



BUREAU COMMUNAUTAIRE
Réunion du 16 novembre 2023
Compte-rendu

Présents : Marc ANGENAULT, Étienne ARNOULD, Francis BAISSON, Christine BEFFARA, Éric DENIAU, Pascal DUGUÉ, Maryse GARNIER, Frédéric GAULTIER, Gérard HÉNAULT, Nisl JENSCH, Bruno MEREAU, Sophie METADIER, Jacky PÉRIVIER, Anne PINSON, Jean-Louis ROBIN, Gilbert SABARD, Martine TARTARIN

Assistaient à la réunion : Jean-Baptiste FOUREST, Séverine PIVOT, Claire SAINT-LAURENT, Angélique GOUBARD

Absent-Excusé : Michel GUIGNAUDEAU

Secrétaire de séance : Jean-Louis ROBIN

Développement économique : Atelier relais de NOUANS-LES-FONTAINES – Location de l’atelier n° 1 à la SAS « ARLITEC »

Rapporteur : Marc Angenault

L’entreprise « ARLITEC » est une Société par Actions Simplifiées spécialisée dans l’aménagement intérieur, le mobilier et principalement dans la fabrication de literie escamotable. Elle emploie actuellement 20 personnes.

Il est rappelé que l’entreprise ARLITEC a acquis en 2021 suite à la levée d’option du crédit-bail immobilier, le bâtiment sis Les Terrages à NOUANS-LES-FONTAINES, parcelle cadastrée section XI n°60.

L’entreprise est installée dans la ZA des « Dames de Touraine » à Nouans-Les-Fontaines depuis 1994 et a été reprise en 2021 par M. Poilong, succédant à M. Jacquelin, le fondateur de l’entreprise.

Depuis cette reprise une seconde ligne de production a été installée, mais le stockage des tissus et la fabrication des coussins des différents modèles de canapés et lits escamotables posent problèmes ainsi que le stockage des panneaux de bois avant leur transformation.

L’atelier relais N°1 sis ZA des « Dames de Touraine » à NOUANS LES FONTAINES situé à proximité immédiate de cette entreprise est actuellement disponible et correspond pleinement à ses besoins et permettre le développement de l’activité.

La société ARLITEC souhaite louer cet atelier-relais d’une superficie d’environ 270 m² comprenant notamment un atelier de 184 m² construit sur une parcelle de 6 096 m² cadastrée XI n°43 « Les Terrages ».

Il est proposé d’établir un bail commercial, au profit de la SAS « ARLITEC » pour la location de l’atelier-relais n°1, sis ZA des « Dames de Touraine » à Nouans-les-Fontaines, selon les modalités suivantes :

- Objet : Bail commercial 3/6/9
- Durée du Bail : 9 ans, à savoir du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2032
- Mise à disposition : A partir du 15 décembre 2023 pour installation du matériel.
- Loyer mensuel : 650 € HT

Il est précisé que tous les abonnements et consommations d’électricité, d’eau, de gaz, de téléphone, de chauffage, d’alarme, etc. nécessaires au fonctionnement du bâtiment, seront directement pris en charge par le locataire.

L’étude de Maître GROULT-GUIGNAUDEAU, Notaire à GENILLÉ, sera chargée de la rédaction du Bail Commercial, les frais d’acte seront à la charge du locataire.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l’unanimité,

- **APPROUVE** le bail commercial au profit de la la SAS « ARLITEC » pour la location de l'atelier relais n°1 de 270 m² sis ZA des Dames de Touraine à NOUANS-LES-FONTAINES selon les modalités indiquées ci-dessus,
- **MISSIONNE** l'étude de Maître GROULT-GUIGNAUDEAU Notaire à GENILLÉ pour établir l'acte notarié,
- **DÉCIDE** que tous les frais liés à la réalisation du bail seront à la charge du preneur,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer le bail ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Gestion des déchets ménagers et assimilés – Lot n° 1 – collecte et transports des ordures ménagères, des emballages ménagers, des cartons et des DNDAE sur 31 communes – Modification de marché n° 4

