



**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

*Séance du 23 mai 2023 - 20h30*

**PROCÈS-VERBAL**

**Étaient présents :**

M. Fabien VERDIER, **président**.

MM. Philippe MASSON, Jean-Paul BOUDET, Nazim KUZUOGLU, Jean-Yves PANAI, Jean-Yves DEBALLON et Marc KIBLOFF, Mme Gaëlle CHASSELOUP, MM. Didier HUGUET et Franck MARCHAND, Mme Stéphanie THOMAS, **vice-présidents**.

Mmes Marie-Dominique PINOS, Arlette LECOUSTRE et Martine PROFETI, MM. Bruno PERRY et Didier RENVOISÉ, **conseillers communautaires membres du bureau**.

Mme Joëlle AUVRAY-TRAVERS, Mme Danielle BOITEL, M. François BROSSE, Mme Danièle CARROUGET, M. Gérard CARRUELLE, Mme Carole DORMEAU, M. Joël FERRÉ, Mme Danièle GAUDARD, MM. Jean-Marc GAUDICHAU, Bruno JORRY, Jérôme LECLERC, Tony LEVERD, Vincent LHOPITEAU de la délibération n° 2023-133 à la n° 2023-144, François MALZERT et Didier NEVEU, Mmes Amandine OUFKIR, Carole PÉRET, et Marie-Laure RENVOIZÉ, **conseillers communautaires titulaires**.

M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant représentant Mme Anne GENNESSEAUX ;  
Mme Christine ROPARS, conseillère communautaire suppléante représentant M. Olivier LECOMTE ;

**Étaient excusés :**

M. Philippe GASSELIN, vice-président, pouvoir à M. Jean-Yves DEBALLON ;  
Mme Florence BRIAND, conseillère communautaire membre du bureau, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE ;  
M. Jean-Luc GRARE, conseiller communautaire membre du bureau, pouvoir à Mme Danièle GAUDARD ;  
M. Bertrand ARBOGAST, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Carole PÉRET ;  
M. Richard BENAYOUN, conseiller communautaire, pouvoir à M. Marc KIBLOFF ;  
Mme Mihaela BLANLCEIL, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Martine PROFETI ;  
M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à M. Jean-Marc GAUDICHAU ;  
M. Philippe BROCHARD, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Marie-Laure RENVOIZÉ ;  
Mme Brigitte JANNEQUIN, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Danielle BOITEL ;  
M. Khalid KHAMLACH, conseiller communautaire, pouvoir à M. Jérôme LECLERC ;  
Mme Jocelyne NICOL, conseillère communautaire, pouvoir à M. Didier RENVOISÉ ;  
Mme Aurélie RENO, conseillère communautaire, pouvoir à M. Philippe MASSON ;  
M. Sofiane SOHBI-BALLAG, conseiller communautaire, pouvoir à M. Nazim KUZUOGLU ;  
Mme Hanane TAG, conseillère communautaire, pouvoir à M. Fabien VERDIER ;  
M. Olivier LECOMTE, vice-président, représenté par Mme Christine ROPARS, suppléante ;  
Mme Anne GENNESSEAUX, conseillère communautaire, représenté par M. Michel BOISSIÈRE, suppléant ;  
M. Jérôme PHILIPPOT, vice-président, Mme Élisabeth MEYBLUM, vice-présidente, Mme Aby BEZET, conseillère communautaire membre du bureau, MM. Hugues d'AMÉCOURT et Christophe SEIGNEURET, conseillers communautaires ;  
M. Vincent LHOPITEAU pour la délibération n° 2023-132.

**Secrétaire de séance :** M. Franck MARCHAND.

---

Rapporteur : M. le Président

### 2023-132 : Administration générale - Procès-verbal de la séance du conseil communautaire du 3 avril 2023 - Approbation

#### Rapport

Le procès-verbal de la séance du 3 avril 2023 a été annexé au présent rapport.

#### Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir approuver le procès-verbal de la séance du 3 avril 2023.

#### Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance du 3 avril 2023.

Rapporteur : M. le Président

### 2023-133 : Développement économique - Zone d'activité de la route d'Orléans, à Châteaudun - Exclusivité et cession de terrains situés rue René-Barrier à la société P3 Parks

#### Rapport

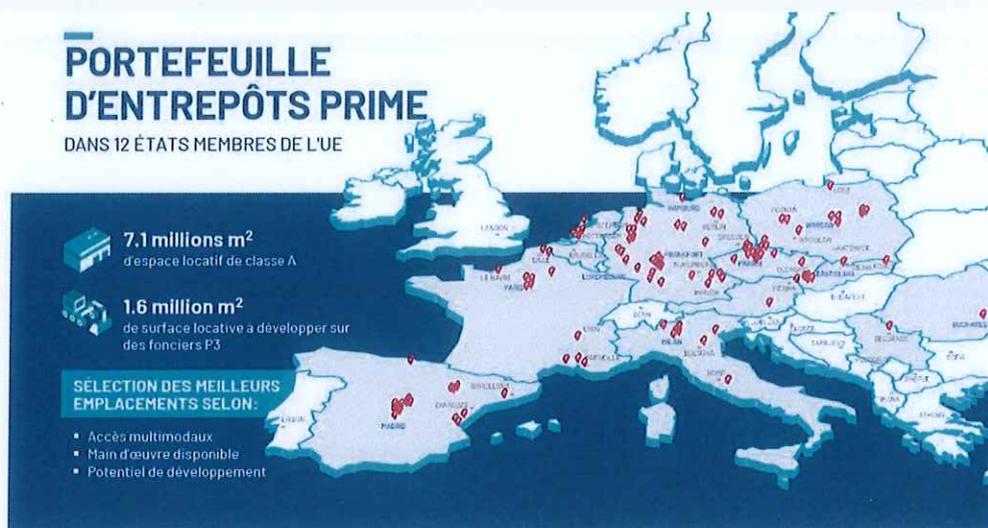
Le Groupe P3 Parks est un investisseur long terme, gestionnaire et développeur d'entrepôts en Europe, détenu à 100 % par GIC (*Government Investment Corporation*), le fonds souverain du gouvernement de Singapour. P3 entend offrir à ses clients une expérience locative de haut de gamme dans des sites stratégiques sur l'ensemble du continent européen. Les entrepôts développés sont durables et sont conformes aux normes environnementales les plus strictes.

Son siège Europe est basé à Prague où leur premier site a été construit.

P3 en quelques chiffres :



298 bâtiments sont actuellement gérés par P3. Ci-dessous la carte d'implantation de P3 en Europe :



La société P3 Parks est en pleine négociation avec plusieurs groupes aéronautiques de renom et leurs filiales qui souhaitent effectuer de la logistique industrielle à valeur ajoutée sur le territoire du Grand Châteaudun.

P3 Parks a confirmé à la communauté de communes, par un courrier signé le 21 avril 2023, que le Grand Châteaudun dispose de son exclusivité de discussion avec ces preneurs : ainsi, en échange de l'exclusivité requise au bénéfice de P3 de six mois accordés par le Grand Châteaudun, P3 Parks s'engage en retour à être positionné en exclusivité pour le territoire du Grand Châteaudun sur ces preneurs potentiels et d'autres.

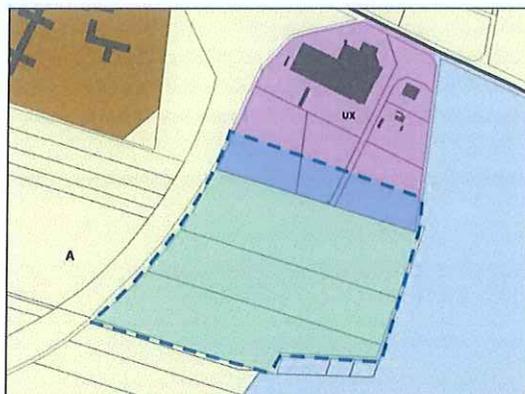
Pour cette raison P3 Parks a confirmé son intérêt pour les parcelles situées à Châteaudun, cadastrées 000YR 94 (31 773 m<sup>2</sup>), 000YR 95 (28 538 m<sup>2</sup>), 000YR 96 (37 207 m<sup>2</sup>), 000YS 14 (2 000 m<sup>2</sup>), pour une surface totale de 99 518 m<sup>2</sup>, afin d'y développer un entrepôt dédié à l'industrie pour les groupes industriels ciblés et en cours de contractualisation ou *via* leurs prestataires, eux également de grands noms de la logistique Industrielle (« logisticiel »).

Comme indiqué ci-dessus, le projet prendrait place sur la ZA de la route d'Orléans, rue René-Barrier à Châteaudun.



