



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 22 mars 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-deux mars, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de la Ville d'Ingré, sous la Présidence de Christian DUMAS, Maire d'Ingré.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de conseillers municipaux présents : 20

Nombre de votes contre : 0

Nombre d'abstentions : 0

Nombre de votes pour : 29

Nombre de suffrages exprimés : 29

Date de convocation du Conseil Municipal le 15 mars 2022

**Présents** : Christian DUMAS, Arnaud JEAN, Hélène LORME, Claude FLEURY, Hélyette SALAÛN, Franck VIGNAUD, Magalie PIAT, Estelle MONTES, Michelle LUCAS, Laurent JOLLY, Thierry BLIN, Émilie BRICOUT, Aurore PRIEST, Christine CABEZAS, Estelle MARCUARD, Yann GRISON, Jean-Luc BERNARD, Guillem LEROUX, Sandrine RIGAUX et Anne-Cécile MERCIER

**Absents excusés** :

Michel PIRES, ayant donné son pouvoir à Arnaud JEAN,  
Philippe MAUGUIN, ayant donné son pouvoir à Claude FLEURY  
Nora BENACHOUR, ayant donné pouvoir à Thierry BLIN,  
Éric SIGURE, ayant donné pouvoir à Hélyette SALAÛN,  
Maël DIONG, ayant donné pouvoir à Michèle LUCAS,  
Delphine GUY, ayant donné pouvoir à Estelle MARCUARD,  
Thierry GOMES, ayant donné pouvoir à Anne-Cécile MERCIER,  
Benoît COQUAND, ayant donné pouvoir à Sandrine RIGAUX,  
Laetitia NATIVELLE, ayant donné pouvoir à Guillem LEROUX.

Début de la séance : 19h00

Fin de la séance : 21h20

Secrétaire : Émilie BRICOUT

### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**DL.22.027 - Mise en place d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux, au titre de la mise en application de l'article L214-1 du code de l'urbanisme.**

**Magalie PIAT expose** :

Monsieur le Maire propose la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial. Il est préalablement soumis à l'adoption d'un périmètre de sauvegarde, d'un diagnostic analysant la situation du commerce et de l'artisanat sur ce périmètre, lequel doit être adopté après avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Loiret,

L'objectif de cette démarche est de préserver le commerce de proximité existant, de le développer et de diversifier l'offre actuelle.

Le périmètre de sauvegarde proposé recouvre deux secteurs où le commerce et les services de proximité sont les plus présents et les enjeux de maintien de l'offre et de diversification sont les plus prégnants.

- Le Centre Bourg d'Ingré
- La Route Nationale RD2157

Dans leur avis, les chambres consulaires ont donné leur accord sur le dispositif proposé.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-19,

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité, annexé à la présente délibération,

Vu le projet de périmètre de sauvegarde, annexé à la présente délibération,

Considérant l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Loiret du 14 janvier 2022,

Considérant l'avis favorable de la Chambre de commerce et d'industrie du Loiret du 1<sup>er</sup> février 2022,

Considérant l'appauvrissement quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale de proximité dans ce centre-bourg et le long de la Route Nationale RD2157,

Considérant que l'offre commerciale de proximité nécessite d'être mieux diversifiée,

Considérant que l'implantation de commerces de bouche est recherchée,

Considérant l'intérêt d'instaurer un droit de préemption de la commune sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux,

Considérant que toute préemption devra faire l'objet d'une rétrocession dans le délai de deux ans, à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des Métiers, en vue d'une exploitation destinée à répondre aux objectifs précités,

Après présentation en commissions « Aménagement, Travaux, Mobilité, Sécurité et Transition Écologique » du 1<sup>er</sup> mars 2022 et « Démocratie Participative, Santé, Emploi, Économie, Solidarité, Séniors et Relations Européennes » du 3 mars 2022, il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- D'approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan annexé
- De décider d'instaurer, au bénéfice de la commune d'Ingré, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

Après délibération, le Conseil Municipal **adopte à l'unanimité** les propositions du rapporteur.