Rapporteur : Bruno Méreau

L'arrêt, respectivement au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023, de deux marchés passés en 2019 avec la société COVED, l'un pour le transport des ordures ménagères de la Celle-Guenand et le traitement des ordures ménagères et des DNDAE (lot n°2), et l'autre pour le transport des emballages de la Celle-Guenand, le tri et la valorisation des emballages ménagers et des cartons des activités économiques et des déchèteries (lot n°3), rendent nécessaire le transfert de certaines prestations de ces deux marchés vers le lot n°1 de « collecte et de transport des ordures ménagères, des emballages ménagers, des cartons et des DNDAE sur 31 communes ». Ce dernier marché a été conclu avec la société COVED le 04 novembre 2019, pour une durée de cinq ans, reconductible deux fois un an avec une prise d'effet au 1er janvier 2020.

Ces prestations sont les suivantes :

- Le sur-tri et le traitement des déchets en caissons issus de manifestations (foires, brocantes) ou de regroupements de gens du voyage,
- Le tri, le conditionnement (mise en balle) et la valorisation des cartons issus de la collecte des DNDAE.

Par ailleurs, la mise en route du centre de tri de la S.P.L. Tri Val de Loire à Parçay-Meslay en fin d'année 2023 nécessite la création d'un prix nouveau au lot n°1 cité ci-dessus afin que la société COVED puisse stocker et recharger les bennes à Fond Mouvant Alternatif de la S.P.L. sur le site de Chanceaux-près-Loches.

La prestation est la suivante :

- Le transfert des emballages ménagers sur le site de Chanceaux-près-Loches (stockage temporaire et rechargement).

Enfin, l'arrêt du marché de Cormery et donc de la collecte des déchets produits dans ce cadre, entraîne une légère moins-value à ce marché.

Ces prestations entraînent la création de nouveaux prix unitaires au bordereau des prix. Ces nouveaux prix appliqués aux quantités estimées entraînent une plus-value de 19 177,05 € HT pour l'année 2024. Il est donc proposé d'autoriser Monsieur le Président à signer cette modification de marché n°4 qui prendra effet à compter de sa signature.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la modification de marché n°4 en plus-value au marché pour la gestion des déchets ménagers et assimilés – lot n°1 collecte et transport des ordures ménagères, des emballages ménagers, des cartons et des DNDAE sur 31 communes, pour un montant estimé de 19 177,05 € HT avec la société COVED (Collecte Valorisation Energie Déchets) – 9 avenue Didier DAURAT - 31400 Toulouse (établissement en charge des prestations : COVED Direction de territoire Centre-Limousin - La Baillaudière - 37600 Chanceaux-près-Loches)

- **DIT** que les crédits sont inscrits au budget de la Communauté de communes.

Budget principal 2023 – Créances irrécouvrables

(Cf. document de synthèse joint en annexe)

Rapporteur : Eric Deniau

La Trésorerie étant dans l'impossibilité de recouvrer certaines sommes dues pour le compte de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Loches a présenté les demandes d'admissions en non-valeur correspondantes, telles que décrites dans le tableau joint en annexe.

Vu l'état n° 6244190531 du 11/10/2023 des titres irrécouvrables présentés par la Trésorerie,

Considérant que les créances portées sur ces états ne peuvent pas être recouvrées par le comptable,

Il est proposé au Bureau communautaire d'approuver l'allocation en non-valeur de ces titres dont le montant total s'élève à 553,36 €.

Ces titres concernent des prestations de services d'ALSH de 2018 à 2022, selon le tableau annexé à la présente délibération.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **ACCEPTE** les demandes d'admissions en non-valeur listées en annexe, sur le budget principal, d'un montant total **de 553,36 €**.
- **DIT** que les crédits sont inscrits sur le budget principal, nature 6541.