Site sélectionné : Rte D'Orléans  
Surface cible : 12 Ha env  
Composé de :  
9,95 Ha GC  
2 Ha Propriété  
Consorts Chavigny

La classification urbanistique de ce foncier est la suivante : le foncier propriété du Grand Châteaudun, de 99 518 m<sup>2</sup>, est en zone agricole. L'opération fera l'objet d'une déclaration de projet afin de reclasser ces terrains en UX, ce site étant identifié comme susceptible d'être ouvert à l'urbanisation pour les besoins du développement économique au schéma de cohérence territoriale (SCoT).



(Extrait plan PLU)

| Checklist zone UX            |            |   |
|------------------------------|------------|---|
| Zone                         | UX         | ✓ |
| Constructible                | Oui        | ✓ |
| Destination                  | Logistique | ✓ |
| Coefficient d'occupation sol | < 60%      | ✓ |
| Hauteur                      | 15 m       | ✓ |
| Surface EV                   | >15%       | ✓ |

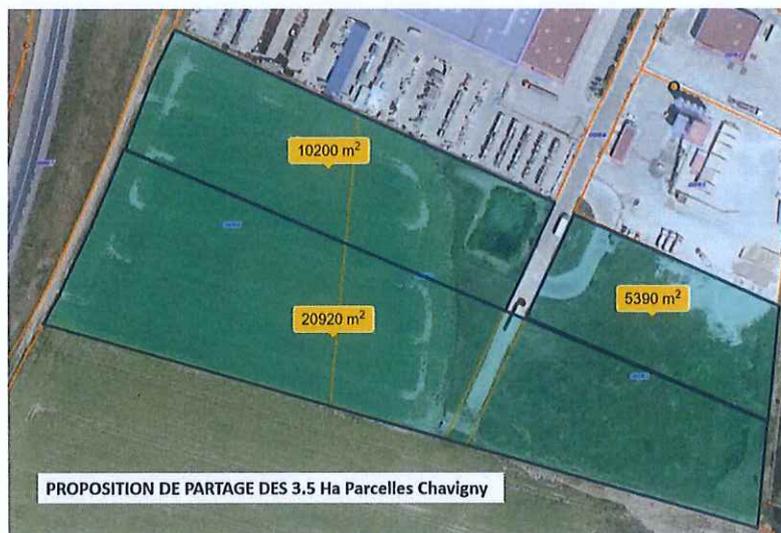
| Checklist zone A             |          |   |
|------------------------------|----------|---|
| Zone                         | A        | ✓ |
| Constructible                | Non      | ✓ |
| Destination                  | Agricole | X |
| Coefficient d'occupation sol | N/A      | X |
| Hauteur                      | N/A      | X |
| Surface EV                   | N/A      | X |

(Extrait règlement PLU)

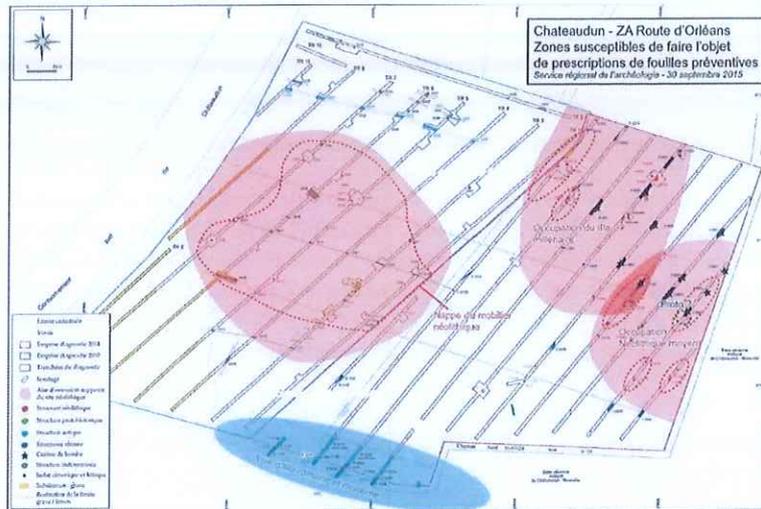
**Parcelles du GC : 4 Parcelles totalisant 99 518 M<sup>2</sup> Ha en « Agricole » et qui feront l'objet d'une déclaration de projet UX**

L'emprise envisagée pour le projet portera donc sur les 99 518 m<sup>2</sup> à céder par le Grand Châteaudun, ainsi que sur 2 ha à céder par des propriétaires privés, qui ont donné leur accord à P3 Parks, ce qui donnerait les divisions parcellaires (approximatives) suivantes sur les parcelles privées.

Il est rappelé que les parcelles privées doivent faire l'objet d'un diagnostic archéologique qui sera réalisé par leurs propriétaires, afin de déterminer les fouilles éventuelles à réaliser par les preneurs des parcelles.



Sur le volet archéologique, sur les 10 ha environ du Grand Châteaudun, des zones font l'objet de prescriptions archéologiques, et devront être fouillées avant d'envisager la construction. Ci-dessous le plan de prescription des fouilles sur la zone :



Le schéma de superposition des zones prescrites et du plan d'aménagement de P3 Parks indique la surface à fouiller, soit le calcul ci-après (cf. plan de superposition ci-dessous).

- Surface totale : 99 500 m<sup>2</sup>.
- Surface à fouiller (confirmée avec le plan de la direction régionale des affaires culturelles, DRAC, ci-dessus) : 36 500 m<sup>2</sup>.
- Considérant un prix moyen de coût de fouilles à 20,00 € le m<sup>2</sup>, le pondéré sur l'ensemble des fouilles à réaliser est de : 36 500 m<sup>2</sup> x 20,00 € = 730 000 €. 730 000 € / 99 500 m<sup>2</sup> = 7,33 € le m<sup>2</sup>.



**SUPERPOSITION du plan de Masse avec les surfaces Prescrites à fouiller Afin de déterminer le Prix de Vente**

- Zone 1 : 3750 M<sup>2</sup> - 1800 = 2000 M<sup>2</sup> env à fouiller
- Zone 2 : 20 000 M<sup>2</sup> - 2500 M<sup>2</sup> = 17500 M<sup>2</sup> à fouiller
- Zone 3 : 20 000 M<sup>2</sup> - 3000 M<sup>2</sup> = 17 000 M<sup>2</sup> à fouiller

Note : les zones libres de fouilles sont indiquées en vert

P3 Parks s'engage à prendre en charge le montant des fouilles ci-dessus.

Le prix appliqué par le Grand Châteaudun sur le foncier serait de 15,00 € HT le m<sup>2</sup>. Le coût de revient estimé pour P3 serait donc de 15,00 € + 7,33 € HT = 22,33 € HT le m<sup>2</sup>, représentant le prix maximum de revient pour P3 Parks (prix objectif : 20 € fouilles comprises).

S'agissant de la description du projet P3 et du plan de masse envisagé, le plan d'aménagement de ces 12 ha environ serait le suivant : un site de 54 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie, soit environ neuf cellules de 6 000 m<sup>2</sup>.



P3 Parks a confirmé dans son courrier de demande d'exclusivité son accord pour le prix de vente proposé par le Grand Châteaudun à hauteur de 15 € HT le m<sup>2</sup>, en vue de développer des bâtiments industriels dans le domaine de l'aéronautique (pour plus de 80 % de la surface), en lien et en complément avec le développement de l'aérodrome civil à Châteaudun (Code OACI : LFOC).

Les fouilles archéologiques resteront donc à la charge de P3 Parks sur la zone prescrite.

Pour rappel, le montant des fouilles archéologiques est de l'ordre de 7,33 € HT le m<sup>2</sup>. Elles seront effectuées en amont, en avance de phase, afin d'accélérer au plus vite le projet.

