, le PLUi-HD prévoit des extensions de parcs d'activités, notamment au nord-est de l'agglomération. Toutefois, celles-ci sont particulièrement réduites, l'objectif étant de limiter l'extension urbaine et de privilégier le renouvellement urbain.

Dans ce contexte de raréfaction du foncier économique disponible sur le territoire d'Agglopolys, situation accentuée par l'objectif « Zéro artificialisation Nette » (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, il est donc nécessaire et urgent, compte tenu des délais inhérents aux procédures d'aménagement, d'initier la création d'un nouveau parc d'activités afin d'anticiper les besoins en foncier des entreprises et de permettre la poursuite du développement économique du territoire.

Dans le cadre de ses compétences statutaires susvisées, la communauté d'agglomération envisage ainsi d'aménager un nouveau parc d'activités dit GAILLETROUS III, situé rue René Descartes, sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, dans la continuité des parcs d'activités existants des GAILLETROUS I et II et du Parc A10. L'aménagement de ce parc d'activités, dès l'obtention de la maîtrise foncière du site, permettra de répondre aux besoins d'implantation et de développement sur ce secteur des entreprises industrielles et de la construction et des activités complémentaires à celles-ci, dans l'attente du futur parc d'activités dit « Nord-Est », dont la commercialisation est envisagée à plus long terme.

Le site GAILLETROUS III, d'environ 6 hectares, appartient à six comptes de propriété différents.

Il constitue la dernière « dent creuse » à urbaniser au sein d'un tissu économique constitué et ne présente pas d'enjeux environnementaux, comme relevé par l'autorité environnementale. Sa situation est, au demeurant, stratégique, notamment en termes d'accessibilité – proche de l'autoroute et de grands axes de circulation, pouvant être desservie par le fret –, de proximité avec les entreprises déjà implantées sur les parcs d'activités adjacents – permettant le développement de synergies et de mutualisations – et d'implantation proche de secteurs d'habitat – ce qui permet de réduire l'impact des déplacements domicile-travail pour les futurs salariés de la zone.

Il est bordé au nord par l'ancienne voie de chemin de fer Blois Romorantin, toujours utilisée pour des manœuvres de fret ferroviaire. La bordure sud est consacrée à une piste cyclable permettant de relier les parcs d'activités de la Chaussée Saint-Victor à la Ville de Blois par le franchissement du boulevard des Cités-Unies via une passerelle. La voie de chemin de fer Paris-Orléans-Tours longe cette piste cyclable. L'entrée du parc d'activités se fait par la zone d'activités des GAILLETROUS II au droit de la déchetterie communautaire.

Auparavant classé en zone AU1 (« zone ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone ») au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Chaussée Saint-Victor, approuvé le 3 juillet 2006 par délibération du Conseil municipal et modifié à plusieurs reprises et en dernier lieu par délibération du Conseil communautaire d'Agglopolys en date du 6 février 2020, ce site est aujourd'hui classé par le PLUi-HD en zone UA1 « grand parc ou site industriel ».

L'objectif de ce secteur est de « permettre l'implantation et le développement des grandes industries, d'entreprises de la construction et d'activités logistiques, ainsi que l'accueil d'activités complémentaires à ces entreprises (ex : bureaux d'études industriels, marchands de matériaux, loueurs de matériel de chantier, siège social etc.) » (extrait du règlement du PLUi-HD).

La communauté d'agglomération a des ambitions fortes pour ce futur parc d'activités en matière de sobriété foncière, d'optimisation de l'espace, de transition écologique et énergétique et de qualité des aménagements mais aussi des programmes de construction qui viendront s'implanter sur ce site.