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.*

INGRE, le **22 MARS 2022**

Acte rendu exécutoire après transmission au Représentant de l'État le :

**01 AVR. 2022**

Publication le :

**01 AVR. 2022**

Notification le :

**01 AVR. 2022**

Le Maire



Christian DUMAS



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

**Collectivité : VILLE INGRE**

**Utilisateur : Le Tumelin SYlvie**

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	DL_22_027
Date de la décision :	2022-03-22 00:00:00+01
Objet :	mise en place d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux, au titre de la mise en application de l'article L214-1 du code de l'urbanisme
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.3 - Droit de préemption urbain
Identifiant unique :	045-214501694-20220322-DL_22_027-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
045-214501694-20220322-DL_22_027-DE-1-1_0.xml	text/xml	999
Nom original :		
DL.22.027 -ADT- Mise en place droit préemption sur fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux - article L214-1 code urbanisme.pdf	application/pdf	301342
Nom métier :		
99_DE-045-214501694-20220322-DL_22_027-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	301342

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	1 avril 2022 à 16h26min58s	Dépôt initial
En attente de transmission	1 avril 2022 à 16h26min59s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	1 avril 2022 à 16h27min07s	Transmis au MI
Acquittement reçu	1 avril 2022 à 16h27min19s	Reçu par le MI le 2022-04-01



Envoyé en préfecture le 23/01/2023

Reçu en préfecture le 23/01/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 045-244500468-20230119-A2022\_131AN4-AR

## Commune d'Ingré

---

### Rapport de présentation sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité



Mairie d'Ingré  
14, place de la Mairie  
Tél : 02.38.22.85.22  
Mail : vie.eco@ingre.fr

## Sommaire

Présentation de la commune .....	2
Le Centre-bourg .....	4
Le périmètre de sauvegarde : Centre-Bourg .....	5
Situation générale du commerce et de l'artisanat du Centre-bourg .....	6
La route Nationale .....	7
Le périmètre de sauvegarde : la route Nationale .....	7
Situation générale du commerce et de l'artisanat de la route Nationale .....	7
Conclusion .....	9

## Présentation de la commune

Rurale et agricole, entre Orléans et la vallée de la Loire, Ingré se situe dans le Loiret (45), dans le Nord-Ouest de la Métropole d'Orléans.

Ville située à 7 kilomètres du centre d'Orléans, Ingré propose un cadre de vie qui allie la nature et le dynamisme d'une ville active. Loin de se replier sur elle-même, Ingré est une ville en mouvement. Elle entreprend, se transforme, fait le choix de l'ambition et de l'avenir.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2 082 ha, soit la troisième commune de l'agglomération orléanaise par sa superficie. La commune est traversée par les autoroutes A10 et A71 et la desserte locale est assurée par la RD2157 et la RD802.

La ville d'Ingré est située dans la première couronne de l'Agglomération d'Orléans au Nord-Ouest et compte 9 516 habitants selon le dernier recensement officiel de l'INSEE au 1er janvier 2021. La ville a connu une augmentation soutenue de population ces dernières années, mais le nombre d'habitants devrait désormais se stabiliser avec l'adoption du PLU Métropolitain qui va limiter les espaces constructibles.



Des projets structurants sont d'ores et déjà menés à bien et ceux nombreux, comme la Zone Aménagement Concertée des Jardins du bourg, ou encore le projet de création d'une médiathèque. Ingré s'attache à préserver une certaine qualité de vie : celle d'une commune semi-rurale agréable à vivre où verdure, espaces boisés et habitat se conjuguent de façon harmonieuse. Dotée d'équipements sportifs et culturels en constant développement, la ville abrite une soixantaine d'associations qui proposent aux habitants une palette d'activités diversifiées.