Le prix proposé et accepté pour les quatre parcelles du Grand Châteaudun (voir tableau ci-dessous), est de 15,00 € HT le m<sup>2</sup>.

|                        |  |                       |               |
|------------------------|--|-----------------------|---------------|
| <b>ROUTE D'ORLÉANS</b> |  | YR 94                 | 31 773        |
|                        |  | YR 95                 | 28 538        |
|                        |  | YR 96                 | 37 207        |
|                        |  | YS 14                 | 2 000         |
|                        |  | <b>Surface totale</b> | <b>99 518</b> |

Ce dossier a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

### Proposition

Il est proposé :

- d'accorder à la société P3 Parks une exclusivité de six mois, soit jusqu'au 30 novembre 2023, concernant la possibilité d'acquisition des quatre parcelles située à Châteaudun, zone d'activité de la route d'Orléans, rue René-Barrier, cadastrées 000YR 94 (31 773 m<sup>2</sup>), 000YR 95 (28 538 m<sup>2</sup>), 000YR 96 (37 207 m<sup>2</sup>), 000YS 14 (2 000 m<sup>2</sup>), pour une contenance totale de 99 518 m<sup>2</sup>, P3 Parks s'engageant d'ici le 30 novembre 2023 à fournir des courriers d'engagement des sociétés preneurs des baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) qui seront signés avec P3 Parks, en vue de développer des bâtiments économiques ou industriels dans le domaine de l'aéronautique ;

- de décider, au terme de la période d'exclusivité, la cession des terrains concernés au prix de vente de 15,00 € HT le m<sup>2</sup> pour les 99 518 m<sup>2</sup>, les frais de fouilles archéologiques restant à la charge de l'acquéreur ;
- d'autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à l'octroi de cette exclusivité et à la réalisation de cette vente.

*M. KIBLOFF demande s'il est prévu des conditions suspensives dans l'exclusivité.*

*M. le Président indique que P3 ne souhaite pas que les noms des futures sociétés soient communiqués.*

*M. HUGUET s'interroge sur la solidité de la proposition faite à 15 € le m<sup>2</sup>. Il considère que le discours a changé concernant l'implantation de sociétés de logistique : auparavant, on n'en voulait pas et aujourd'hui ce n'est que de la logistique. M. HUGUET a l'impression que les terrains sont bradés alors qu'il y a une possibilité de valorisation supérieure, eu égard à la localisation du terrain. Il interroge sur les éventuels financements à prévoir quant à l'accès aux futurs terrains d'activité, et demande qui financera la création d'un éventuel rond-point, le Grand Châteaudun ou le département.*

*M. MALZERT questionne sur la concurrence de ces activités avec les différents projets sur le site de l'aérodrome.*

*M. le Président répond que ces différents projets apportent de la valeur ajoutée et qu'il n'y pas que des sociétés de logistique, il indique qu'il y a aussi des activités aéronautiques civiles et militaires et que l'idée est de créer une synergie avec l'aérodrome.*

*Arrivée de M. LHOPITEAU à 20h50*

## **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants dont 1 abstention de M. HUGUET,

- accorde à la société P3 Parks une exclusivité de six mois, soit jusqu'au 30 novembre 2023, concernant la possibilité d'acquisition des quatre parcelles situées à Châteaudun, zone d'activité de la route d'Orléans, rue René-Barrier, cadastrées 000YR 94 (31 773 m<sup>2</sup>), 000YR 95 (28 538 m<sup>2</sup>), 000YR 96 (37 207 m<sup>2</sup>), 000YS 14 (2 000 m<sup>2</sup>), pour une contenance totale de 99 518 m<sup>2</sup>, P3 Parks s'engageant d'ici le 30 novembre 2023 à fournir des courriers d'engagement des sociétés preneurs des baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) qui seront signés avec P3 Parks, en vue de développer des bâtiments économiques ou industriels dans le domaine de l'aéronautique ;
- décide, au terme de la période d'exclusivité, la cession des terrains concernés au prix de vente de 15,00 € HT le m<sup>2</sup> pour les 99 518 m<sup>2</sup>, les frais de fouilles archéologiques restant à la charge de l'acquéreur ;
- autorise le Président à signer tout acte nécessaire à l'octroi de cette exclusivité et à la réalisation de cette vente.

**Rapporteur : M. Nazim KUZUOGLU, vice-président**

**2023-134 : Développement économique - Zone d'activité de La Bruyère, à Châteaudun et Donnemain-Saint-Mamès - Cession d'une emprise située 3, rue de La Bruyère à Châteaudun, à la société Lam'Inox**

### **Rapport**

La société Lam'Inox, dirigée par M. HUBERT, est installée depuis 2014 et conçoit, produit et commercialise des éléments de cuisine professionnelle en inox. Elle compte vingt-quatre salariés sous contrat à durée indéterminée (CDI) pour un chiffre d'affaires annuel de 3,2 M€.

Le chiffre d'affaires de Lam'Inox ne pâtit pas de la crise sanitaire. Elle prospecte peu sur de nouveaux clients, mais ses clients existants restent fidèles et leur charge est nominale. Un concurrent a déposé le bilan leur permettant d'envisager de belles perspectives de croissance.

Rappel de la situation :

- usine actuelle : 2 340 m<sup>2</sup> ;
- extension souhaitée : 5 720 m<sup>2</sup> (deux parcelles, à savoir YO 136 et YO 138, situées 3, rue de La Bruyère à Châteaudun) ;
- bâti extension : surface 1 200 m<sup>2</sup>, budget prévisionnel de 800 K€ ;
- emplois additionnels envisagés : + 4 CDI dans les trois ans.

Le prix d'achat initial du terrain est de 7,50 € HT le m<sup>2</sup> (cf. délibération n° 2021-93 du 12 avril 2021), soit un montant de 42 900€.

M. HUBERT prépare son fils à la reprise de l'entreprise en investissant sur l'avenir et a confirmé son accord sur cette base par courrier. Il souhaite procéder à l'achat au plus vite.

La signature de l'acte interviendra devant notaire dès lors que l'acheteur aura obtenu son permis de construire et le financement bancaire permettant cette construction. La délibération deviendra caduque si cette condition n'est pas levée avant le 30 septembre 2024.

Dans l'acte de vente, il sera prévu une clause de restitution du terrain permettant en cas de non réalisation complète de la construction ou en cas de non-conformité de celle réalisée, dans les dix-huit mois (conformément au délai légal possible) qui suivront la signature de l'acte ou en cas d'utilisation à des usages autres qu'ateliers ou stockage de ces locaux, de recouvrer la disponibilité du terrain avec éventuellement un prix de restitution étant au maximum le prix de cession moins les éventuelles moins-values à porter sur le terrain du fait d'éventuel abandon de chantier.

Ce dossier a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

## **Proposition**

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- autoriser M. HUBERT à déposer une demande de permis de construire avant acquisition de l'extension de terrain situé rue de la Bruyère, à Châteaudun ;
- de décider de la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 5 720 m<sup>2</sup> dont une partie (2 100 m<sup>2</sup>) recadastrée à partir de la parcelle 125, au prix de 7,50 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant total de 42 900 €, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage ;
- autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

## **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- autorise M. HUBERT à déposer une demande de permis de construire avant acquisition de l'extension de terrain situé rue de la Bruyère, à Châteaudun ;
- décide de la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 5 720 m<sup>2</sup> dont une partie (2 100 m<sup>2</sup>) recadastrée à partir de la parcelle 125, au prix de 7,50 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant total de 42 900 €, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage ;
- autorise le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

**Rapporteur : M. Nazim KUZUOGLU, vice-président**

**2023-135 : Développement économique - Zone d'activité de Beauvoir, à Châteaudun - Cession d'une emprise située 4 ter, rue des Treize Langues, à la société Lachant Spring**

## **Rapport**

Lachant Spring est un fabricant international de toutes les sortes de ressorts, ses quatre ateliers de production sont situés en France et en République Tchèque et son siège social est situé 13, rue Louis-Appert à Châteaudun. La société est dirigée par M. Marc GUILLEMET.

Depuis plus de cent ans, le groupe Lachant Spring est un des leaders français dans sa spécialité. Il développe et fabrique, pour l'industrie, des ressorts fils et plats ainsi que des éléments métalliques de fixation et de liaison en petites et grandes séries entrant dans la fabrication de sous-ensembles. Lachant Spring a une forte orientation sur le tout numérique au niveau de sa production.

Les principaux clients du groupe Lachant Spring sont issus de secteurs aussi variés que l'automobile, l'aéronautique, le bâtiment, l'industrie électrique...

Le Groupe est composé de trois entités distinctes :

- Lachant Spring 28 (Châteaudun),
- Lachant Spring 77 (La Grande Paroisse),
- Lachant Spring CZ (Prague).

Chiffres clefs :

- effectifs : 180 salariés dont 80 CDI sur Châteaudun ;
- chiffre d'affaires 2021 : 20 M€ ;
- 950 clients actifs ;
- parc de 275 machines. Un investissement de 2,5 M€ est en cours sur le site de Châteaudun pour la rénovation du bâtiment et l'acquisition de nouvelles machines.

La société Lachant sollicite donc dans le cadre de son développement l'achat de la parcelle AZ 0259 pour une contenance de 9 404 m<sup>2</sup>.

Toutefois, le Grand Châteaudun souhaite conserver en sa propriété le parc de stationnement de l'hôtel d'entreprises.

