



DECISION DE PREEMPTION PARTIELLE 2022/016

Le Maire de la ville de Semoy,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner -DIA- transmise par Monsieur Rémi LEGUAY demeurant 36 rue des Tilleuls à 45110 CHATEAUNEUF SUR LOIRE, portant sur les parcelles sises, commune SEMOY, n° ZI 160 lieu-dit « route de st Jean de Braye » d'une contenance de 74a27ca et ZI n° 157 lieu-dit « Bel Air » d'une contenance de 30a09ca au prix de 244 000 € et réceptionnée en mairie le 9 septembre 2021,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210.1, L211.1 et suivants, L213.1 et suivants, L300.1, R211.1 et suivants, R213.1 et suivants,

Vu la demande de pièces notifiée le 21/10/2021 en application de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme,

Vu la réception de pièces le 13/01/2021,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 22 février 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Semoy et sa modification approuvée le 19 décembre 2019,

Vu la délibération du conseil métropolitain du 22 février 2018 instituant sur le territoire de la commune de Semoy, le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) tous indices confondus, telles qu'elles figurent au plan annexé à la délibération et donnant à la commune de Semoy délégation pour exercer le droit de priorité et le droit de préemption urbain simple sur les périmètres reportés au plan annexé à la délibération (et jointe en annexe)

Vu la délibération n°36/20 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a accordé à Monsieur le Maire, délégation pour exercer le droit de préemption urbain au nom de la commune,

Vu l'avis de la DRFIP 2021-45308-81070A rendu le 03/12/2021 sur la parcelle ZI n°160 et la parcelle ZI n°157

Vu le PADD du PLU approuvé et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- « secteur des Chateliers » et jointe en annexe,

Vu les délibérations n°25/21 et 48/21 du conseil municipal du 16 février 2021.

CONSIDERANT que l'unité foncière, objet de la DIA susvisée est classée au PLU pour partie en zone UI et pour l'autre en zone N.

Que seule une fraction de l'unité foncière, classée en UI, est située dans le périmètre du droit de préemption urbain et correspond à partie de la parcelle cadastrée ZI n°160 pour 6 468m²,

Qu'aux termes de l'article L 213-2-1 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. »

CONSIDERANT l'objectif 1 de l'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local D'Urbanisme (PLU) de la ville de Semoy : de favoriser le développement d'une nouvelle zone d'activité dans le cadre d'une action d'aménagement plus globale à l'échelle de l'ilot

Que la fraction susvisée de la parcelle ZI n° 160 est intégrée dans le périmètre de l'OAP du secteur des Châtelliers et plus précisément dans le secteur, situé à l'Est constituant l'assiette de l'extension de la zone d'activités existante et dédiée à l'accueil d'activités artisanales.

CONSIDERANT que la Ville a décidé de maîtriser l'aménagement et l'urbanisation de ce secteur compte tenu de sa situation géographique, à proximité de la pénétrante 2060 et d'un espace boisé classé.

Qu'à cette fin, elle s'est engagée dans une réflexion portant sur l'entrée de ville sur la route de Saint-Jean de Braye, la création d'un espace boisé et d'un cheminement doux,

Que dans le cadre de cette opération d'aménagement, elle a débuté la constitution de réserves foncières en se rendant propriétaire de la parcelle AI n° 560 et des parcelles AI n°525 et AI n° 519 indispensables à la création de l'accès à l'ilôt.

Que par délibération du 16 février 2021, le conseil municipal a confirmé sa volonté de mettre en œuvre l'OAP, de maîtriser l'urbanisation et autorisé le maire à engager des discussions portant sur l'acquisition de la parcelle ZI n°160 incluse dans le périmètre de cette OAP.

Qu'en vue de lui permettre de poursuivre l'opération d'aménagement prévue à l'OAP (extension Est de la zone d'activités des Châtelliers), la Ville doit s'assurer de la maîtrise du foncier concerné.