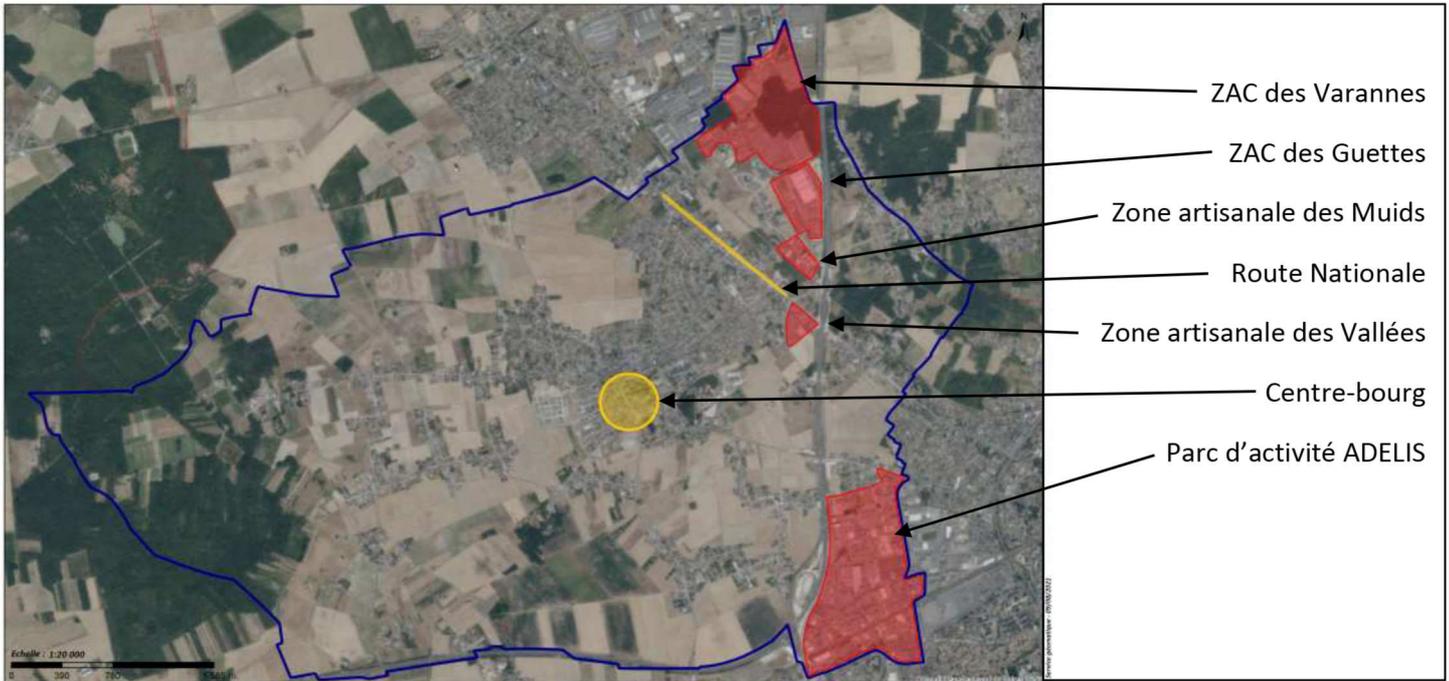
Appuyée par une situation géographique avantageuse pour le développement économique, Ingré possède plusieurs sites stratégiques.



- 2 parcs d'activités :
  - o Le Pôle 45 dont 361 hectares s'étendent sur le territoire d'Ingré, Ormes et Saran: la ZAC des Varannes et la ZAC des Guettes sont les parties ingrèennes du Pôle 45. Sa surface est de 40 hectares et accueille une dizaine d'entreprises dont l'Oréal, EDF, Prologis, Chronopost et environ 500 salariés (sur Ingré).
  - o Le Parc ADELIS qui s'étend également sur les communes de Saint Jean de la Ruelle et la Chapelle Saint Mesmin. D'une superficie totale de 133 hectares, il accueille 2 250 emplois sur la partie ingrèenne.
- 2 zones artisanales : (environ 150 emplois)
  - o Les Muids : près de 20 entreprises sur 4,2 hectares.
  - o Les Vallées : composée d'une dizaine d'entreprises sur 3,6 hectares.

- 2 zones de commerces de proximité :
  - La route nationale (RD2157).
  - Le Centre-bourg.

Des atouts et une volonté de les exploiter qui font d'Ingré, un élément incontournable du développement de la métropole orléanaise.



## Le Centre-bourg

Comme le Centre-bourg est situé en retrait des axes de passages, il est important d'avoir une offre complète de commerces et de services pour les habitants.