Le tracé se fait au plus près du parc de stationnement, afin de ne conserver que la surface dédiée à cet équipement, avec bordures et lampadaires. Le mérite de cette solution est de limiter l'entretien de surfaces annexes sur les bords du parking. La surface concernée est estimée à 1 160 m<sup>2</sup>. Le Grand Châteaudun a pris à sa charge les frais de recadastrage de la parcelle afin de conserver cette emprise.

La surface estimée nette proposée à l'acquisition de Lachant est donc de  $9\,404\text{ m}^2 - 1\,160\text{ m}^2 = 8\,244\text{ m}^2$  (à confirmer après cadastrage), selon le tracé ci-dessous :



Le prix de cession est proposé à 10,50 € HT le m<sup>2</sup>, prix agréé par M. GUILLEMET, soit un prix de vente de 86 562 € HT.

La signature de l'acte interviendra devant notaire dès lors que l'acheteur aura obtenu son permis de construire et le financement bancaire permettant cette construction. La délibération deviendra caduque si cette condition n'est pas levée avant le 30 novembre 2024.

Dans l'acte de vente, il sera prévu une clause de restitution du terrain permettant en cas de non réalisation complète de la construction ou en cas de non-conformité de celle réalisée, dans les dix-huit mois qui suivront la signature de l'acte ou en cas d'utilisation à des usages autres qu'ateliers ou stockage de ces locaux, de recouvrer la disponibilité du terrain avec éventuellement un prix de restitution étant au maximum le prix de cession moins les éventuelles moins-values à apporter sur le terrain du fait d'éventuel abandon de chantier.

Ce dossier a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

### **Proposition**

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- valider le prix de vente de 10,50 HT le m<sup>2</sup> pour la cession à la SAS Lachant Spring d'une emprise située 4 ter, rue des Treize Langues, zone d'activité de Beauvoir, à Châteaudun ;
- autoriser M. GUILLEMET à déposer une demande de permis de construire avant acquisition du terrain concerné ;
- décider la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 8 244 m<sup>2</sup> environ, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non-réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au Permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage ;
- autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

*M. BOISSIÈRE demande ce qui justifie la différence de prix dans ces différentes cessions.*

*M. le Président lui répond que le prix de vente à Lam'Inox correspond à une proposition antérieure qui avait été faite par le Grand Châteaudun à cette société, et que l'opération a pris du retard du fait de fouilles archéologiques. Il y avait avec l'entreprise un contrat moral.*

### **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- valide le prix de vente de 10,50 HT le m<sup>2</sup> pour la cession à la SAS Lachant Spring d'une emprise située 4 ter, rue des Treize Langues, zone d'activité de Beauvoir, à Châteaudun ;
- autorise M. GUILLEMET à déposer une demande de permis de construire avant acquisition du terrain concerné ;

- décide la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 8 244 m<sup>2</sup> environ, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non-réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au Permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage ;
- autorise le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

**Rapporteur : M. le Président**

**2023-136 : Développement économique - Zone d'activité de Vilsain, à Châteaudun - Cession d'une parcelle située 13, rue du Docteur Émile-Foisy, à M. Fevzi TOPKAYA**

### Rapport

M. Fevzi TOPKAYA est président de l'entreprise FMTB, entreprise de maçonnerie à Châteaudun avec onze collaborateurs, chiffre d'affaires 2021 : 675 000 € HT. M. Fevzi TOPKAYA a le projet de louer des box, entrepôts aux entreprises de préférence, pour augmenter la création d'emplois dans la ville de Châteaudun.

Le projet sera constitué de sept box, dont :

- un box d'environ 195 m<sup>2</sup>,
- six box d'environ 60 m<sup>2</sup> avec possibilité d'en fusionner deux ou plus.



Le prix proposé et accepté pour cette parcelle ZK n° 126, dans la zone d'activité de Vilsain, à Châteaudun, au 13, rue du Docteur Émile-Foisy, de 1 504 m<sup>2</sup>, est de 20 € HT le m<sup>2</sup>, soit 30 080 € HT. L'acquisition sera faite par M. Fevzi TOPKAYA.

La signature de l'acte interviendra devant notaire dès lors que l'acheteur aura obtenu son permis de construire et le financement bancaire permettant cette construction. La délibération deviendra caduque si cette condition n'est pas levée avant le 30 novembre 2024.

Dans l'acte de vente, il sera prévu une clause de restitution du terrain permettant en cas de non réalisation complète de la construction ou en cas de non-conformité de celle réalisée, dans les dix-huit mois qui suivront la signature de l'acte ou en cas d'utilisation à des usages autres qu'ateliers ou stockage de ces locaux, de recouvrer la disponibilité du terrain avec éventuellement un prix de restitution étant au maximum le prix de cession moins les éventuelles moins-values à apporter sur le terrain du fait d'éventuel abandon de chantier.

Ce dossier a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

### **Proposition**

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- valider le prix de 20 € HT le m<sup>2</sup> pour la cession de la parcelle cadastrée ZK n° 126, dans la zone d'activité de Vilsain, à Châteaudun, au 13, rue du Docteur Émile-Foisy, à M. Fevzi TOPKAYA ;
- autoriser M. Fevzi TOPKAYA à déposer une demande de permis de construire avant acquisition de ce terrain ;
- décider la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 1 504 m<sup>2</sup> environ, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non-réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage.
- autoriser le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

### **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- valide le prix de 20 € HT le m<sup>2</sup> pour la cession de la parcelle cadastrée ZK n° 126, dans la zone d'activité de Vilsain, à Châteaudun, au 13, rue du Docteur Émile-Foisy, à M. Fevzi TOPKAYA ;
- autorise M. Fevzi TOPKAYA à déposer une demande de permis de construire avant acquisition de ce terrain ;
- décide la cession à celui-ci ou à une structure juridique à définir dont il serait l'actionnaire majoritaire, d'une surface de 1 504 m<sup>2</sup> environ, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur et l'acte de cession étant assorti d'une clause de restitution ou autre disposition juridique donnant les mêmes effets, en cas de non-réalisation de la construction prévue, réalisation non conforme au permis de construire ou encore un usage du site autre que ceux d'atelier ou de stockage.
- autorise le Président à signer tout acte nécessaire à la réalisation de cette vente.

Rapporteur : M. le Président

## 2023-137 : Développement économique - Zone d'activité de Piganault, à La Chapelle-du-Noyer et Châteaudun - Acquisition d'une parcelle

### Rapport

Le Grand Châteaudun souhaite, dans le cadre de sa politique de développement économique, se rendre acquéreur de fonciers stratégiques afin de permettre le déploiement de ses parcs d'activités, tout en garantissant, via l'attractivité des ZA sélectionnées, l'accueil d'entreprises valorisantes pour l'économie locale.

Dans cette optique, le Grand Châteaudun souhaite se rendre acquéreur d'une parcelle située au cœur du parc d'activités Piganault, à La Chapelle-du-Noyer, permettant de faire le lien entre les commerces donnant sur la N10 et la D924. Cette acquisition complète ainsi le parc d'activités.

La parcelle ZM16, appartenant à famille GAUCHERY, a une contenance de 57 362 m<sup>2</sup>.



Le prix d'achat de cette parcelle ZM16, pour une contenance totale de 57 362 m<sup>2</sup>, a été négocié à 6,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant de 344 172 € HT.

Un accord a été trouvé avec l'exploitant de cette parcelle, M. BEQUIGNON, agriculteur, pour une indemnité sur une base de 1,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit 57 362 €.

Ce dossier a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

## Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir décider de l'acquisition par le Grand Châteaudun de la parcelle cadastrée ZM16, située sur la zone d'activité Piganault, à La Chapelle-du-Noyer, d'une contenance totale de 57 362 m<sup>2</sup>, au prix de 6,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant de 344 172 € HT, montant auquel il convient d'ajouter l'indemnité devant être versée à l'exploitant agricole, d'un montant de 1,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit 57 362 €, aux fins d'extension de cette zone d'activité économique, et de charger le Président des signer les actes correspondants ainsi que toute pièce utile à la mise en œuvre de cette décision.

*M. LEVERD interroge sur les 1 € d'indemnité devant être versée à l'exploitant agricole.*

*M. DEBALLON répond que l'indemnité est due au titulaire du bail agricole.*

## Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de l'acquisition par le Grand Châteaudun de la parcelle cadastrée ZM16, située sur la zone d'activité Piganault, à La Chapelle-du-Noyer, d'une contenance totale de 57 362 m<sup>2</sup>, au prix de 6,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant de 344 172 € HT, montant auquel il convient d'ajouter l'indemnité devant être versée à l'exploitant agricole, d'un montant de 1,00 € HT le m<sup>2</sup>, soit 57 362 €, aux fins d'extension de cette zone d'activité économique, et charge le Président des signer les actes correspondants ainsi que toute pièce utile à la mise en œuvre de cette décision.

