



INDRE-ET-LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°37-2022-09011

PUBLIÉ LE 9 SEPTEMBRE 2022

Sommaire

Direction départementale des Territoires / Service appui transversal

37-2022-09-02-00002 - ARRÊTÉ portant création d'une zone
d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Bléré (3
pages)

Page 3

Direction départementale des Territoires

37-2022-09-02-00002

ARRÊTÉ portant création d'une zone
d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de
la commune de Bléré

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

ARRÊTÉ portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Bléré

La préfète d'Indre-et-Loire

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-2, L.212-1 à 5, L.213-1 à 18, L.300-1 et suivants et R.212-1 et suivants, relatifs aux zones d'aménagement différé (ZAD) et au droit de préemption;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Madame Marie LAJUS en qualité de Préfète d'Indre-et-Loire;

VU le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais approuvé le 09 juillet 2018 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Bléré- Val de Cher approuvé le 28 octobre 2021 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bléré n°2022-23-09 du 14 mars 2022 sollicitant d'une part, la définition d'un périmètre provisoire (pré-ZAD) dans l'attente de l'arrêté portant création de la zone d'aménagement différé sur le secteur de "La Varenne" sur la commune de Bléré afin de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière des terrains pour mettre en œuvre un projet urbain mixte, à vocation commerciale et d'habitat tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le PLUi de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher approuvé le 28 octobre 2021 et d'autre part, la délégation du droit de préemption à la commune de Bléré ;

VU le dossier présenté par la commune de Bléré le 22 mars 2022, notamment le plan de situation et le périmètre de la ZAD (correspondant au périmètre de l'OAP La Varenne) et la liste des parcelles concernées (en annexes) ainsi que la notice explicative ;

VU l'arrêté préfectoral portant création du périmètre provisoire de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la Varenne sur le territoire de la commune de Bléré en date du 25 avril 2022 ;

VU l'arrête préfectoral portant rectification d'une erreur matérielle contenue dans l'arrêté préfectoral du 25 avril 2022 portant création du périmètre provisoire de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la Varenne sur le territoire de la commune de Bléré en date du 20 mai 2022 ;

VU l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en date du 31 mai 2022 en annexe 1 ;

VU l'avis favorable du Syndicat Mixte des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais en date du 31 mai 2022 en annexe 2 ;

VU l'avis sans remarque de l'INAO en date du 21 juin 2022 en annexe 3 ;

VU l'avis favorable de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher, compétente en urbanisme dans le périmètre de la ZAD en date du 1^{er} juillet 2022 en annexe 4 ;

VU l'avis réputé favorable de l'Agence Régionale de Santé;

VU la consultation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire en date du 5 mai 2022,

VU la consultation de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire en date du 5 mai 2022,

VU la consultation du Centre National de la Propriété Foncière en date du 5 mai 2022,

CONSIDERANT que les dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme stipulent que les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.[...];

CONSIDERANT que les dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme stipulent que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.[...];

CONSIDERANT que ce projet de ZAD a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain prévu à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, impliquant la nécessaire maîtrise de l'évolution du foncier concerné ;

CONSIDERANT que ce projet de ZAD est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCot et notamment l'objectif 1.3 qui vise à renforcer les fonctions et complémentarités des pôles urbains du territoire dont le pôle de Bléré ;

CONSIDERANT que ce projet urbain compatible avec le PLUi, comprend une partie nord dédiée aux activités commerciales; le reste de l'aménagement devant permettre de respecter les objectifs de création de logements inscrits dans le PADD du PLUi, en associant une mixité d'occupation des espaces : logements variés, espaces ludiques, voies douces, voies de desserte, équipements, espaces verts, maraîchages ;

CONSIDERANT que la commune de Bléré a signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 31 mars 2021 et participe au programme Petites Villes de Demain (PVD);

CONSIDERANT que ce projet urbain participe à la densification de l'enveloppe urbaine, et s'inscrit en complémentarité des actions visées au programme PVD et dans la convention d'ORT ;

CONSIDERANT que les recommandations de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement sur les aménagements, les transitions paysagères et espaces verts à créer seront respectées (cf. annexe 1) ;

Sur proposition du Directeur départemental des Territoires d'Indre et Loire,

ARRÊTE

ARTICLE 1er : Périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de "La Varenne" d'une superficie totale d'environ 8,8 hectares est créé sur le territoire de la commune de Bléré.

Le périmètre est délimité conformément au dossier annexé au présent arrêté comportant notamment plusieurs plans parcellaires ainsi qu'un état parcellaire complet.

ARTICLE 2 : Titulaire du droit de préemption

La commune de Bléré est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

Elle peut déléguer tout ou partie de ce droit, dans les conditions prévues aux articles L.213-3 et R.213-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une mise à jour du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Bléré- Val de Cher sera effectuée afin d'intégrer dans ses annexes le périmètre définitif de la Zone d'Aménagement Différé dans les conditions prévues aux articles R.153-18 et R.151-52 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Délai de validité

La durée d'exercice du droit de préemption est de six ans renouvelable à compter de la publication de l'arrêté préfectoral portant création du périmètre provisoire de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la Varenne sur le territoire de la commune de Bléré effectuée au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Indre-et-Loire le 3 mai 2022.

ARTICLE 5 : Publications légales

Le présent arrêté :

- sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture d'Indre-et-Loire;
- fera l'objet, par les soins de Mme La Préfète ou son représentant et aux frais de la commune de Bléré, d'une mention insérée dans deux journaux publiés dans le département.

Une copie de l'arrêté et un exemplaire du plan annexé seront déposés en mairie de Bléré, où ce dépôt sera signalé par affichage pendant un mois. Le point de départ de ce délai débutant à la date du premier jour où il est réalisé.

ARTICLE 6 : Délais et voies de recours

Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut être contestée dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article R212-2 du code de l'Urbanisme :

- par recours gracieux, adressé à la préfète d'Indre-et-Loire (Service Urbanisme et Démarches de Territoires - DDT)
- un recours hiérarchique, adressé au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- par recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie 45057 Orléans cédex 1
Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 7 : Exécution de l'arrêté

La secrétaire générale de la Préfecture d'Indre et Loire, le Maire de la commune de Bléré, le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Des copies du présent arrêté et du plan qui y est annexé seront transmis à :

- M.le Président de la Communauté de Communes Bléré-Val de Cher,
- M. le Président de la chambre départementale des notaires,
- M. le Bâtonnier de l'ordre des avocats du bureau de Tours,
- M. le Greffier en chef du tribunal judiciaire de Tours,
- M. le Directeur départemental des finances publiques d'Indre et Loire,
- M. le Directeur Départemental des Territoires.

Fait à TOURS, le 02 septembre 2022

Signé : Marie LAJUS