Qu'il y a donc lieu, sur le fondement de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, d'exercer le droit de préemption pour constituer une réserve foncière en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et notamment l'accueil d'activités économiques.

CONSIDERANT que, comme il été rappelé ci-dessus, en application de l'article L 213-2-1 le droit de préemption ne peut être exercé que sur la fraction de l'unité foncière incluse dans le périmètre du DPU et qu'il est établi que la réalisation de l'opération d'aménagement décidée par la Ville justifie l'exercice de ce droit.

Que la décision d'acquérir ne peut donc être prise au prix et conditions prévues dans la DIA.

Qu'au regard du marché immobilier, des caractéristiques du terrain considéré, non bâti, de 6468m² et classé en zone UI - lequel est enclavé, non viabilisé et devra faire l'objet d'un déboisement- il est offert d'acquérir ce bien, en retenant une valeur de 25 € le m², au prix de 161 700 €.

ARRETE

Article 1 :

Il est décidé d'exercer, pour les motifs ci-dessus -exposés, le droit de préemption sur la seule fraction de l'unité foncière, objet de la DIA, située en zone UI, soit une partie de la parcelle ZI n°160 d'une contenance de 6468 m², appartenant à M. Rémy LEGUAY.

Article 2 :

Il est offert d'acquérir le bien désigné à l'article 1 au prix de 161 700 €, étant précisé que le frais de bornage de la parcelle préemptée seront à la charge de la Ville.

Article 3 :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 213-10 du code de l'urbanisme :

« A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner. »

Article 4 :

- En cas d'accord sur le prix offert et les nouvelles modalités, un acte authentique sera dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

-En cas de défaut d'acceptation de l'offre faite à l'article 2, il sera fait application des dispositions de l'article R 213-11 du code de l'urbanisme aux termes desquelles :

« Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 311-9 à R. 311-32 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

En cas d'application de l'article L. 213-4-1, copie du récépissé de la consignation doit être adressée au propriétaire et à la juridiction. »

Article 5 :

La présente décision sera notifiée propriétaire et à l'acquéreur désigné dans la DIA par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 6 :

La dépense sera imputée sur le budget principal 2022

Article 7 :

Conformément aux dispositions de l'article L2122-23 du CGCT, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et figurera au registre des délibérations.

Fait à Semoy, le 04/02/2022

Le Maire

Monsieur Laurent BAUDE



Laurent BAUDE



Certifié exécutoire par le
Maire
Compte tenu de la
transmission
en Préfecture le :
Et de la publication le :

Annexes :

- Délibération du Conseil Métropolitain instituant le DPU et donnant délégation à la commune
- OAP des Chateliers
- Extraits du PADD (axe 3 – objectif 1)



**Extrait n°006740 du registre des délibérations
du Conseil métropolitain**



Séance du 22 février 2018

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Semoy - Institution et délimitation du droit de préemption urbain - Délégation du droit de préemption et du droit de priorité sur le territoire

L'an deux mille dix huit, le 22 février, à 18 heures 00, le Conseil métropolitain dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville d'ORLEANS salle du Conseil Municipal.

Sous la Présidence de M. Matthieu SCHLESINGER,

Date de la convocation du Conseil métropolitain : 15/02/2018

ETAIENT PRESENTS :