Budget annexe développement économique et touristique 2023 – Créances irrécouvrables

(Cf. document de synthèse joint en annexe)

Rapporteur : Eric Deniau

La Trésorerie étant dans l'impossibilité de recouvrer certaines sommes dues pour le compte de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Loches a présenté les demandes d'admissions en non-valeur correspondantes telles que décrites dans le tableau joint en annexe.

Vu l'état n° 6187930231 du 11 octobre 2023 des titres irrécouvrables présentés par la Trésorerie,

Considérant que les créances portées sur ces états ne peuvent pas être recouvrées par le comptable,

Il est proposé au Bureau communautaire d'approuver l'allocation en non-valeur de ces titres dont le montant total s'élève à 78,54 €.

Ces titres concernent des revenus des immeubles et taxe de séjour de 2022 à 2023, selon le tableau annexé à la présente délibération.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **ACCEPTE** les demandes d'admissions en non-valeur listées en annexe, sur le budget annexe Développement Economique et Touristique, d'un montant total **de 78,54 €**
- **DIT** que les crédits sont inscrits sur le budget annexe Développement Economique et Touristique, nature 6541.

Budget annexe eau potable 2023 – Créances irrécouvrables

Rapporteur : Eric Deniau

La Trésorerie étant dans l'impossibilité de recouvrer certaines sommes dues pour le compte de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Loches a

présenté les demandes d'admissions en non-valeur correspondantes telles que décrites dans le tableau joint en annexe.

Vu l'état n° 6094271231 du 11/10/2023 des titres irrécouvrables présentés par la Trésorerie,

Considérant que les créances portées sur ces états ne peuvent pas être recouvrées par le comptable,

Il est proposé au Bureau communautaire d'approuver l'allocation en non-valeur de ces titres dont le montant total s'élève à 17 916,40 €.

Ces titres concernent des redevances pour vente d'eau et des redevances de lutte contre la pollution de 2017 à 2022, selon le tableau annexé à la présente délibération.

Ce point est présenté au Bureau communautaire pour information étant entendu que la décision relève du Conseil d'exploitation de la Régie « Eau et Assainissement ».

Budget annexe assainissement 2023 – Créances irrécouvrables

Rapporteur : Eric Deniau

La Trésorerie étant dans l'impossibilité de recouvrer certaines sommes dues pour le compte de la Communauté de communes Loches Sud Touraine, Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Loches a présenté les demandes d'admissions en non-valeur correspondantes telles que décrites dans le tableau joint en annexe.

Vu l'état n° 6094271031 du 11/10/2023 des titres irrécouvrables présentés par la Trésorerie,

Considérant que les créances portées sur ces états ne peuvent pas être recouvrées par le comptable,

Il est proposé au Bureau communautaire d'approuver l'allocation en non-valeur de ces titres dont le montant total s'élève à 24 729,08 €.

Ces titres concernent principalement des redevances d'assainissement et des redevances pour modernisation des réseaux de collecte de 2017 à 2022, selon le tableau annexé à cette délibération.

Ce point est présenté au Bureau communautaire pour information étant entendu que la décision relève du Conseil d'exploitation de la Régie « Eau et Assainissement ».

Budget annexe déchets ménagers 2023 – Créances irrécouvrables

(Cf. document de synthèse joint en annexe)

Rapporteur : Eric Deniau

La Trésorerie étant dans l'impossibilité de recouvrer certaines sommes dues pour le compte de la communauté de communes Loches Sud Touraine, Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Loches a présenté les demandes d'admissions en non-valeur correspondantes telles que décrites dans le tableau joint en annexe.

Vu l'état n° 6093470031 du 11 octobre 2023 des titres irrécouvrables présentés par la Trésorerie,

Considérant que les créances portées sur ces états ne peuvent pas être recouvrées par le comptable,

Il est proposé au Bureau communautaire d'approuver l'allocation en non-valeur de ces titres dont le montant total s'élève à 16 859,95 €.

