



## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS** **DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi vingt-six avril, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à dix-neuf heures en session ordinaire dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Alain TOUCHARD, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 27.

Date de convocation : 19 avril 2023.

### **PRÉSENTS :**

#### **PRÉSENTS :**

M. Robert JEULIN, M. Jacques SEGUIN, Mme Anne PELLÉ, M. Jean-Paul TONNIEAU, Mme Fanny TIGÉ, M. Xavier GODART, Adjoint, M. Jean-Pierre GUILLOT, Mme Yannick LEMOULT, M. Philippe MOREAU, Mme Annie TAVENNEC, Mme Catherine VENOT-REIG, M. Éric VIGNEAU, Mme Martine LESAGE, Mme Valérie BOURDON, M. Mathieu HENRI, M. Olivier GUILLOU, Mme Estelle GUILLOU, Mme Julie JOUSSET et M. Jérémy VANBERSEL, Conseillers Municipaux.

#### **ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme Odile MATHIEU, Adjoint, Mme Sylvie LECOUP, Mme Carole SOLVET, M. François SOULAS, M. Éric JOSEPH, M. Olivier DUPORT, Mme Sophie LOPES, Conseillers Municipaux.

#### **POUVOIRS :**

Mme Odile MATHIEU, donne pouvoir à M. Alain TOUCHARD, Mme Sylvie LECOUP donne pouvoir à Mme Martine LESAGE, Mme Carole SOLVET donne pouvoir à Mme Fanny TIGÉ, M. François SOULAS donne pouvoir à Mme Yannick LEMOULT, M. Éric JOSEPH donne pouvoir à M. Jean-Pierre GUILLOT, M. Olivier DUPORT donne pouvoir à M. Olivier GUILLOU, Mme Sophie LOPES donne pouvoir à M. Mathieu HENRY.

Monsieur Jérémy VANBERSEL a été élu secrétaire de séance.

❦❦❦❦❦❦❦❦❦❦

### **3.2 : DOMAINE ET PATRIMOINE - ALIÉNATIONS :**

#### **2023-26 : REMBOURSEMENT DE LA VENTE D'UN TERRAIN RENDU INCONSTRUCTIBLE À LA SCI I.S.I. :**

Monsieur Robert JEULIN, Adjoint délégué à l'Urbanisme, rappelle que la Ville d'Ormes était propriétaire des parcelles cadastrées section n° AE n° 264 et 265 situées rue de Monbary dans le Parc d'Activités Pôle 45 depuis 2001.

Ces terrains étaient des délaissés de la Chambre de Commerce que la Ville d'Ormes s'est vue attribuer en 2001 lors de la rétrocession des espaces publics du Pôle 45 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2001, suivi d'un acte notarié avec la CCI du 17 juillet 2002.

Ces terrains ont été acquis à l'Euro symbolique.

Par acte notarié en date du 31 mars 2017, la Ville d'Ormes a cédé un terrain à bâtir à la SCI ISI, à savoir la parcelle AE n° 264 d'une superficie de 5 220 m<sup>2</sup> pour un montant de 156 000 €. Le délai autorisé pour réaliser une construction est fixé à 4 années à compter de la date de cession.

Le 14 décembre 2017, Monsieur le Préfet du Loiret a fixé les seuils d'autorisation de défrichement de 4 hectares à 0,5 hectares pour la commune d'Ormes en rattachant le territoire de la commune au secteur de la Petite Beauce.

Or, Ormes est la seule commune de la Métropole à être rattachée au secteur de la Petite Beauce et possède les mêmes caractéristiques que les communes voisines d'Ingré et de Saran qui sont classées dans le secteur Val de Loire et soumis à une demande d'autorisation de défrichement à partir de 4 hectares.

La SCI ISI a déposé un dossier de demande de permis de construire le 20 octobre 2020 pour réaliser un bâtiment industriel. Le service instructeur a sollicité auprès du pétitionnaire qu'une demande d'autorisation de défrichement soit déposée au regard de l'arrêté préfectoral précité.

Lors de l'instruction du dossier de permis de construire, l'Agence Régionale de Santé a émis un avis défavorable le 10 novembre 2020 pour la raison suivante :

« ... la parcelle est située dans le périmètre de protection rapprochées du forage d'eau potable du Parc d'activités d'Ormes dans lequel les défrichements sont interdits (article 7 de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 1990, instituant les périmètres de protection du forage). »

La Direction Départementale des Territoires du Loiret consultée sur la demande d'autorisation de défrichement a répondu à la demande du Maire d'Ormes par courriel en date du 2 février 2020 comme suit :

« Les deux parcelles AE 264 et 265 sont dans le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du captage d'Ormes ZI (dit Varennes aussi). L'Agence Régionale de Santé nous a confirmé que la Déclaration d'Utilité Publique, de ce captage (arrêté du 29 octobre 1990) est toujours en vigueur à ce jour, et interdit explicitement les défrichements dans le Périmètre de Protection Rapproché.