**Rapporteur : Mme Arlette LECOUSTRE, conseillère communautaire membre du bureau**

## **2023-138 : Développement économique - Dispositif Audace - Attribution de subventions**

### Rapport

Sept dossiers d'aide Audace à l'investissement sont présentés. Ces différents points ont été examinés par la commission *développements* le 4 mai 2023.

### **Demande n° 2023 01 - Société par actions simplifiée (SAS) *Dessintechnik*, à Châteaudun**

M. Mathieu YESILOGOZ, de formation tous corps d'état en bâtiment, possède une expérience de dix ans dans le domaine de l'étanchéité toiture-terrasse, couverture et bardage sur chantiers neuf ou rénovation qui lui a permis d'acquérir les compétences techniques en bureau d'études et de conduite de travaux.

Aujourd'hui, M. YESILOGOZ souhaite gérer sa propre structure en étant président de la société par actions simplifiée *Dessintechnik* dont l'activité principale est bureau d'études en enveloppe du bâtiment, étanchéité, couverture et bardage. Le siège de sa société est situé à son domicile 40, rue Albert-Camus à Châteaudun.

Il sollicite la subvention Audace pour l'achat d'un véhicule professionnel.

L'investissement total s'élève à 13 990,00 € HT. L'aide Audace possible est de 4 197,00 € (30 % de la dépense HT).

#### **Demande n° 2023 02 - Société par actions simplifiée (SAS) Angèle, à Châteaudun**

Mme Candice QUINEAU a intégré la boutique *Sud Express* de Châteaudun en 2015 en tant que conseillère de vente. Durant un an, elle a su développer en autonomie le chiffre d'affaires avec de très bon résultats ce qui lui a valu de devenir responsable de magasin en 2016. Avec un fort investissement dans cet emploi, elle est devenue en 2019 cheffe de magasin de *Sud Express* Châteaudun et *Devred* de Saint-Denis-Lanneray. En juillet 2022, elle apprend la fermeture de la boutique.

Son projet est donc l'acquisition du fonds de commerce du *Sud Express* ainsi que le matériel, mobilier situé 12, rue de la République à Châteaudun. Elle dispose de l'accord du directeur général de la franchise *Sud Express* et le soutien de la directrice régionale pour la reprise du fonds de commerce, mais aussi la notification du juge-commissaire indiquant l'acceptation de son offre de reprise de 10 500,00 € pour les éléments incorporels et 5 000,00 € pour les éléments corporels.

Elle sollicite une subvention Audace pour l'achat des biens corporels à hauteur de 5 000,00 € (matériels et mobilier) et de matériel informatique d'une valeur de 832,50 €.

L'investissement total s'élève à 5 832,50 € HT. L'aide Audace possible est de 1 749,75 € (30 % de la dépense HT).

#### **Demande n° 2023 03 - Zen et Beauty (micro - entreprise) à Unverre**

Mme Rebecca VIRLOUVET est titulaire d'un CAP esthétique, cométique et parfumerie ainsi qu'un diplôme de masseuse bien-être. Elle a exercé la profession d'assistante de direction, un plus pour gérer sa micro entreprise d'esthéticienne et masseuse bien être.

Pour l'installation de sa structure, elle souhaite aménager le garage de son domicile au 1, La Petite Touche à Unverre. Son étude de marché indique une forte demande en soin esthétique et une augmentation depuis 2008 des sollicitations de massage bien être avec peu de concurrence dans un rayon de 15 km. Elle vise cinq clients par jour.

Mme VIRLOUVET sollicite une subvention Audace pour le changement de la porte du garage en porte professionnelle vitrée, soit 3 696,68 € HT, pour l'achat de deux meubles de rangement et d'une machine de lipocavitation et de radiofréquence et autres matériels, soit 895,11 € HT, pour une vitrine, soit 429,55 € HT.

L'investissement total s'élève à 5 021,34€ HT. L'aide Audace possible est de 1 506,40 € (30 % de la dépense HT).

#### **Demande n° 2023 04 - Coelho Ménage et Services (micro - entreprise) à Châteaudun**

Mme Sarah COELHO a créé une micro-entreprise de ménage, repassage et prestations dites homme toutes mains, petit bricolage, domiciliée 28, rue des Comblais à Châteaudun. Elle possède une expérience significative dans ce domaine après avoir travaillé dans l'entreprise familiale *Coelho Nettoyage* et constaté une forte demande dans ce domaine.

Pour financer ses achats de véhicule et matériels, elle a contracté un passeport-crédit d'un montant de 10 000,00 € auprès du Crédit Mutuel de Châteaudun.

Elle sollicite une subvention Audace pour l'achat d'un véhicule de type utilitaire et de matériels professionnels (aspirateurs, chariot de lavage...).

L'investissement total s'élève à 10 148,93€ HT. L'aide Audace possible est de 3 044,68 € (30 % de la dépense HT).

**Demande n° 2023 05 - Société par actions simplifiée (SAS) Garage de la Renaissance à Vald'Yerre**

M. Olivier GALLIOT souhaite créer son garage automobile 1, rue Albert-Meritte, Boisgasson, Vald'Yerre. Il possède les compétences nécessaires en mécanique et relationnel (en contact avec la clientèle dans ses différents postes). Pour l'aspect gestion de son entreprise, il souhaite être accompagné durant trois ans par BGE et avoir recours aux services d'un expert-comptable. Il envisage également une formation sur les bases de la comptabilité. Son entreprise proposera des prestations d'entretien et réparation de véhicule mais aussi de la vente de pièces détachées.

Il sollicite une subvention Audace pour l'achat d'un pont élévateur d'une valeur de 3 040,00 € HT et d'un démonte-pneu d'une valeur de 2 884,50€ HT.

L'investissement total s'élève à 5 924,50€ HT. L'aide Audace possible est de 1 777,35 € (30 % de la dépense HT).

**Demande n° 2023 06 - NS Plomberie (artisan) à La Chapelle-du-Noyer**

M. Nicolas SERREAU a créé son entreprise de plomberie le 12 décembre 2022 au 4, rue des Pendants à La Chapelle-du-Noyer. Il propose l'installation et dépannages de plomberie/chauffage, la réparation de fuite, la rénovation et création de salle de bain, mais aussi la climatisation et pompe à chaleur.

Il sollicite une subvention Audace pour l'achat de matériels professionnels (poste de soudure, centrale de désembouage, cintreuse...).

L'investissement total s'élève à 12 503,68 € HT. L'aide Audace possible est de 3 751,10 € (30 % de la dépense HT).

**Demande n° 2023 07 - Nea Nettoyage et Multi-services (micro - entreprise) à Châteaudun**

Mme Alexandra CLINARD a créé sa micro-entreprise de nettoyage et services au 79, route de Brou à Châteaudun. Elle a effectué une période d'immersion dans l'entreprise Coelho afin de consolider son projet. Elle propose un service de ménage pour particulier et industriel, repassage et prestations dites homme toutes mains petits bricolages.

Elle sollicite une subvention Audace pour l'achat d'un véhicule de type utilitaire et de matériels professionnels (aspirateurs, chariot d'entretien...).

L'investissement total s'élève à 8 890,57€ HT. L'aide Audace possible est de 2 667,17 € (30 % de la dépense HT).

## Proposition

Il est proposé au conseil communautaire, au titre de l'aide Audace investissement, de bien vouloir accorder :

- une aide d'un montant de 4 197,00 € à la société *Dessintechnik*, 40 rue Albert Camus à Châteaudun, pour participer à l'achat d'un véhicule professionnel ;
- une aide d'un montant de 1 749,75 € à la société *Angèle*, 12, rue de la République à Châteaudun, pour participer à l'achat des biens corporels et d'un ordinateur ;
- une aide d'un montant de 1 506,40 € à la société *Zen et Beauty*, 1, La Petite Touche à Unverre, pour participer à l'aménagement sa vitrine et l'achat de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 3 044,68 € à la société *Coelho Ménage et Services*, 28, rue des Comblais à Châteaudun, pour la participation à l'achat d'un véhicule et de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 1 777,50 € à la société *Garage de la Renaissance*, 1, rue Albert-Meritte, Boisgasson, Vald'Yerre, pour la participation à l'achat d'un pont-élévateur et d'un démonte-pneu ;
- une aide d'un montant de 3 751,10 € à la société *NS Plomberie*, 4, rue des Pendants à La Chapelle-du-Noyer, pour participer à l'achat de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 2 667,17 € à la société *Nea Nettoyage et Services*, 79, route de Brou à Châteaudun, pour la participation à l'achat d'un véhicule et de matériels professionnels.