Ces titres concernent des redevances spéciales d'ordures ménagères de 2017 à 2022, selon le tableau annexé à cette délibération.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **ACCEPTÉ** les demandes d'admissions en non-valeur listées en annexe, sur le budget annexe Déchets ménagers TEOM, d'un montant total de **16 859,95 €**.

- **DIT** que les crédits sont inscrits sur le budget annexe Déchets Ménagers, nature 6541.

Enfance-Jeunesse : ALSH de Ferrière-sur-Beaulieu – Solde de subvention

Rapporteur : Anne Pinson

Il est rappelé que six Accueils de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) sur le territoire sont gérés par des associations et un par la Ville de Loches. Dans le cadre de sa compétence, la Communauté de communes participe au financement du fonctionnement de ces structures, pour l'accueil des enfants et jeunes, les mercredis et les vacances scolaires, et ce, dans le cadre de conventions définies pour les années 2021 à 2025.

La subvention, qui est versée en 3 acomptes, est calculée selon les charges de la structure (20 %) et les heures d'activités réalisées (1 € par heure, 2 € par heure pour un séjour) pour l'année N-1. Un capage existe également (+ ou – 15 % d'écart maximum selon l'activité) afin de maîtriser l'enveloppe budgétaire communautaire.

Ainsi, en prenant en compte ces éléments, il est proposé de verser le solde de la subvention 2023 pour l'ALSH de Ferrière-sur-Beaulieu suivant :

ALSH	Solde 2023
Ferrière-sur-Beaulieu	16 120,83 €

Le montant total de la subvention versée à l'association La Ribambelle, en charge de la gestion de l'ALSH de Ferrière-sur-Beaulieu pour l'année 2023 s'établit ainsi à 33 707,19 €.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à verser le solde de la subvention de fonctionnement, pour l'année 2023, à l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) La Ribambelle de Ferrière-sur-Beaulieu tel que présenté dans le tableau reproduit ci-dessus.

GEMAPI : Plan de financement – Animation – Année 2024

Rapporteur : Jean-Louis ROBIN

En 2024, la Communauté de communes Loches Sud Touraine qui exerce en régie la compétence GEMAPI sur 4 grands bassins, portera la maîtrise d'ouvrage des dispositifs contractuels suivants :

- Contrat Territorial pour la restauration des milieux aquatiques sur le bassin de l'Esves – année 1 sur 6,
- Contrat Territorial pour la réduction des pollutions diffuses sur le bassin de l'Esves – année 5 sur 6,
- Contrat Territorial pour la restauration des milieux aquatiques sur le bassin de la Claise – année 6 sur 6,
- Contrat Territorial pour la restauration des milieux aquatiques sur le bassin de l'Indre – année 3 sur 6,
- Contrat Territorial pour la restauration des milieux aquatiques sur le bassin de l'Indrois et la réduction des pollutions diffuses sur le grand bassin de l'Indre – année 1 sur 4,
- Contrat Territorial pour la restauration de l'Espace Naturel Sensible des Prairies du Roy – année 1 sur 4.

La mise en œuvre et le suivi de ces actions sont assurés par une équipe composée de :

- 1 poste de secrétariat,
- 1 poste de technicien eau et environnement,
- 3 postes de techniciennes de rivières,
- 1 poste de responsable de service / technicien de rivières.

L'ensemble de ces postes (salaires chargés et forfaits de fonctionnement de 12 000 € pour chacun des 5 techniciens) peut être financé par les partenaires de la Communauté de communes selon le plan de financement prévisionnel 2024 suivant :

Dépenses	Agence de l'Eau Loire-Bretagne	FEDER	Loches Sud Touraine
325 000 €	195 000 €	63 000 €	67 000 €

Il convient en conséquence de solliciter auprès de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne et de l'Europe, via le FEDER, les financements correspondants.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** le plan de financement pour l'année 2024 ;
- **SOLLICITE** les subventions auprès de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne et de l'Europe via le FEDER pour le financement des charges de personnels et des frais de fonctionnement correspondant à l'animation des actions programmées sur les 4 bassins versants gérés par Loches Sud Touraine ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Extension de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de SAINT-FLOVIER – Bail professionnel avec la SCM OPHTA TOURAINE

Rapporteur : Christine BEFFARA

La Communauté de communes Loches Sud Touraine souhaite répondre au mieux aux besoins de la population en matière de santé et reste attentive aux initiatives professionnelles qui peuvent y répondre.