Dès 2010, consciente des enjeux économiques, la communauté d'agglomération a engagé des négociations avec les propriétaires privés, afin d'acquérir à l'amiable le foncier concerné. Un bon nombre de propriétaires a répondu favorablement et Agglopolys est devenue propriétaire, entre 2012 et 2015, de la moitié des parcelles du site. En 2019, la collectivité s'est rapprochée à nouveau des propriétaires restants, ce qui lui a permis d'acquérir un foncier stratégique de près de 2 ha. Plusieurs relances ont été réalisées depuis, en 2021, 2022 et début 2023, sans qu'elles n'aboutissent à des acquisitions.

A ce jour, la communauté d'agglomération détient 79 % du foncier sur ce site, soit environ 4,7 hectares. Il lui reste environ 1,3 hectares à acquérir pour parvenir à la maîtrise foncière totale du site, lesquels se décomposent ainsi :

- 3 parcelles sur lesquelles la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys a obtenu un accord de vente amiable de la part de la Commune de La Chaussée Saint-Victor, propriétaire. Ces parcelles représentent 2 990 m², soit 5 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération, ce qui portera la maîtrise foncière d'Agglopolys à 84 % du site ;
- 7 parcelles appartenant à 4 propriétaires privés en indivision, pour lesquelles les négociations amiables n'ont pas abouti à ce jour. Ces parcelles représentent au total 9 909 m², soit environ 16 % du foncier total nécessaire à la réalisation de l'opération.

Au regard du dimensionnement du projet, la communauté d'agglomération a décidé, par délibération de son conseil communautaire en date du 31 janvier 2023, de procéder à la réalisation de cette opération en régie par voie de lotissement. Un permis d'aménager sera déposé à cet effet. Toutefois, la maîtrise totale du foncier, ou à défaut, l'autorisation des propriétaires du foncier non maîtrisé, est nécessaire à son dépôt.

Afin de répondre aux différents besoins des entreprises, le plan de composition sera adapté à un découpage en une quinzaine de lots, de différentes typologies, de 1 500 m² à environ 10 400 m², qui pourront être redécoupés ou fusionnés en fonction des projets des entreprises.

La géométrie de l'emprise du projet, toute en longueur, très peu large et enserrée entre deux voies ferrées, le boulevard des Citées-Unies et la déchetterie, contraint énormément l'aménagement du futur parc d'activités. Cet élément allié tout à la fois aux exigences de sobriété foncière et d'aménagement en lien avec les objectifs de la transition écologique, laissent peu d'alternatives concernant le parti d'aménagement.

Ainsi, afin d'optimiser l'occupation du foncier et de pouvoir dégager une surface cessible la plus importante possible tout en limitant les surfaces imperméables et en intégrant des espaces végétalisés permettant d'infiltrer les eaux pluviales et constituant des îlots de fraîcheur, le choix a été fait de ne réaliser qu'une seule voie d'accès centrale, depuis la rue René Descartes, qui desservira l'ensemble des parcelles commercialisées. Cette voie sera végétalisée, doublée d'une piste cyclable bi-directionnelle et accompagnée d'une aire de retournement et de deux espaces végétalisés d'infiltration à l'ouest de la zone, au point bas. Un espace dédié à la mutualisation est également prévu pour pouvoir, par exemple, accueillir du stationnement véhicules et cycles, des bornes de recharge électrique, un espace de repos pour les salariés, voire un espace de covoiturage.

Le parti d'aménagement retenu permet également d'optimiser les coûts d'aménagement. Ainsi, les dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération sont estimées à un montant global d'environ 2 622 000 € HT (la pièce n° 5 du dossier de DUP intitulée « Appréciation sommaire des dépenses » présente les dépenses poste par poste).

Parmi ces dépenses, le coût prévisionnel des acquisitions foncières s'élève à environ 258 500 €, frais et indemnités compris, soit 9,78 % des dépenses totales liées à l'aménagement de la zone d'activités GAILLETROUS III, dont environ 65 500 € pour les acquisitions restant à réaliser et les indemnités à payer, conformément à l'estimation sommaire et globale actualisée de la Direction Générale des Finances Publiques (Service des Domaines) en date du 16 juin 2023, auxquelles s'ajoutent les frais d'acte.