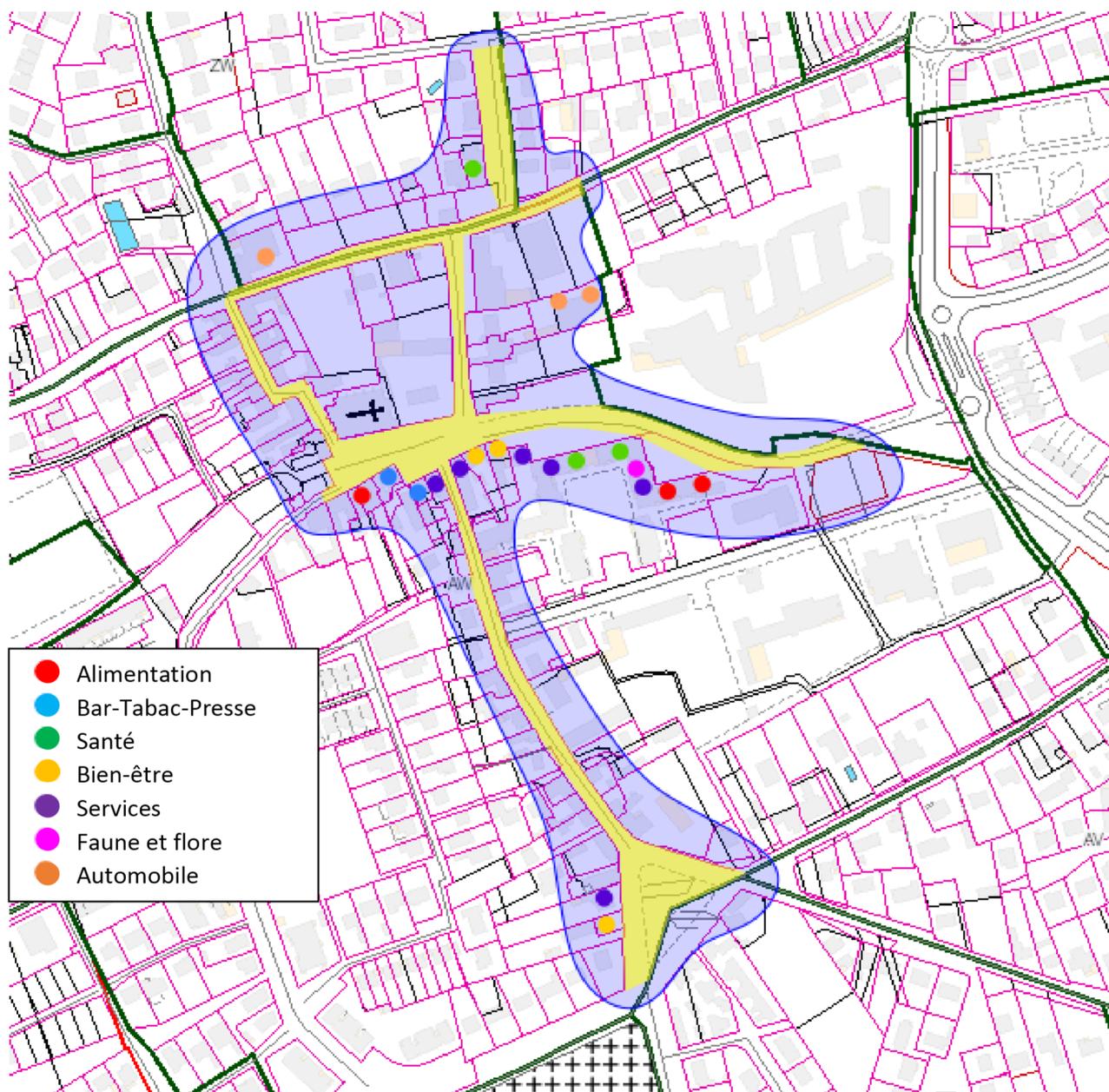
Depuis plusieurs années, la commune travaille sur le renforcement des services dans le Centre-bourg comme le montre l'aménagement du pôle médical rue de la Prévoté en 2015.

L'objectif de la commune est de maintenir et renforcer la vitalité de son centre, en accompagnant les commerces existants. Elle souhaite également diversifier l'offre actuelle en soutenant l'installation de commerces et services de proximité, non représentés. Les élus ont fixé comme objectif l'installation d'une boucherie en centre bourg.

## Le périmètre de sauvegarde : Centre-Bourg

Le secteur Centre-Bourg comprend, les rues suivantes :

- Rue de la Poste ;
- Rue de la Garenne ;
- Rue de la Prévoté – Pour les numéros  $\leq$  à 5 inclus ;
- Rue du Château d'eau – Pour les numéros  $\leq$  à 4 inclus ;
- Rue de l'Ecole Maternelle ;
- Place de la Mairie ;
- Avenue de la Grenaudière ;
- Rue de la Mairie ;
- Place Clovis Vincent.