C'est dans le cadre de cette orientation que la Communauté de communes, sollicitée par la SCM OPHTA TOURAINE, s'est engagée dans la construction d'une extension à la Maison Pluridisciplinaire de Santé de Saint-Flovier sis 19 rue de la République.

Dans ce cadre, il avait été conclu, en août 2022, selon délibération du Bureau communautaire en date du 21 juillet 2022, un protocole d'accord transactionnel avec la SCM susvisée afin de prévoir les conditions relatives au bail professionnel à intervenir à la livraison de l'équipement et notamment les mécanismes de calcul du loyer en fonction du bilan de l'opération ainsi que les conditions d'accès au bâtiment.

L'extension de la maison de santé ayant été réceptionnée en septembre 2023, et le solde des marchés étant intervenu, il convient qu'intervienne un bail professionnel, dont le loyer peut désormais être fixé :

- **Objet** : Bail professionnel
- **Durée** : 6 ans, du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2029 (il était convenu que la date de début de bail sera la date de réception des travaux, soit le 11 septembre 2023)
- **Loyer mensuel** : 9 €/m², soit un total de 940,50 €

Tous les abonnements et consommations d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone, de chauffage, d'alarme, etc. nécessaires au fonctionnement du bâtiment, seront directement pris en charge par le locataire.

L'étude de Maître ROY, notaire à DESCARTES, sera chargée de la rédaction du bail professionnel. Les frais d'acte seront à la charge du locataire.

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **APPROUVE** la location de l'extension de la Maison Pluridisciplinaire de Santé de Saint-Flovier au profit de la SCM OPHTA TOURAINE, selon les conditions indiquées ci-dessus,
- **MISSIONNE** l'étude de Maître ROY, notaire à DESCARTES, pour établir l'acte notarié correspondant,
- **DÉCIDE** que les frais liés à la réalisation de l'acte sont à la charge du preneur,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer le bail professionnel ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Terrain de football et piste d'athlétisme de Montrésor - Convention de prestation de services relative à l'entretien de la parcelle ZP n° 57, propriété de la CCLST par la commune de Montrésor

Rapporteur : Gérard Hénault

La commune de Montrésor a accepté le principe d'entretenir le terrain de football ainsi que la piste d'athlétisme dits de Montrésor, situés rue du 8 mai (parcelle cadastrée en Section ZP n° 57) à Beaumont-Village.

Il est rappelé que la commune de Montrésor est chargée d'assurer le bon entretien des espaces verts de cette parcelle aussi souvent que nécessaire : tontes des parties planes au moyen d'un tracteur ou manuellement, entretien du merlon de terre en limite séparative par tout matériel approprié, entretien ainsi que le désherbage de la piste d'athlétisme en fond de terrain composé de grave dioritique.

La coupe et l'entretien de terrain sera réalisée aussi souvent que nécessaire pour assurer le maintien de la pratique sportive scolaire et amatrice sur gazon.

Tenant compte de ce qui précède, il est proposé de formaliser une convention entre la Communauté de communes et la commune de Montrésor pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2023 moyennant un coût forfaitaire annuel d'entretien fixé à 500 € au regard du coût horaire pratiqué pour ce type de prestation entre les collectivités (20,50 € / h) et le volume d'heures estimé (entre 20 heures et 25 heures par an selon la météo).