Pour mémoire les périmètres de protection des captages d'eau potable (immédiate, rapprochée et éloignée) visent à assurer la protection de la ressource en eau, vis-à-vis des pollutions de nature à rendre l'eau impropre à la consommation (principalement ponctuelles et accidentelles). Il s'agit d'une protection de l'environnement proche du captage permettant notamment d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau et, en cas de pollution accidentelle, de disposer du temps nécessaire pour éviter l'exposition de la population à divers polluants.

Nous refuserions la demande en application de l'arrêté cité précédemment et en application du L341-5 3° du code forestier. »

La Ville d'Ormes et l'investisseur se retrouvent donc dans une impasse juridique :

- La commune a vendu un terrain constructible à la SCI ISI qui est devenu inconstructible par l'application des seuils au-dessus desquels une autorisation de défrichement est obligatoire.
- La SCI ISI ne pouvant obtenir un permis de construire sur un terrain à l'origine constructible pourra demander l'annulation de la vente et le remboursement de l'ensemble des frais engagées par elle pour le portage du projet.

Bien que l'ensemble des terrains de ce secteur soit bâti, seul un terrain ne pourrait pas être autorisé à la construction du seul fait de l'abaissement du seuil de défrichement de la commune d'Ormes par un arrêté postérieur à la date de vente de la parcelle.

La Préfecture du Loiret a été consultée sur ce dossier par l'intermédiaire des services de l'État (ARS et DDT) et sollicitée pour étudier la possibilité de classer la commune d'Ormes dans la zone « Val de Loire » des autorisations de défrichement et permettre la délivrance d'un permis de construire.

Monsieur le Maire a rencontré récemment le Secrétaire Général de la Préfecture du Loiret, qui a confirmé qu'il ne pourra pas délivrer d'autorisation visant à délivrer le permis de construire.

En conséquence, la seule alternative est de racheter le terrain à la SCI ISI.

La SCI ISI a communiqué le décompte des frais engagés pour le terrain.

Il sera donc adressé une proposition de rachat pour le montant total de 186 999,67 € à la SCI ISI.

Vu l'avis favorable du Conseil d'Administration en date du 5 avril 2023, pour une rétrocession moyennant la somme totale de 186 999,67 €.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la promesse de rachat de la parcelle comme suit :

Par la présente, les soussignés :

SCI I.S.I., représentée par son gérant Monsieur Hervé ALLARD, faisant élection de domicile 5 impasse de la Garenne - 45610 Saint-Denis-de-l'Hôtel (Loiret),

Ci-après dénommé « le vendeur » a convenu de ce qui suit :

Le Vendeur vend à la Commune d'Ormes, qui accepte les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans exception ni réserve.

Les parties déclarent expressément ne pas donner d'effet rétroactif à cette convention sous conditions suspensives.

SECTION	N°	LIEUDIT	DÉSIGNATION CONTENANCE	PRIX DU BIEN
AE	264	Rue de Monbary	5 220 m <sup>2</sup>	156 600,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>5 220 m<sup>2</sup></b>	<b>156 600,00 €</b>

*Cette cession amiable est réalisée dans le cadre de la retrocession d'un terrain réputé inconstructible par les services de l'État.*

*À ce montant s'ajoute le remboursement des frais et des honoraires divers d'un montant fixé forfaitairement à 30 399,67 €, dont un état sera annexé à l'acte notarié.*

*Cette cession sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, moyennant l'indemnité totale de cent-quatre-vingt-six-mille-neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf Euros et soixante-sept centimes (186 999,67 €).*

**Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :**

- D'approuver la promesse de rachat de la parcelle AE n°264 pour un montant de 156.600,00 € auquel s'ajoute le remboursement des frais et des honoraires divers d'un montant fixé forfaitairement à 30 399,67 €, dont un état sera annexé à l'acte notarié. Cette cession sera faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, moyennant l'indemnité totale de cent-quatre-vingt-six-mille-neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf Euros et soixante-sept centimes (186 999,67 €).
- De donner pouvoir à Monsieur le Maire pour signer toutes les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié.

Pour extrait certifié conforme et certification des formalités prévues aux articles L.2121-7 à L.2121-25 du Code Général des Collectivités Locales. Fait à Ormes le 27 avril 2023.

Le Maire,

Alain TOUCHARD

Transmis au Représentant de l'État le : 28 avril 2023.

Publié ou notifié le : 28 avril 2023.