BOIGNY-SUR-BIONNE : M. Jean-Michel BERNIER
BOU : Mme Michèle BLANLUET
CHANTEAU : M. Jannick VIE, Mme Nadine DUPRE
CHAPELLE-SAINT-MESMIN (LA) : M. Nicolas BONNEAU, M. Christian BOUTIGNY
CHECY : Mme Virginie BAULINET (à partir de 18 h 45), M. Rémy RABILLARD (à partir de 18 h 45)
COMBLEUX : Mme Marie-Claire MASSON
FLEURY-LES-AUBRAIS : Mme Marie-Agnès LINGUET, Mme Sophie LOISEAU, M. Philippe DESORMEAU (à partir de 18 h 15), M. Anthony DOMINGUES (à partir de 18 h 05), Mme Carole CANETTE (à partir de 18 h 20)
INGRE : Mme Catherine MAIGNAN, M. Philippe GOUGEON
MARDIE : M. Christian THOMAS, Mme Clémentine CAILLETEAU-CRUCY
MARIGNY-LES-USAGES : M. Eric ARCHENAUULT, Mme Claude GRIVE
OLIVET : M. Matthieu SCHLESINGER, M. Philippe BELOUET, Mme Cécile ADELLE, Mme Guylaine MARAVAL, M. Jean-Michel PELLE
ORLEANS : Mme Béatrice ODUNLAMI, M. Charles-Eric LEMAIGNEN, Mme Muriel SAUVEGRAIN, Mme Martine ARSAC, M. François LAGARDE, Mme Martine HOSRI, Mme Florence CARRE, Mme Stéphanie ANTON, M. Philippe LELOUP, Mme Muriel CHERADAME, M. François FOUSSIER, M. Philippe PEZET, Mme Aude DE QUATREBARBES, M. Philippe BARBIER, M. Jean-Luc POISSON, Mme Hayette ET TOUMI, M. Jean-Philippe GRAND, M. Philippe LECOQ, Mme Arlette FOURCADE
ORMES : M. Alain TOUCHARD
SAINT-CYR-EN-VAL : M. Christian BRAUX, Mme Evelyne SOREAU
SAINT-DENIS-EN-VAL : M. Jacques MARTINET, Mme Marie-Philippe LUBET, M. Jérôme RICHARD
SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN : M. Patrick PINAULT, Mme Nelly DASSIS
SAINT-JEAN-DE-BRAYE : M. David THIBERGE, M. Bruno MALINVERNO, Mme Colette MARTIN-CHABBERT, Mme Brigitte JALLET, M. Michel DELPORTE
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : M. Christophe CHAILLOU, Mme Véronique DESNOUES, Mme Annie CHARTON, M. Pascal LAVAL
SAINT-JEAN-LE-BLANC : M. Christian BOIS
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : Mme Chantal MORIO
SARAN : Mme Maryvonne HAUTIN, M. Christian FROMENTIN, Mme Sylvie DUBOIS
SEMOY : M. Laurent BAUDE, Mme Pascale LIPIRA

ETAI(EN)T ABSENT(S) MAIS AVAI(EN)T DONNE POUVOIR :

CHAPELLE-SAINT-MESMIN (LA) : Mme Valérie BARTHE-CHENEAU donne pouvoir à M. Nicolas BONNEAU



CHECY : M. Jean-Vincent VALLIES donne pouvoir à M. Rémy RABILLARD (à partir de 18 h 45)
FLEURY-LES-AUBRAIS : Mme Fabienne LEPROUX-VAUZELLE donne pouvoir à Mme Sophie LOISEAU
INGRE : M. Christian DUMAS donne pouvoir à Mme Catherine MAIGNAN
OLIVET : M. Horace SONCY donne pouvoir à Mme Annie CHARTON
ORLEANS : M. Olivier CARRE donne pouvoir à M. Matthieu SCHLESINGER, M. Serge GROUARD donne pouvoir à M. Charles-Eric LÉMAIGNEN, M. Florent MONTILLOT donne pouvoir à Mme Martine HOSRI, M. Thomas RENAULT donne pouvoir à Mme Aude DE QUATREBARBES, M. Michel MARTIN donne pouvoir à Mme Muriel SAUVEGRAIN, Mme Martine GRIVOT donne pouvoir à M. François FOUSSIER, M. Soufiane SANKHON donne pouvoir à M. Philippe PEZET, Mme Alexandrine LECLERC donne pouvoir à Mme Muriel CHERADAME, M. Yann BAILLON donne pouvoir à Mme Béatrice ODUNLAMI, Mme Chantal DESCHAMPS donne pouvoir à Mme Martine ARSAC, Mme Béatrice BARRUEL donne pouvoir à M. François LAGARDE, Mme Niamé DIABIRA donne pouvoir à Mme Florence CARRE, M. Michel RICOUD donne pouvoir à M. Christian FROMENTIN
ORMES : Mme Jeanne GENET donne pouvoir à M. Christian BRAUX
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : M. Marceau VILLARET donne pouvoir à Mme Véronique DESNOUES
SAINT-JEAN-LE-BLANC : Mme Murielle CHEVRIER donne pouvoir à M. Christian BOIS, Mme Françoise GRIVOTET donne pouvoir à Mme Marie-Philippe LUBET
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : M. Thierry COUSIN donne pouvoir à Mme Chantal MORIO
SARAN : M. Laurent LHOMME donne pouvoir à M. Alain TOUCHARD