Situation générale du commerce et de l'artisanat du Centre-b● Alimentation :

Boulangerie – Le Pain boulanger	22, avenue de la Grenaudière
Epicerie – Fantasia	9, place de la Mairie
Urban food	18, avenue de la Grenaudière

● Bar-Tabac-Presses :

La Tabatière	3, place de la Mairie
Le Relax	7, place de la Mairie

● Santé :

Cabinet médical	1, rue de la prévôté
Optique Lorgeou	6, avenue de la Grenaudière
Pharmacie S. Leclerc	10, avenue de la Grenaudière
Podologue	3, rue du Château d'eau
Psychologue	2bis, rue de la Mairie
Orthophoniste	2ter, rue de la Mairie

● Bien-être :

Institut de beauté – Atlantis	6, place de la Mairie
Coiffeur – Styl'loock	6, place de la Mairie
Coiffeur – Créa'tif	4, place Clovis Vincent
Institut de beauté	3, rue du Château d'eau

● Services :

Crédit Agricole	4, place de la Mairie
Banque Populaire	8, place de la Mairie
Crédit Mutuel	2, avenue de la Grenaudière
La Poste	16, avenue de la Grenaudière
Caisse d'épargne	1, place de la Mairie
Thelem Assurance	2, place Clovis Vincent

● Faune et flore :

Fleur et senteur	16, avenue de la Grenaudière
------------------	------------------------------

● Automobile :

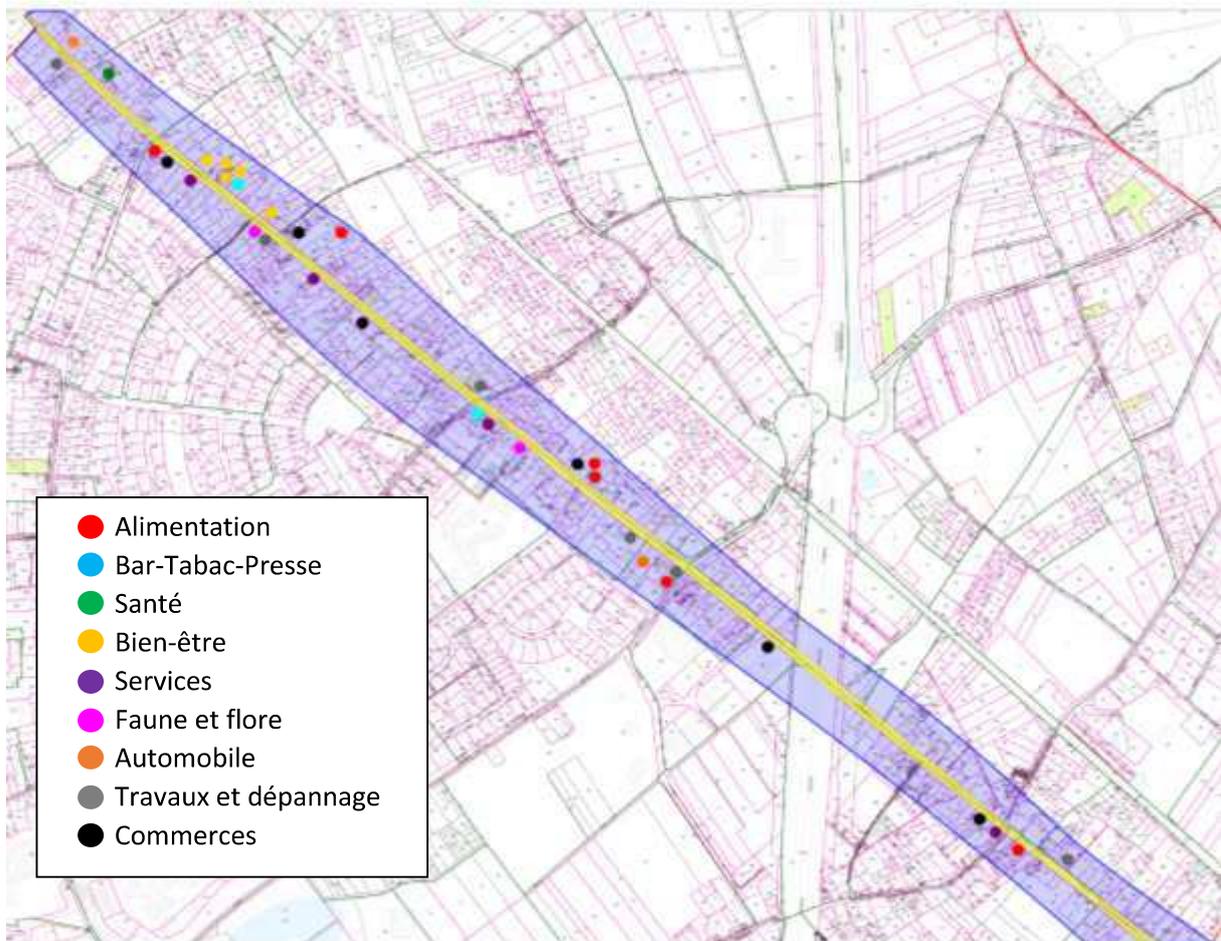
Garage Lepage	4, rue du Château d'eau
ASG	4, rue du Château d'eau
Garage de la Garenne – Top Garage	1, rue de la Garenne