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **APPROUVE** la convention de prestation de services, annexée à la présente délibération, entre la commune de Montrésor et la Communauté de communes Loches Sud Touraine concernant l'entretien de la parcelle cadastrée en Section ZP n° 57 dans les modalités définies ci-dessus ; convention d'une durée de trois ans, à compter du 1^{er} janvier 2023,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Golf de Loches-Verneuil : tarifs 2023-2024

Rapporteur : Gérard Hénault

Il est rappelé que la Communauté de communes Loches Sud Touraine assure la gestion du golf de Loches-Verneuil. Il convient donc de fixer les différents tarifs pour les prestations proposées.

Pour l'année 2023-2024, les tarifs ont été adoptés par délibération du Bureau communautaire en date du 7 septembre 2023.

Afin de rectifier une erreur matérielle, il apparaît nécessaire de délibérer à nouveau.

Les tarifs proposés pour 2023-2024 sont les suivants à compter du 1^{er} septembre 2023 :

ABONNEMENTS ANNUELS janvier à décembre		GFS offerts uniquement en présence de l'abonné
Individuel	655 €	2
Individuel semaine	545 €	2
Couple	1100 €	2/pers
Couple semaine	875 €	2/pers

<i>Abonnement couple « marié, pacsé ou concubin uniquement sur présentation d'un justificatif officiel »</i>		
Individuel AS	545 €	1
Jeune moins 35 ans	380 €	0
Etudiant	270 €	0
<i>Abonnement étudiant « uniquement sur présentation de la carte étudiant »</i>		
Junior moins 18 ans	160 €	0
Elèves école de golf	75 €	0
Possibilité abonnement étudiant, junior et élèves école de golf « 12 mois - 1er septembre au 31 août »		

GREEN FEE 18 TROUS

Green fee individuel	32 €	37 €
Green fee couple	53 €	63€

Toute l'année

Etudiant & moins 18 ans	20 €
-------------------------	------

GREEN FEE 3 TROUS

	Toute l'année
Adulte	10 €
Enfants moins 15 ans	5 €

TARIFS SPECIFIQUES 20%

Hors compétition et non cumulable

Golfs avec accords réciprocité, Pierre et Vacances, Gîte Boislandry, Camping La Citadelle, section golfique groupe de plus de 10 joueurs.

EQUIPE COUPE DU CENTRE

Sur présentation d'un justificatif	250 €
------------------------------------	-------

GOLF O MAX

Uniquement sur présentation du carnet	1 GF acheté = 1 GF offert
---------------------------------------	---------------------------

SPONSORING PAR TROUS (9 trous)

Sponsoring trous tarifs /an « date à date »	300 €
---	-------

Les cours incluent les balles de practice et le prêt de matériel

PRACTICE	
Seau de balles	2.50 €
Forfait 12 seaux (validité 1 an - date à date)	27 €
Forfait 48 seaux (réservé aux abonnés - validité 2 ans – date à date)	96 €
Balles de jardiniers	3€ les 5 – 5 € les 10
Balle de golf rouge + balle de golf logotée	3 €

LOCATION	
Chariot	2 €
Chariot neuf	5 €
Demi-série moins de 15 ans	5 €
Demi-série adulte	10 €
Local à chariot (année civile)	60 €
Golfette 9 trous	15 €
Golfette 18 trous	20€

ECOLE DE GOLF – TARIFS ANNEE SCOLAIRE 2023-2024

Tarif par élève et par année scolaire de septembre à juin les cours incluent les balles de practice et le prêt de matériel »	
1 ^{er} enfant	200€
2 ^{ème} enfant (frère ou sœur)	180€
Tarif par élève et par trimestre (uniquement pour nouveaux élèves)	65€

Le Bureau communautaire, par délibération prise à l'unanimité,

- **ANNULE** la délibération du Bureau du 7 septembre 2023 fixant les tarifs pour 2023-2024.
- **APPROUVE** la grille tarifaire du golf de Loches-Verneuil, applicable à compter du 1^{er} septembre 2023, telle que décrite ci-dessus.
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Informations diverses

Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale de la Champeigne Tourangelle

Rapporteur : Jean-Louis Robin

Monsieur Robin informe que le comité de pilotage chargé de la gestion et de l'animation de la zone Natura 2000 dite de la Champeigne Tourangelle a estimé que l'implantation de dispositifs de production d'ENR telles que les centrales photovoltaïques au sol ou les éoliennes n'était pas opportune au regard des objectifs de restauration ou de conservation de la biodiversité de la Zone de Protection Spéciale.

