

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Délibération n°06 : DEVECO – Définition de l'intérêt général visant à pouvoir préempter des terrains à vocation économique dans la zone d'activités économique des Portes de Chambord afin de constituer une réserve foncière en lien avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain et aux objectifs de gestion économe de l'espace ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, fixant l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Beauce Val de Loire, notamment l'article 4.1.1 ;

VU l'avis favorable du bureau communautaire du 5 juin 2026 ;

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 20 novembre 2025, et notamment les dispositions relatives à la zone d'activités économiques des Portes de Chambord ;

VU la délibération n° 2025-123 instaurant le Droit de Préemption urbain au bénéfice de la Communauté de communes sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

CONSIDÉRANT le fait que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dispose 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](#), [...] ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement [...]* »

CONSIDÉRANT le fait que la Communauté de communes est compétente en matière de développement économique et notamment pour « [...] *organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques [...]* » tel que prévu à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la collectivité souhaite poursuivre le développement économique du territoire tout en se conformant aux objectifs nationaux de sobriété foncière traduit par l'objectif ZAN à l'horizon 2050 ;

CONSIDÉRANT que pour se faire, la Communauté de communes doit travailler sur l'optimisation de l'existant prioritairement à l'extension urbaine ;

CONSIDÉRANT cependant qu'une part significative du foncier non bâti de la zone d'activité est en maîtrise foncière privée privant la Communauté de communes de leviers d'actions permettant de poursuivre ses objectifs ;

CONSIDÉRANT donc que la constitution de réserves foncières au sein de la zone d'activité permettra à la collectivité de jouer son rôle en favorisant la requalification de l'existant et la densification des espaces en cohérence tout en limitant les besoins d'extension des zones d'activités existantes.

CONSIDÉRANT ainsi que l'exercice du droit de préemption urbain en vue de la constitution de réserves foncières au sein de la zone d'activité relève des actions réalisées dans l'intérêt général et répondant aux objets de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Frédéric DEJENTE, vice-président en charge du développement économique et de l'économie touristique expose :

La zone d'activités économiques des Portes de Chambord constitue aujourd'hui un pôle majeur d'accueil des entreprises du territoire.

Dans le cadre des objectifs de réduction de la consommation foncière imposée par la loi Climat et Résilience, l'extension de cette zone ne pourra se faire que sous réserve de justifier d'un besoin

excédant les terrains existants.

La zone dispose encore de parcelles identifiées comme mobilisables mais appartenant majoritairement à des propriétaires privés.

Cette situation limite la capacité de la Communauté de communes à anticiper les besoins d'implantation ou de développement des entreprises, et fragilise la cohérence du développement économique du territoire.

Afin de préparer l'avenir et de garantir la disponibilité de terrains pour les projets économiques, il apparaît nécessaire que la CCBVL puisse se constituer une réserve foncière. L'exercice du droit de préemption constitue, dans ce contexte, un outil adapté pour intervenir au moment des mutations foncières et constituer progressivement une réserve foncière publique.

Cette réserve permettra à la collectivité d'assurer la pérennité de l'accueil des entreprises, de favoriser la requalification ou la densification de secteurs sous-utilisés, et ainsi de répondre aux objectifs du ZAN en privilégiant l'utilisation de foncier déjà affecté à l'activité économique.

Il est proposé au Conseil communautaire :

ARTICLE 1 : D'AUTORISER l'exercice du droit de préemption sur les terrains situés dans la zone d'activités économiques des Portes de Chambord conformément au périmètre annexé à la présente délibération, en vue de constituer une réserve foncière destinée au développement économique ;

ARTICLE 2 : DE PRENDRE ACTE du fait que la constitution d'une réserve foncière sur la zone d'activité relève de l'intérêt général, en ce qu'elle permettra de poursuivre les missions de développement économique de la CCBVL telle que déclinées dans ses statuts, et répond aux objectifs d'aménagement tels que défini à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : D'APPROUVER que la réserve foncière permette :

- L'accueil des activités économiques compatibles avec les orientations du PLU/PLUi ;
- La requalification, la densification ou la restructuration de la zone existante ;
- L'aménagement éventuel d'espaces mutualisés et partagés au bénéfice des usagers de la zone.

ARTICLE 4 : D'AUTORISER le Président à :

- exercer le droit de préemption au nom de la collectivité ;
- signer tout acte, document ou contrat nécessaire à l'acquisition des biens concernés ;
- engager les négociations amiables préalables ;
- procéder à toutes démarches administratives et juridiques afférentes.