## La route Nationale

Ce secteur long de 2,5 km est un axe structurant de la commune et de la métropole orléanaise. La route Nationale est composée de plus de 30 entreprises et artisans. C'est un lieu de passage important qui est favorable à l'implantation d'entreprise. Il permet aux commerces d'avoir une vitrine sur rue ce qui favorise la visibilité et l'interaction.

### Le périmètre de sauvegarde : la route Nationale

Ce secteur comprend l'ensemble de la Route National RD2157, sur la commune.



### Situation générale du commerce et de l'artisanat de la route Nationale

#### ● Alimentation :

Restauration – Coté Jardin	41, route Nationale
Restauration – La cuisine d'Anita	109, route Nationale
Restauration – Aroï Aroï	130, route Nationale
Restauration – El Gusto Pizzeria	130, route Nationale
Super Marché - Lidl	190-198, route Nationale
Restauration – Kebab Ingré	235, route Nationale

#### ● Bar-Tabac-Presses :

Bar des Sports	151, route Nationale
Bar/Tabacs – Le Villeneuve	224, route Nationale

● Santé :

Laboratoire dentaire – Massonnière 252, route Nationale

● Bien-être :

Coiffeur – Sublim'et Vous 226, route Nationale

Institut de beauté – Escala Détente 226, route Nationale

Tatoueur – Emy1nk 226, route Nationale

Coiffeur – Le P'tit Salon 212, route Nationale

Institut de beauté – Maryse Esthétique 232, route Nationale

● Services :

Bureau – Stamping Service 51, route Nationale

Office Notarial – Auberge 151B, route Nationale

Agence Immobilière – Orpi Immo + 189, route Nationale

● Faune et Flore :

Toiletteur Canin – Tout à Poils 145B, route Nationale

Fleuriste – Fan de Fleurs 207, route Nationale

● Automobile :

Garage – Ingré Auto 115, route Nationale

Auto-école – Soltani 258, route Nationale

● Travaux et dépannage :

France Protection Feu 1, route Nationale

Plombier – Joseph Cosnard 30, route Nationale

Couvreur - Technitoit Orléans 109, route Nationale

Nettoyage – Quali-Net 117, route Nationale

Travaux – DB BAT 162, route Nationale

Informatique à domicile – DépannAid'PC 205B, route Nationale

Plombier – Servi Gaz 257, route Nationale

● Commerce :

Imprimeur – Art Graphique 55, route Nationale

Magasin d'enseigne – Elips Plus 91, route Nationale

Grossiste – Primacentre 132, route Nationale

Location Vaisselle – ALS 181, route Nationale

Magasin Antiquaire – Perez Gerard 200B, route Nationale

Imprimeur – So'Clem Print 221, route Nationale

Jouet – 100% Pur Tracteur 227, route Nationale

## Conclusion

Face au développement des centres commerciaux et des parcs d'activité, il est indispensable pour la commune d'Ingré, de garder ses commerces et de ne pas se trouver confronté à la fermeture ou au changement de destination de ces locaux. Cela aurait des conséquences considérables sur la dynamique du Centre-bourg. Cet outil de droit de préemption commercial a vocation à protéger les commerces et l'artisanat de proximité.

Afin de développer un dynamisme commercial, répondre à la demande des administrés, il est apparu nécessaire d'instaurer cette préemption. De plus, la proximité des habitations avec les services et commerces permet de limiter l'usage de la voiture et de développer les mobilités douces.

Pour tenir ses objectifs, la commune d'Ingré souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, sur la zone du Centre-bourg et de la route Nationale. Ces périmètres seront soumis au Droit de Préemption Commercial, qui concerne les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et les terrains portants ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>.

La commune fera usage, si nécessaire, de la faculté à préempter, animée par un souci constant de proposer une offre commerciale diversifiée qui réponde de manière optimale aux besoins et attentes des habitants et usagers.