Requalification et réemploi de la friche AERAZUR de Beaulieu-lès-Loches

Rapporteur : Marc Angenault

Contexte

La Communauté de Communes s'est portée acquéreur du site de l'ancienne usine Aérazur en 2004 à Beaulieu-lès-Loches, site rebaptisé depuis les Jardins de l'Abbaye.

Après une première phase de démolition partielle du site, Loches Développement a procédé depuis 2006 à la réhabilitation progressive de l'ensemble des bâtiments acquis.

Le site est aujourd'hui composé de :

- la Maison de l'Emploi et des Entreprises
- la Grande Halle hébergeant plusieurs locaux d'activités,
- les tennis couverts
- les bâtiments donnant sur la place de la Mairie : A, B et C (non réhabilités) :

Le projet emporterait des opérations de démolition partielle des bâtiments avant renaturation et de réhabilitation des bâtiments conservés.

Surfaces utiles approximatives :

- Bâtiment A : SU RDC = 400 m² + 220 m², SU R+1 = 400 m² + 220 m² (HSP et plancher à vérifier)
- Bâtiment B : SU RDC = 140 m², SU R+1 = 140 m²
- Bâtiment C : SU RDC = 200 m²



Le projet de requalification et de réemploi de la friche

a) Une offre d'acquisition a été adressée en mai 2022 par M. Franz Dostal pour le bâtiment B.

Le projet annoncé est :

1. De réhabiliter les deux pièces en RDC pour accueillir des cours de peintures et de mapping (projection de motifs lumineux sur les bâtiments), et déménager l'activité que M. Dostal propose à la maison des associations.
2. D'ouvrir une galerie d'art dans la partie en fond sur le canal.
3. D'installer l'atelier (non accessible au public) de M. Dostal, dans la pièce à l'étage.

Une délibération du bureau du 17 novembre 2022 autorise la vente en l'état sous condition suspensive de l'obtention des autorisations d'urbanisme et de travaux au titre des ERP.

Une autorisation d'occupation précaire d'un an a été accordée à M. Dostal le 15 septembre 2023.

b) Un porteur de projet a manifesté son intérêt pour acquérir une partie des bâtiments, en l'occurrence le bâtiment A dans sa partie Sud, dans l'objectif d'y aménager un tiers-lieu culturel.

Le projet annoncé est le suivant :

- Partie du Bâtiment A Sud « en tuffeau » sur rue : reprise en maçonnerie (pierre – chaux) de la façade pour redonner le rythme initial qui avait ses qualités (le fantôme de la grande porte « cochère » pourrait être réouvert), reprise intégrale de la charpente, suppression du plancher intermédiaire pour redonner un bâti à simple rdc avec une belle hauteur sous rampants, isolation de ce volume,
- Partie centrale du Bâtiment A Sud « hangar » : reprise de ce qui doit l'être en laissant ce bâtiment brut et non chauffé.
- Et tous travaux techniques : eaux, électricité, monte-charge PMR ...

c) La commune de Beaulieu-lès-Loches a fait part de son souhait de créer une vue sur l'Indre depuis la place de la mairie, et de créer un accès sécurisé liaison douce entre la place de la mairie et les jardins de l'abbaye. Le passage pourrait se faire sur la parcelle du bâtiment C et via le ponton existant. Cette intention de la commune est en lien avec la fiche action PVD n°BL_EVMD_1 : *Développement des liaisons douces et des pistes cyclables* comme une continuité de la liaison prévue entre la rue Brûlée et les jardins de l'Abbaye.