ETAI(EN)T ABSENT(S) EXCUSE(S) :

BOIGNY-SUR-BIONNE : Mme Marie-Odile CROSNIER
ORLEANS : Mme Corinne LEVELEUX-TEIXEIRA, M. Michel BRARD

M. Philippe BARBIER remplit les fonctions de Secrétaire de séance.

Nombre de délégués composant l'assemblée	95
Nombre de délégués en exercice.....	95
Quorum.....	48



	Date
Aménagement du territoire	01/02/2018
Conseil métropolitain	22/02/2018



AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

AT 03) Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Semoy - Institution et délimitation du droit de préemption urbain - Délégation du droit de préemption et du droit de priorité sur le territoire

Matthieu SCHLESINGER expose :

Les compétences transférées de plein droit à la communauté urbaine au 1^{er} janvier 2017, devenue métropole au 1^{er} mai 2017, comprennent celle de l'élaboration du plan local d'urbanisme, ce qui emporte transfert de l'exercice du droit de préemption urbain prévu notamment aux articles L.210-1, L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme et du droit de priorité prévu aux articles L.240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 6344 du 24 mai 2017, le conseil métropolitain a délégué à la commune de Semoy les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme en accordant à la commune délégation pour exercer le droit de priorité et le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme de la commune, sauf pour tout bien qui serait reconnu comme présentant une utilité pour la Métropole par rapport au champ de compétences exercées par celle-ci, ce par décision de son président en accord avec la commune.

Cette organisation est définie en considération du potentiel intérêt pour la métropole, au regard du champ de compétences qu'elle exerce, de mettre en œuvre ces droits de préemption urbain et de priorité à l'égard de biens sis sur le territoire de la commune de Semoy.

Par suite de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Semoy, il convient de modifier le périmètre d'application du droit de préemption urbain en lien avec le zonage du document d'urbanisme. Cette délibération a donc pour objet d'instituer le droit de préemption urbain simple, prévu à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), tous indices confondus, du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil de métropole du 22 février 2018.

Il est par ailleurs proposé de conserver pour la Métropole l'exercice du droit de préemption urbain simple sur des parcelles de la commune pour certaines grevées d'une servitude d'emplacement réservé. Il s'agit d'une propriété bâtie, une ancienne longère, parcelles cadastrées section AI n° 35, 36, 37, 38, 39 et 40 situées rue du Champ Sablon et d'autre part de terrains situés au nord du clos du bas des tarettes cadastrées section AI 264, 298, 299, 312 et 313.

Cette stratégie de maîtrise foncière s'inscrit dans la continuité de la charte agricole résultant d'une démarche partenariale avec la chambre d'agriculture, en lien avec le diagnostic territorial du projet d'agglomération 2008/2014 sur la nécessité de préserver une agriculture urbaine durable. La charte et la convention cadre pour sa mise en œuvre approuvées par le conseil de communauté du 28 février 2013, identifiaient notamment une action pour favoriser la remise en production de friches agricoles. Le recensement de ces friches agricoles établi, les études vont être poursuivies pour définir le cadre opérationnel de l'intervention publique, sans exclure la maîtrise foncière.