*M. HUGUET demande si les business plans ont été transmis, et trouve qu'il y a beaucoup d'entreprises dans le domaine du service à la personne.*

*M. LEVERD demande le montant total des aides de ce jour.*

*M. le Président indique que c'est l'offre qui crée la demande, qu'il y a une dynamique et de la concurrence.*

*M. DEBALLON s'interroge sur l'activité de massage, relevant normalement du domaine des masseurs-kinésithérapeutes.*

*Mme PINOS précise que la jurisprudence a autorisé le terme de « massage bien être » hors activités des masseurs-kinésithérapeutes.*

## Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité, 1 vote contre de M. BOISSIÈRE, accorde :

- une aide d'un montant de 4 197,00 € à la société *Dessintechnik*, 40 rue Albert Camus à Châteaudun, pour participer à l'achat d'un véhicule professionnel ;
- une aide d'un montant de 1 749,75 € à la société *Angèle*, 12, rue de la République à Châteaudun, pour participer à l'achat des biens corporels et d'un ordinateur ;

- une aide d'un montant de 1 506,40 € à la société *Zen et Beauty*, 1, La Petite Touche à Unverre, pour participer à l'aménagement sa vitrine et l'achat de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 3 044,68 € à la société *Coelho Ménage et Services*, 28, rue des Comblais à Châteaudun, pour la participation à l'achat d'un véhicule et de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 1 777,50 € à la société *Garage de la Renaissance*, 1, rue Albert-Meritte, Boisgasson, Vald'Yerre, pour la participation à l'achat d'un pont-élévateur et d'un démonte-pneu ;
- une aide d'un montant de 3 751,10 € à la société *NS Plomberie*, 4, rue des Pendants à La Chapelle-du-Noyer, pour participer à l'achat de matériels professionnels ;
- une aide d'un montant de 2 667,17 € à la société *Nea Nettoyage et Services*, 79, route de Brou à Châteaudun, pour la participation à l'achat d'un véhicule et de matériels professionnels.

**Rapporteur : M. Nazim KUZUOGLU**

## **2023-139 : Développement économique - Association BGE Ismer - Renouvellement de convention**

### **Rapport**

BGE est une association de conseillers experts en création d'entreprise, qui s'engagent à accompagner les porteurs de projet dans la création de leur entreprise, par des rendez-vous individuels, des ateliers, des formations, etc.

Dans le cadre de la convention de partenariat proposée, le Grand Châteaudun s'engage à mettre à disposition de l'association BGE Eure-et-Loir une contribution financière pour assurer l'accueil et l'information du public sur la création d'entreprise et conduire des actions de sensibilisation et de formation sur cette thématique sur l'ensemble du territoire communautaire. Les actions qui peuvent être conduites au titre de ce partenariat sont :

- des accueils individuels des porteurs de projets et entrepreneurs de la communauté de communes,
- des animation d'ateliers collectifs sur le développement d'activité,
- l'organisation de manifestations et évènements de mise en réseau de la communauté entrepreneuriale locale.

Elles s'organiseront principalement autour de permanences hebdomadaires et d'animations de proximité au sein de l'antenne dunoise de BGE Eure-et-Loir, à Châteaudun. Dans son antenne dunoise, BGE Eure-et-Loir conduira les actions suivantes.

- Accueil, sensibilisation et accompagnement à la création, à la reprise et développement d'entreprise en individuel et collectif : quinze parcours disponibles pour les projets communauté de communes du Grand Châteaudun.
- Animation d'ateliers collectifs thématiques dédiés à la création d'entreprise et au développement post-crétion : dix ateliers par an.
- Animation de sessions d'informations délocalisées sur les communes du territoire et d'actions de mise en réseau : deux évènements.

L'aide annuelle attribuée par la communauté de communes du Grand Châteaudun est une subvention d'un montant global de 8 500 € (15 500 € en 2022). Ce point a été examiné par la commission *développements* le 4 mai 2023.

### **Proposition**

Il est proposé au conseil communautaire de décider la passation d'une convention de partenariat avec l'association BGE, d'autoriser le Président à la signer ainsi que tout acte nécessaire relatif à ce partenariat.

### **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité, 1 vote contre de M. BOISSIÈRE, décide la passation d'une convention de partenariat avec l'association BGE et autorise le Président à la signer ainsi que tout acte nécessaire relatif à ce partenariat.

**Rapporteur : M. Jean-Yves DEBALLON, vice-président**

**2023-140 : Environnement - Déclaration d'utilité publique du captage d'alimentation en eau potable forage BSS000YAFZ, situé sur le site de l'aérodrome, à Châteaudun - Demande de nomination d'un expert hydrogéologue auprès de l'agence régionale de santé**

### **Rapport**

Il est nécessaire de veiller à la préservation de la ressource en eau lors de la création d'un captage d'alimentation en eau potable, puis de protéger le captage une fois réalisé contre les contaminations en vue de son utilisation pour la consommation humaine.

La législation en vigueur, avec l'article L. 215-13 du code de l'environnement, les articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, les articles L. 1321-1 à L. 1321-3 du code de la santé publique, l'article R. 1321-6 du code de la santé publique, l'article L. 1321-8 II du code de la santé publique, indique que la déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux, l'instauration de périmètres de protection déclarés d'utilité publique, et l'autorisation de la distribution de l'eau en vue de la consommation humaine sont indispensables pour tout captage destiné à l'alimentation en eau potable d'une collectivité publique.

Par ailleurs, la communauté de communes du Grand Châteaudun est concernée pour les deux captages de Lutz-en-Dunois (Villemaury) et Thiville par le précontentieux *nitrites* : dans ce cadre, une interconnexion est en cours avec le réseau de Châteaudun, et l'alimentation en eau potable de Lutz-en-Dunois et Thiville doit être sécurisée.

Les premiers résultats du schéma directeur eau potable ont montré l'intérêt de disposer du forage BSS000YAFZ, situé sur le site de l'aérodrome, à Châteaudun, pour alimenter la zone de l'ancienne base aérienne à des fins d'eau potable et sécuriser les territoires de Thiville et Lutz-en-Dunois.

Ce forage disposait d'autorisations sanitaires et environnementale via le ministère des Armées, autorisations qu'il a été nécessaire de transférer au titres des codes de l'environnement et de la santé publique lors de la cession du forage au Grand Châteaudun.

La régularisation du forage selon les volumes autorisés pour l'ancienne base aérienne est en cours auprès de l'agence régionale de santé (ARS) et achevée auprès de la direction départementale des territoires (DDT). En parallèle, le Grand Châteaudun souhaite augmenter les volumes prélevés sur le forage, en débit et en temps de pompage journalier. À cette fin, de nouvelles autorisations, sur le prélèvement, la qualité et les périmètres de protection devront être sollicitées auprès de l'ARS et de la DDT.

La connaissance du débit maximal obtainable sur le forage de l'aérodrome et les autorisations administratives correspondant à ce nouveau débit sont nécessaires pour dimensionner puis engager les travaux nécessaires sur l'usine de traitement des nitrates et des pesticides de l'ancienne base. Ces travaux sont eux-mêmes indispensables pour une sécurisation rapide de l'alimentation en eau potable de Lutz-en-Dunois et Thiville.

Dans un premier temps, il est nécessaire de demander la nomination d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique afin de recueillir son avis sur la délimitation des périmètres de protection à instaurer en cas d'augmentation des volumes prélevés sur le forage et les mesures de protection à mettre en œuvre sur leur emprise, ce qui permettra de mener à son terme la procédure de mise en place des périmètres de protection pour cette ressource.

Il sera ensuite nécessaire de respecter les étapes ci-dessous :

- demander que le projet d'arrêté de déclaration d'utilité publique concernant le captage, lorsqu'il aura été élaboré, soit soumis à enquête publique dans les meilleurs délais ;
- réaliser toutes les dépenses nécessaires à la réalisation par l'État de l'enquête publique pour l'obtention de l'autorisation de prélèvement et mener à son terme la procédure ;
- missionner un bureau d'études pour toutes les études, dont le dossier d'enquête publique, nécessaires à la procédure ;
- réaliser, si nécessaire, les divisions parcellaires des terrains concernés par le périmètre de protection rapproché ;
- missionner un géomètre pour établir ces divisions parcellaires ;
- procéder à toutes les formalités de publicité requises par la réglementation ;
- faire publier aux hypothèques les servitudes nécessaires et de prendre en charge les frais liés ;
- solliciter une aide financière des différents partenaires financiers dans le cadre de la mise en place des périmètres de protection ;
- inscrire au budget les crédits correspondants, et solliciter auprès de l'Agence de l'eau Loir-Bretagne et du département les subventions les plus élevées possibles.