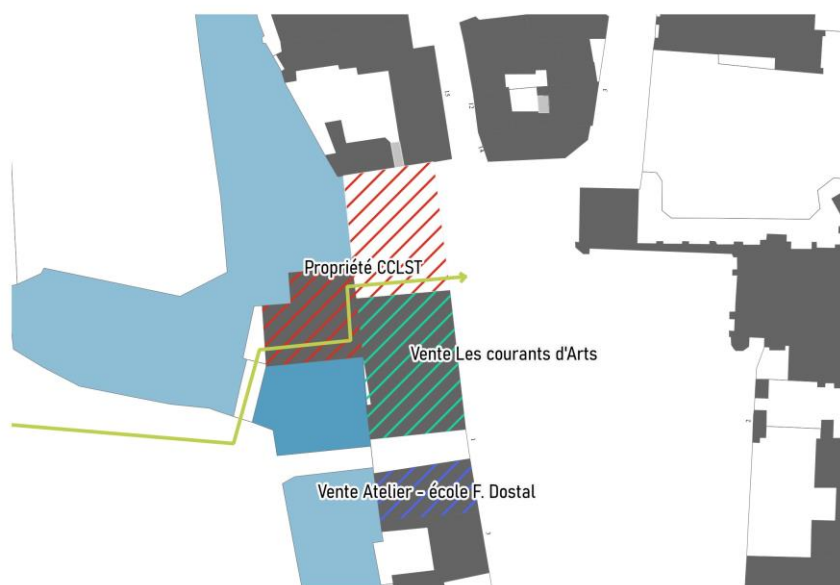
d) Pour la Communauté de communes, le bâtiment A ne présentant pas d'intérêt, sa partie Sud serait donc vendue au porteur de projet et sa partie Nord serait démolie. Une partie du terrain mis à nu permettrait de créer la liaison douce après renaturation. La partie restante pourrait également faire l'objet d'une utilisation qui reste à définir, le cas échéant, en lien avec l'activité du tiers-lieux

La Communauté de communes conserverait l'emprise du bâtiment C afin de garder pleinement la propriété et l'usage de l'ouvrage hydraulique existant, de prévoir la restauration des berges abîmées et l'entretien du canal, de conserver le droit d'eau pour un projet de production d'EnR par hydroélectricité et de permettre la création de la liaison douce évoquée précédemment.

L'ancien moulin serait « désossé » pour faire apparaître simplement le squelette métallique du bâti et y faire courir des grimpanes.

Une partie de l'emprise pourrait également faire l'objet, après curetage, reprise de toiture et consolidation des berges, d'une utilisation qui reste à définir, le cas échéant en lien avec l'activité du tiers-lieux.

Le schéma d'ensemble serait ainsi le suivant.



Maîtrise d'ouvrage et plan de financement

Le projet d'aménagement dans son ensemble serait porté par la Communauté de communes, qui assurerait ainsi la coordination des interventions et la cohérence du projet d'ensemble, étant entendu que le porteur du projet de tiers-lieux assurerait la maîtrise d'ouvrage et la réhabilitation du bâtiment qui lui serait cédé.

Le budget prévisionnel de l'opération pour la Communauté de communes serait de 456 000 €. Ce montant comprend les études préalables à la vente, les opérations de démolitions et la restructuration à minima du bâtiment C.

L'opération serait financée par

- les ventes de bâtiments
- La participation de la commune de Beaulieu-lès-Loches au titre de la création de liaison douce
- Plusieurs subventions, dont la principale proviendrait du Fonds Vert, axe requalification du foncier

Le reste à charge prévisionnel de la Communauté de communes est estimé à 74 000€

Le Bureau communautaire déclare son intérêt pour le projet de tiers-lieux culturel présenté, valide le schéma de principe de requalification et de réemploi du site, valide le principe d'une maîtrise d'ouvrage communautaire et autorise la poursuite des négociations avec le porteur de projet privé.