Ceci exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2122-22 (15 et 22) et L.2122-23 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1, L.213-3, L.240-1, R.211-1 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2018 portant extension des compétences et actualisation des statuts de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire ;



Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2016 portant transformation de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en communauté urbaine, renommée communauté urbaine Orléans Métropole et approbation de ses statuts ;

Vu le décret n° 2017-686 en date du 28 avril 2017 portant création de la métropole dénommée « Orléans Métropole », par transformation de la communauté urbaine Orléans Métropole, entré en vigueur le 1^{er} mai 2017 ;

Vu la délibération n° 6344 du 24 mai 2017 par laquelle le conseil métropolitain a délégué à la Commune de Semoy les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Semoy du 30 juin 2017, qui a donné délégation à M. le Maire pour la durée de son mandat, pour exercer les droits de préemption urbain définis par le code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et zones d'urbanisation futures (1 AU), reportée sur le plan annexé à la délibération, sauf pour tout bien reconnu comme présentant une utilité pour la métropole.

Vu la délibération du conseil métropolitain en date du 22 février 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Semoy ;

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire réunie le 1^{er} février 2018 ;

Il est demandé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- abroger la délibération n° 6344 du 24 mai 2017 par laquelle le conseil métropolitain a délégué à la Commune de Semoy les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,

- instituer sur le territoire de la commune de Semoy, le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), tous indices confondus, telles qu'elles figurent au plan annexé à la présente,

- conserver l'exercice du droit de priorité et du droit de préemption urbain simple sur les Tlots reportés au plan annexé à la présente, telles que ces parcelles sont actuellement définies au plan cadastral, soit section AI n° 35-36-37-38-39-40 et 264-298-299-312 et 313 nord du clos du Bas des Tarettes, y compris si elles devaient faire l'objet d'une division ultérieure.

- accorder à la commune de Semoy délégation pour exercer le droit de priorité et le droit de préemption urbain simple sur les périmètres ainsi reportés au plan en annexe à la présente, sauf pour tout bien qui serait reconnu comme présentant une utilité pour la métropole, par rapport au champ de compétences exercées par celle-ci, par décision de son Président, en accord avec la commune,

- autoriser le conseil municipal de la commune de Semoy à déléguer, dans les zones définies ci-dessus, l'exercice des droits de priorité et de préemption urbain simple, à son Maire dans les conditions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, y compris les dispositions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme.

- autoriser la commune de Semoy à déléguer dans les zones définies si dessus, l'exercice de droit de priorité et de préemption urbain simple, dans les conditions de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, notamment au concessionnaire d'une opération d'aménagement communale, y compris la possibilité d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus d'un lotissement ou les cessions de terrains par l'aménageur, conformément aux dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, alinéa 4.

- dire qu'en application de l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération satisfera aux mesures de publicité suivantes :

- affichage en mairie de SEMOY pendant un mois,
- mention dans deux journaux diffusés dans le département,



- dire que conformément aux termes de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération ainsi que le plan annexé à celle-ci sera adressé :

- à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,
- au conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance, dans le ressort desquels est institué le présent droit de préemption ainsi qu'au greffe des mêmes tribunaux.

P.J. : Plan des zones concernées, y compris le droit de préemption simple conservé par Orléans Métropole.

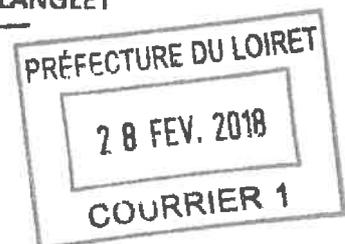
ADOpte A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme et certification de l'exécution des formalités prévues aux articles L. 2121-10 à L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales ; le caractère exécutoire prenant effet à compter de la date de l'exécution des formalités prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signé numériquement
à Orléans, le 26 février 2018

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Bertrand LANGLET



Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération (ou le présent arrêté) pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité
- date de sa publication et/ou de sa notification