Aujourd'hui, si 79 % du foncier est maîtrisé (84 % en passe de l'être en incluant les parcelles de La Chaussée Saint-Victor), Agglopolys est confrontée à une dureté foncière pour les 16 % restant à acquérir (opposition des propriétaires se manifestant soit par écrit, soit par une absence de réponse aux multiples courriers adressés).

L'acquisition amiable de ces parcelles est et restera privilégiée. Pour autant, la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys souhaite disposer de l'ensemble des moyens lui permettant de maîtriser les terrains nécessaires à l'aménagement de la future zone d'activités des GAILLETROUS III.

Pour ce faire, Agglopolys a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique de ce projet, se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables n'aboutiraient pas.

En effet, au regard des actions conjointes diligentées par la communauté d'agglomération en termes de requalification de friches, d'aménagement de sites économiques en tissu urbain constitué et au regard du rythme de commercialisation des parcs d'activités existants (environ 6 à 7 ha en moyenne par an sur les six dernières années), et de la raréfaction du foncier économique immédiatement disponible, l'aménagement du site de GAILLETROUS III est une réponse aux objectifs de développement économique et d'emploi fixés par le PLUI-HD de l'agglomération. L'enjeu est bien de répondre à moyen terme aux besoins des entreprises de l'agglomération ou extérieures à celle-ci, en vue de leur pérennisation, de leur développement ou de leur implantation.

Parallèlement à l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP), Agglopolys a constitué un dossier d'enquête parcellaire (DEP) visant à identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une expropriation, si cela s'avérait nécessaire.

En application des articles L. 121-1 et suivants et de l'article R. 131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, il y aura lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de l'enquête publique parcellaire visant à déterminer la cessibilité des propriétés impactées. Conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ces deux procédures peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

Au vu de ses compétences statutaires susvisées, la déclaration d'utilité publique sera demandée au bénéfice de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys.

Considérant la nécessité d'acquérir les parcelles privées susmentionnées nécessaires à la réalisation de la nouvelle zone d'activités dite GAILLETROUS III, au besoin par voie d'expropriation et, à cet égard, d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à ce projet, ainsi que l'arrêté de cessibilité ;

La présente délibération vise à :

- approuver le lancement de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquête parcellaire (DEP), en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires au projet d'aménagement du parc d'activités de GAILLETROUS III, au profit de la Communauté d'agglomération de Blois,
- approuver les dossiers de DUP et DEP, tels qu'annexés à la présente,
- autoriser le Président ou son représentant à solliciter le Préfet du Département, afin qu'il diligente l'enquête publique conjointe, lui permettant in fine de prononcer l'Utilité Publique du Projet et délivrer un arrêté de cessibilité, en vue d'une éventuelle saisine, le cas échéant, du juge de l'expropriation.

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- décider de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) au profit de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys, aux fins d'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement en régie d'une nouvelle zone d'activités sur le site de GAILLETROUS III,
- approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, figurant en annexe de la présente délibération,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à saisir le Préfet de Loir-et-Cher d'une demande de déclaration d'utilité publique du parc d'activités GAILLETROUS III au profit de la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter auprès du Préfet de Loir-et-Cher l'organisation et l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de la zone d'activités GAILLETROUS III et à l'arrêté préfectoral de cessibilité des emprises foncières nécessaires audit projet,
- à l'issue de l'enquête publique conjointe, autoriser Monsieur le Président ou son représentant à solliciter du Préfet de Loir-et-Cher :
 - . un arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'activités sur le site de GAILLETROUS III,
 - . un arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du dit parc d'activités,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à procéder à toutes les formalités nécessaires à la réalisation de la présente délibération et à signer tous actes et pièces s'y rapportant.

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

Le secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Jean-Marc MORETTI

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.