### **Proposition**

Il est demandé au conseil communautaire de charger le Président de :

- demander la nomination d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique afin de recueillir son avis sur la délimitation des périmètres de protection à instaurer en cas d'augmentation des volumes prélevés sur le forage et les mesures de protection à mettre en œuvre sur leur emprise ;
- mener à son terme la procédure de mise en place des périmètres de protection pour cette ressource ;

- demander que le projet d'arrêté de déclaration d'utilité publique concernant le captage, lorsqu'il aura été élaboré, soit soumis à enquête publique dans les meilleurs délais ;
- réaliser toutes les dépenses nécessaires à la réalisation par l'État de l'enquête publique pour l'obtention de l'autorisation de prélèvement et mener à son terme la procédure ;
- faire réaliser, si nécessaire, les divisions parcellaires des terrains concernés par le périmètre de protection rapproché ;
- faire publier aux hypothèques les servitudes nécessaires et de prendre en charge les frais liés ;
- signer tous les actes relatifs à la procédure et à engager les dépenses nécessaires.

*M. FERRÉ interroge sur les perspectives dans lesquelles ce projet s'inscrit.*

*M. DEBALLON précise que l'objectif est d'augmenter le débit et la sécurité du captage d'eau potable situé sur le site de l'aérodrome.*

### **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, charge le Président de :

- demander la nomination d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique afin de recueillir son avis sur la délimitation des périmètres de protection à instaurer en cas d'augmentation des volumes prélevés sur le forage et les mesures de protection à mettre en œuvre sur leur emprise ;
- mener à son terme la procédure de mise en place des périmètres de protection pour cette ressource ;
- demander que le projet d'arrêté de déclaration d'utilité publique concernant le captage, lorsqu'il aura été élaboré, soit soumis à enquête publique dans les meilleurs délais ;
- réaliser toutes les dépenses nécessaires à la réalisation par l'État de l'enquête publique pour l'obtention de l'autorisation de prélèvement et mener à son terme la procédure ;
- faire réaliser, si nécessaire, les divisions parcellaires des terrains concernés par le périmètre de protection rapproché ;
- faire publier aux hypothèques les servitudes nécessaires et de prendre en charge les frais liés ;
- signer tous les actes relatifs à la procédure et à engager les dépenses nécessaires.

**Rapporteur : M. Marc KIBLOFF, vice-président**

**2023-141 : Finances - Aide aux collèges de Châteaudun et de Cloyes-les-Trois-Rivières**

### **Rapport**

Historiquement, la communauté de communes des Trois Rivières participait au fonctionnement éducatif du collège François-Rabelais : sorties à caractère sportives, socio-éducatives et culturelles, séjours linguistiques, foyer socio-éducatif (FSE), Union nationale du sport scolaire (UNSS) et fournitures scolaires.

La communauté de communes du Dunois participait également au fonctionnement éducatif des collèges Tomas-Divi, Émile-Zola et Anatole-France : transports collectifs, séjours linguistiques et culturels, FSE et associations sportives.

Dans le cadre d'une harmonisation des aides apportées aux collèges du Grand Châteaudun, le conseil communautaire, par délibération n° 2021-317 du 8 novembre 2021, avait validé la participation à hauteur de 16 € par élève puis par délibération n° 2022-204 du 27 juin 2022 une participation à hauteur de 12 € par élève.

Concernant l'année scolaire 2022-2023, compte tenu des effectifs transmis par les établissements, la répartition financière serait la suivante :

| Communes                  | Collèges          | Rappel des effectifs Année scolaire 2021-2022 | Rappel des montants financiers 2021-2022 | Effectifs Année scolaire 2022-2023 | Montant financier envisagé 2022-2023 |
|---------------------------|-------------------|---|--|------------------------------------|--------------------------------------|
| Châteaudun                | Tomas-Divi        | 270   | 3 240 €                                  | 265                                | 3 180 €                              |
|                           | Émile-Zola        | 393   | 4 716 €                                  | 366                                | 4 392 €                              |
|                           | Anatole-France    | 321   | 3 852 €                                  | 350                                | 4 200 €                              |
| Cloyes-les-Trois-Rivières | François-Rabelais | 346   | 4 152 €                                  | 377                                | 4 524 €                              |
| <b>Total</b>              |                   | <b>1 330</b>                                  | <b>15 960 €</b>                          | <b>1 358</b>                       | <b>16 296 €</b>                      |

### Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de valider la participation financière 2023 de 12,00 € par élève au profit des collèges publics de Châteaudun (Tomas-Divi, Émile-Zola, Anatole-France) et Cloyes-les-Trois-Rivières (François-Rabelais) aux montants suivants, et d'autoriser le Président à signer tous les documents liés à ce dispositif :

- Tomas-Divi ..... 3 180 €,
- Émile-Zola ..... 4 392 €,
- Anatole-France ..... 4 200 €,
- François-Rabelais ..... 4 524 €.

### Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité, 1 vote contre de M. BOISSIÈRE, valide la participation financière 2023 de 12,00 € par élève au profit des collèges publics de Châteaudun (Tomas-Divi, Émile-Zola, Anatole-France) et Cloyes-les-Trois-Rivières (François-Rabelais) aux montants suivants, et autorise le Président à signer tous les documents liés à ce dispositif :

- Tomas-Divi ..... 3 180 €,
- Émile-Zola ..... 4 392 €,
- Anatole-France ..... 4 200 €,
- François-Rabelais ..... 4 524 €.

Rapporteur : M. Jean-Yves PANAIS, vice-président

## 2023-142 : Aménagement du territoire - Projet d'éoliennes sur la commune de Dangeau - Avis

### Rapport

La société *SAS Éoliennes des Asters*, dont le siège social est situé 29, rue des Trois Cailloux à 80000 Amiens, a déposé une demande d'autorisation environnementale pour son projet de création d'un parc éolien sur le territoire de la commune de Dangeau.

Le projet porte sur l'implantation de :

- quatre aérogénérateurs (trois éoliennes de type Vestas V1177 et une éolienne de type Vestas V126) dont les caractéristiques sont les suivantes :
  - hauteur totale de l'éolienne en bout de pale : entre 151,0 m et 158,5 m,
  - diamètre du rotor : 117 m et 126 m,
  - hauteur du mât : entre 92,5 m et 95,5 m,
  - garde au sol : entre 32,5 mètres et 36 m,
  - puissance totale du parc : 16,2 MW ;
- un poste de livraison : 16,2 MW.

Ce projet suscite une très forte opposition de la population et des élus de Yèvres. Cette commune est en effet limitrophe de la commune d'implantation du parc éolien et subira, malgré elle, l'impact visuel de jour comme de nuit des aérogénérateurs et la dévalorisation de leur foncier communal.

La construction de ce parc éolien portera également atteinte aux paysages et au patrimoine des communes, atteinte amplifiée par la faible densité de végétation existante dans les plaines de Beauce.

La zone dédiée au développement du parc éolien des Asters ne semble, par ailleurs, pas compatible avec l'atlas régional des zones propices au développement de l'éolien sur le secteur.

Enfin, la construction d'un parc éolien va à l'encontre de l'objectif inscrit dans la loi climat et résilience (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*) qui vise notamment à limiter l'artificialisation des sols. En effet, l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La création des socles bétons, des voiries nécessaires à la circulation des engins d'entretien ainsi que des postes de livraison va à l'encontre des principes de cette loi.

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 avril à 9h00 au vendredi 19 mai 2023 à 17h00, soit trente-trois jours et conformément à l'article R. 181-38 du code de l'environnement, le conseil communautaire du Grand Châteaudun peut donner son avis sur le projet s'il est exprimé, au plus tard, dans les quinze jours suivant la clôture de l'enquête.

## Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de manifester son opposition à la réalisation du projet de parc éolien des Asters sur la commune de Dangeau et de charger le Président d'engager toute démarche, de signer tout actes liés à ce dossier.