Envoyé en préfecture le 07/02/2022

Reçu en préfecture le 07/02/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220204-DEC2022_016-AU

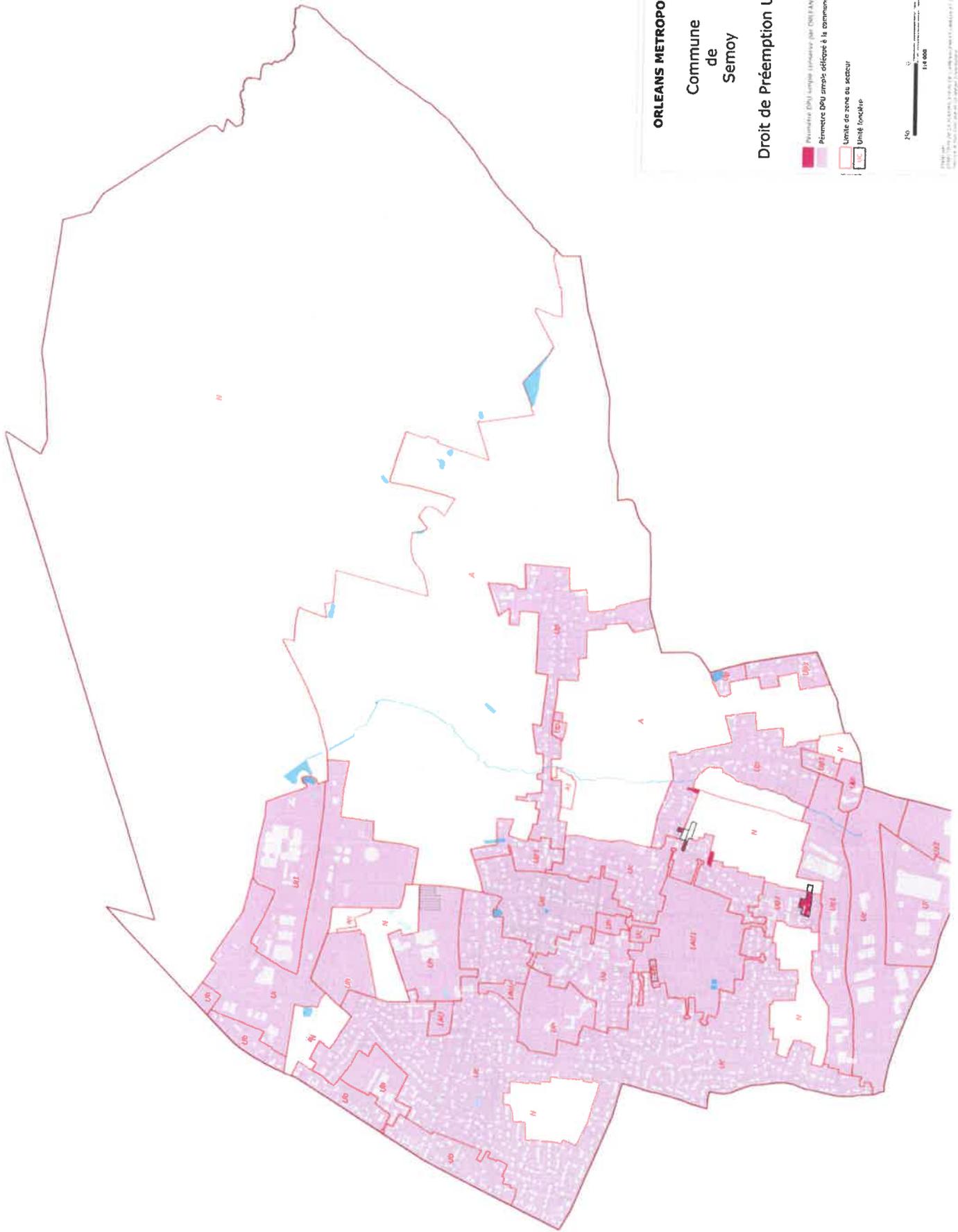
Envoyé en préfecture le 07/02/2022

Reçu en préfecture le 07/02/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220204-DEC2022_016-AU



ORLEANS METROPOLE

Commune
de
Semoy

Droit de Préemption Urbain

Périmètre DPU soumis à l'obligation de l'ORLEANS METROPOLE

Périmètre DPU soumis à l'obligation de la commune

Limite de zone de secteur

Unité foncière

0 250 m
1:4 000

Projet de loi de finances pour 2022 - Article 17 - Dispositions relatives à la fiscalité
L'Etat a le droit de préempter les biens affectés à des usages d'intérêt général.

Envoyé en préfecture le 07/02/2022

Reçu en préfecture le 07/02/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220204-DEC2022_016-AU

SECTEUR DES CHÂTELLIERS

ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur se situe entre le bourg de Semoy, au nord, et la RD2060 (la « Tangentielle ») qui le traverse dans sa partie sud. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire pour l'accueil d'entreprises d'activités de services et commerciales. Le secteur comporte également une extension de la zone d'activités des Châtelliers, à l'est, dédiées à l'accueil d'activités artisanales.

LOCALISATION DU SECTEUR DES CHÂTELLIERS



SECTEUR DES CHÂTELLIERS

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal pour le secteur est l'accueil d'entreprises pour des activités de services, commerciales et artisanales.

ZONES DU RÈGLEMENT CONCERNÉES

Ui, Uz, Uz1

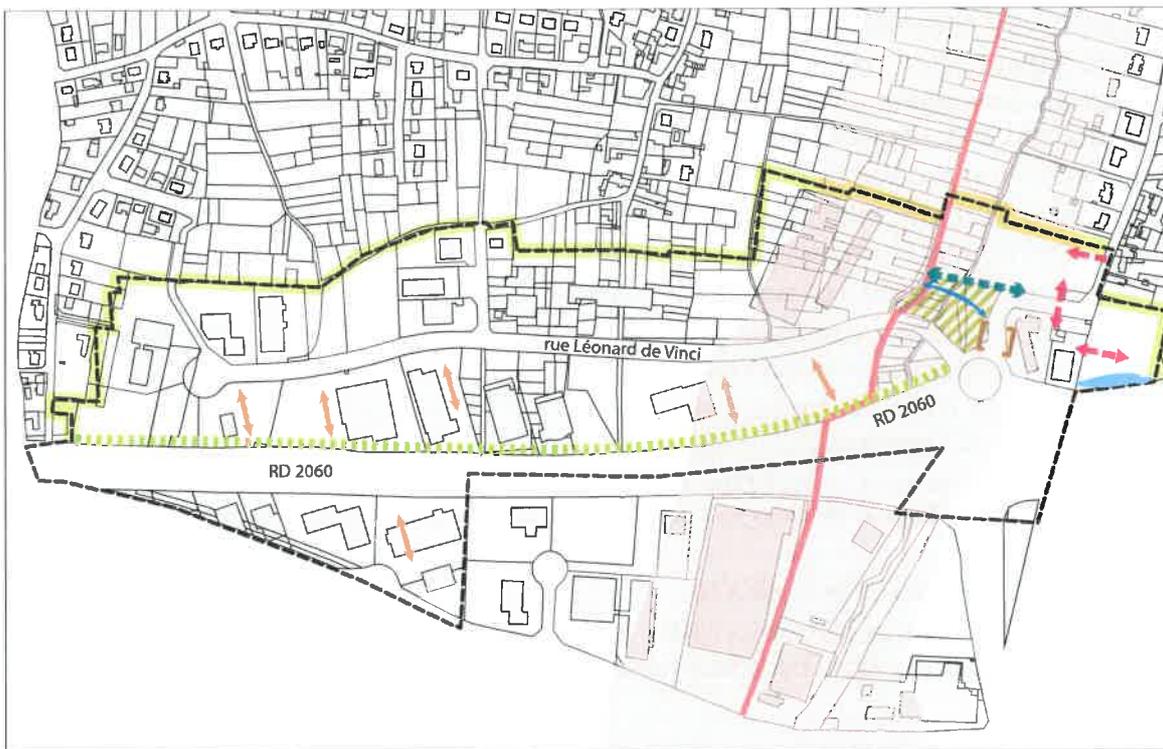
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation économique destinée à l'accueil d'activités de services, commerciales et artisanales.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Ne pas implanter les façades des constructions parallèlement à la RD2060 mais perpendiculairement aux axes figurant dans le schéma suivant.
Une implantation différente pourra toutefois être admise, dès lors que l'esprit de l'étude paysagère jointe au rapport de présentation sera respecté, principalement en ce qui concerne la perception des bâtiments depuis la RD 2060.
- 2/ Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD2060.
- 3/ Desservir le secteur situé à l'est de la zone d'activités des Châtelliers en se raccordant au réseau viaire existant, et notamment la Route de Saint-Jean de Braye.
- 4/ Créer, en entrée de ville sud, sur la route de Saint Jean de Braye :
 - un espace boisé rappelant la proximité de la forêt d'Orléans avec des essences locales, souligné par une large bordure de graminées,
 - une noue avec un gabion de pierres, favorable aux insectes, prolongée par une haie d'osier tressé,
 - un cheminement piétonnier avec un passage sur l'Égoutier permettant de rejoindre la liaison douce qui emmène jusqu'à la forêt d'Orléans en suivant le ruisseau.
- 5/ Maintenir la mare et le fossé juré.
- 6/ Réaliser une analyse de compatibilité en cas de construction dans le périmètre de la conduite de transport d'hydrocarbures) et selon le type d'établissement accueilli.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DES CHÂTELLIERS