*M. LHOPITEAU se dit surpris de cette proposition et informe qu'il s'abstiendra de voter. Il indique que la commune de Dangeau a voté pour le projet que son conseil municipal y est favorable. Il demande où est le principe de respect de la position des communes dans la proposition présentée au conseil communautaire. Il indique également que la communauté de communes du Bonnevalais s'est prononcé favorablement, et considère que le principe devrait être de suivre ces positions.*

*M. PANAIS précise que la proposition d'émettre un avis défavorable s'inscrit dans une logique de solidarité avec les communes de Brou et de Yèvres.*

*M. LHOPITEAU réitère ses propos et soutien le principe de suivre la position des communes.*

*M. MASSON précise que le conseil municipal de Brou ne s'est pas encore prononcé. Il estime que le principe de solidarité vaut entre le Grand Châteaudun et ses communes membres.*

*M. PERRY informe que le conseil municipal d'Yèvres s'est réuni et qu'il a délibéré défavorablement sur ce projet. Il indique à M. LHOPITEAU que le vote du conseil de Dangeau n'était pas unanime. Il considère de même que la solidarité avec les communes doit s'appliquer avec celles du Grand Châteaudun.*

*M. MALZERT souligne que cet échange est inutile, puisque la décision finale sera prise par le préfet et que la priorité de l'État est le développement d'énergies renouvelables. Il pense que l'on va ne pas prendre en considération l'avis des élus.*

*M. PERRY rappelle qu'un comité départemental a été créé pour recueillir l'avis des élus pour aussi voir un plus large déploiement de la production d'énergies renouvelables en Eure-et-Loir.*

*M. le Président rappelle les projets photovoltaïques, et souligne qu'à l'issue de la construction et de la mise en service de ces installations, le Grand Châteaudun sera un territoire à énergie positive.*

*M. PERRY indique qu'Yèvres est favorable aux projets photovoltaïques.*

*M. KUZUOGLU demande pourquoi l'on doit se prononcer.*

*M. JORRY rappelle le refus des services de l'État sur un permis de construire sur une emprise d'un hectare de panneaux solaires à Thiville car le terrain était en zone NR et que personne ne veut changer la destination de ce terrain.*

## Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité des votants,

- par 22 votes contre le projet d'éoliennes sur la commune de Dangeau,
- par 4 votes pour le projet d'éoliennes sur la commune de Dangeau,
- et 22 abstentions,

Émets un avis négatif à la réalisation de ce projet et charge le Président à engager toute démarche, de signer tout actes liés à ce dossier.

**Rapporteur : M. le Président**

**2023-143 : Aménagement du territoire - Urbanisme - Plan local d'urbanisme de Lutz-en-Dunois - Modification - Évaluation environnementale**

**Rapport**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Lutz-en-Dunois a été approuvé le 28 avril 2011 et a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU le 28 juin 2017.

Par délibération n° 2023-105 du 3 avril 2023, le conseil communautaire a engagé la procédure de modification n° 1 du PLU de Lutz-en-Dunois.

**Évaluation environnementale**

L'article R. 104-12 du code de l'urbanisme prévoit que certaines procédures de modification de PLU font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour déterminer s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la procédure.

L'article R. 104-33 du code de l'urbanisme prévoit que la personne publique responsable du projet prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale, au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure.

L'article R. 104-36 du code de l'urbanisme précise que la décision mentionnée à l'article R. 104-33 du même code est prise par le conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme lorsque le PLU est modifié.

Par avis n° 2023-4135 du 5 mai 2023, l'autorité environnementale a indiqué que la modification n° 1 du PLU de Lutz-en-Dunois n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La procédure de modification n° 1 du PLU de Lutz-en-Dunois entre dans le champ d'application des articles R. 104-12 et R. 104-33 du code de l'urbanisme ; le conseil communautaire du Grand Château-dun est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis n° 2023-4135 de l'autorité environnementale.

L'autorité environnementale dispense la procédure de modification n° 1 du PLU de Lutz-en-Dunois d'évaluation environnementale.

**Concertation préalable**

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par les procédures de modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale.

L'autorité environnementale dispensant la procédure de modification n° 1 du PLU de Lutz-en-Dunois d'évaluation environnementale, il n'est donc pas obligatoire de réaliser une concertation préalable.

## **Proposition**

Il est proposé du conseil communautaire de :

- poursuivre la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Lutz-en-Dunois sans évaluation environnementale et sans concertation préalable ;
- soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable ;
- charger le Président de signer tout acte ou pièce.

## **Décision**

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de :

- poursuivre la procédure de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Lutz-en-Dunois sans évaluation environnementale et sans concertation préalable ;
- soumettre le dossier à enquête publique sans évaluation environnementale préalable ;
- charger le Président de signer tout acte ou pièce.

**Rapporteur : Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente**

**2023-144 : Grands équipements - Centre nautique Roger-Creuzot de Châteaudun - Passation d'une convention tripartite avec la société Hermione et l'association Communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28)**

## **Rapport**

La communauté de communes du Grand Châteaudun mène une politique sportive au profit de ses administrés, notamment à travers ses équipements aquatiques (espace aquatique Les Rivièrades, centre nautique Roger-Creuzot, parc de loisirs de Brou et base de loisirs de Marboué.

Il est rappelé que la communauté de communes a confié par délégation la gestion et l'exploitation des quatre équipements aquatiques du Grand Châteaudun à la SARL Hermione (Equalia), du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2025.

L'utilisation des équipements est conforme aux dispositions de l'article L. 1311-15 du code général des collectivités territoriales.

Les modalités d'utilisation de l'équipement aquatique Roger-Creuzot situé à Châteaudun sont définies à travers une convention tripartite entre la communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28), la société Hermione et la communauté de communes du Grand Châteaudun.

Il est rappelé que les tarifs seront fixés par délibération du conseil communautaire et indexés au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année. Le gestionnaire devra en tenir compte lors de la facturation.

## Proposition

Il est proposé au conseil communautaire de valider la mise à disposition de l'équipement aquatique du Grand Châteaudun au profit de la communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28) sur la période scolaire 2022-2023 avec tacite reconduction pour les années suivantes :

| Entité administrative cocontractante  | Adresse                           |
|---|-----------------------------------|
| Communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28) | 20 ter rue Péan, 28200 Châteaudun |

Et d'autoriser le Président à signer la convention correspondante, et à intervenir avec les bénéficiaires de ce dispositif.

*M. MALZERT demande pour quel usage la communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir a besoin de créneaux d'utilisation de la piscine.*

*M. HUGUET lui répond que c'est pour le sport adapté.*

## Décision

M. Didier HUGUET, en tant que vice-président de l'association, ne prend pas part au vote.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants dont 1 abstention de M. HUGUET, valide la mise à disposition de l'équipement aquatique du Grand Châteaudun au profit de la communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28) sur la période scolaire 2022-2023 avec tacite reconduction pour les années suivantes :

| Entité administrative cocontractante  | Adresse                           |
|---|-----------------------------------|
| Communauté professionnelle territoriale de santé du sud de l'Eure-et-Loir (CPTS sud 28) | 20 ter rue Péan, 28200 Châteaudun |

Et autorise le Président à signer la convention correspondante, et à intervenir avec les bénéficiaires de ce dispositif.

## Questions et informations diverses

### Objet : Liste des décisions prise dans le cadre de la délégation au Président

- 2023-118 Décision d'attribution marché de travaux n° 2022-016 - Lots 1 et 2 Aérodrome de Châteaudun Travaux d'infrastructure et bords de piste
- 2023-119 Décision relative à la passation d'un avenant n° 1 au bail commercial Beauvoir lot 6E avec la Sté AVEZ

- 2023-120 Décision relative à la passation bail commercial à Marboué avec la Sté ELAIR SERVICES INDUSTRIES
- 2023-121 Décision d'attribution de subvention OPAH-RU - DOSSIER MARTIN
- 2023-122 Décision de reconduction du marché n° 2021-002 location et maintenance d'un véhicule frigorifique pour le service de portage de repas à domicile
- 2023-123 Décision d'attribution de marché de services de gestion des accueils de loisirs sans hébergement et gestion des séjours ados MP 2021-001
- 2023-124 Décision d'attribution marché 2022-018 maintenance de sécurité incendie site de l'aérodrome de Châteaudun
- 2023-125 Décision d'attribution de subvention OPAH - Dossier MANCEAU
- 2023-126 Décision d'attribution de subvention OPAH - Dossier LAMPIETTI
- 2023-127 Décision d'attribution de marché de travaux pour la sécurisation de l'alimentation en eau potable Phase 2 Thiville MP 2022-015
- 2023-128 Décision d'attribution du marché des travaux et de nettoyage des espaces verts communautaires
- 2023-129 Décision attribution subvention OPAH - Dossier BROCC

L'ordre du jour étant épuisé la séance de conseil est levée à 21h49.

Franck MARCHAND  
Secrétaire de séance



Fabien VERDIER  
Président