0 100
Mètres

Nord

Source : Cadastre 2013 © DGFP
AUAO - décembre 2017

- Principe d'orientation des constructions
- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant
- Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD 2060
- Créer un espace boisé
- Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales
- Prévoir des connexions douces
- Soigner l'entrée de ville sur la route de St-Jean de Braye
- Maintenir les espaces boisés
- Maintenir la mare et le fossé juré
- Canalisation de transport d'hydrocarbures
- Périmètre contraint par la canalisation de transport d'hydrocarbures

3

UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU TERRITOIRE

3.1. CONFORTER LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

<p>VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE</p>	<p>Le soutien et la valorisation de l'activité agricole est une volonté forte de la municipalité. Elle souhaite s'inscrire dans les actions de la charte agricole adoptée par l'Agglo en 2012. En ce sens, elle envisage de favoriser la reprise des exploitations agricoles et l'installation d'agriculteurs, notamment en agriculture biologique. Elle souhaite également concourir au maintien de la diversité agricole du territoire, et à la reconquête de certaines terres agricoles aujourd'hui en friche.</p>
<p>CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES</p>	<p>Semoy possède deux grandes zones d'activités : le Pressoir Vert, au nord de sa zone urbaine, et Les Châtelliers, au sud. La commune souhaite conforter ces activités existantes.</p>
<p>CRÉER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉS POUR L'ACCUEIL DE PETITES STRUCTURES ARTISANALES NOTAMMENT</p>	<p>La municipalité envisage de créer une nouvelle zone d'activités pour accueillir des petites structures, artisanales notamment. Il est prévu que ce nouveau secteur économique s'appuie sur les zones d'activités existantes. La commune envisage en priorité de développer ce site au lieu-dit de «Bel Air», à l'est du parc d'activités des Châtelliers et au nord de la RD2060. Elle étudie également la possibilité de l'implanter au nord du parc des Châtelliers, entre «les Terres Faures» et «le Champ Sablon».</p>

Envoyé en préfecture le 07/02/2022

Reçu en préfecture le 07/02/2022

Affiché le



ID : 045-214503088-20220204-DEC2022_016-AU