Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI

République Française
Département du Loiret
Commune de Villemandeur

DECISION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

DECISION N° 2026_37

Exercice du droit de préemption urbain sur le parcelle cadastrée AT 172 avenue Henri Barbusse

Le Maire de Villemandeur,
Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 213-2, L. 213-3, L. 213-4, L. 213-7 et L. 300-1 ;
Vu les articles R. 213-4 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux conditions d'exercice du droit de préemption urbain ;
Vu la délibération n° 20-56 du Conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUiHD) ;
Vu la délibération n° 20-172 du Conseil communautaire du 21 juillet 2020 approuvant le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain sur les nouvelles zones U et AU du PLUiHD et maintenant la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Villemandeur ;
Vu la délibération n° 21-205 du Conseil communautaire du 29 juin 2021 relative à la modification de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au Président ;
Vu la délibération n° 24-193 du Conseil communautaire du 21 mai 2024 approuvant l'exercice du droit de préemption urbain et la délégation d'une partie de son exercice aux communes membres de l'Agglomération Montargoise ;
Vu la délibération n° 2026-020 du Conseil Municipal de la commune de Villemandeur en date du 20 mars 2026 donnant délégation à Mme le Maire de Villemandeur pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, pour les opérations d'un montant inférieur à 500 000 euros ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUiHD) de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing, ainsi que son Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat » ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me DECHAMP-JOLIVET July, notaire et mandataire, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue en mairie de Villemandeur le 16 juillet 2026, informant Madame le Maire de l'intention de Monsieur KARA Mehmet et de Madame ARSLAN Menekse de céder leur parcelle cadastrée section AT n°172 d'une superficie de 609 m², sise avenue Henri Barbusse à Villemandeur (45700), au prix de soixante-quinze-mille euros (75 000 euros) ;
Vu les travaux engagés par la commune depuis 2024 en vue de définir un projet de requalification, de renouvellement urbain et de restructuration du secteur de la Poste et du Centre-Bourg ;
Vu les différentes réunions de travail consacrées à l'aménagement de ce secteur, notamment celles des 12 juin 2024, 2 juillet 2024, 17 septembre 2024, 9 janvier 2025, 4 avril 2025 et 30 avril 2025, ainsi que les études, diagnostics, ateliers participatifs et documents d'aménagement réalisés dans ce cadre ;
Vu l'accompagnement du CAUE du Loiret dans la définition du projet d'aménagement du Centre-Bourg ;
Vu l'avis favorable à l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AT 172 émis par la Commission Cadre de vie lors de sa séance du 22 août 2026 ;
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques du Centre-Val de Loire et du Loiret en date du 24 juillet 2026 ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI

Considérant que la commune a engagé, dès l'année 2024, une réflexion visant à assurer la requalification, le renouvellement urbain et la restructuration du secteur de la Poste et du Centre-Bourg, dans le cadre d'une démarche globale de renforcement et de revitalisation de la centralité communale ;

Considérant que les études, diagnostics, ateliers et travaux conduits avec le CAUE du Loiret et l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing, ainsi que les différentes réunions de travail tenues notamment les 12 juin 2024, 2 juillet 2024, 17 septembre 2024, 9 janvier 2025, 4 avril 2025 et 30 avril 2025, ont permis de préciser les enjeux, les objectifs et les principes d'aménagement du secteur et d'identifier un périmètre d'intervention d'environ 1,4 hectare ;

Considérant que cette démarche et les réflexions engagées antérieurement à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner ont permis de définir les grandes orientations d'un projet d'aménagement d'ensemble destiné à conforter et structurer la centralité du Centre-Bourg ;

Considérant que ce projet consiste en une opération d'aménagement à vocation mixte ayant notamment pour objectifs de qualifier l'entrée de ville et d'affirmer l'identité de la commune, de renouveler et renforcer l'attractivité du Centre-Bourg, de restructurer le tissu urbain existant et de favoriser une utilisation cohérente du foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine ;

Considérant que cette opération vise notamment à développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux différents parcours résidentiels, comprenant notamment de l'habitat collectif et intermédiaire ainsi qu'une résidence destinée aux personnes âgées, et à permettre l'accueil de commerces, de locaux d'activités, d'équipements et de services, notamment en rez-de-chaussée, afin de favoriser une mixité fonctionnelle ;

Considérant que le projet prévoit également la création et la requalification d'espaces publics, notamment par l'aménagement d'une place publique végétalisée destinée à constituer un lieu de convivialité et un îlot de fraîcheur, ainsi que la renaturation et la végétalisation du secteur, la désimperméabilisation des sols et la mise en œuvre de dispositifs participant à une gestion durable des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit en outre le renforcement et la sécurisation des circulations piétonnes et cyclables afin d'améliorer les liaisons entre la mairie, les équipements scolaires et sportifs, les commerces, les services et les rues environnantes, ainsi qu'une réorganisation du stationnement permettant une meilleure organisation de l'espace public et favorisant les mobilités alternatives à la voiture ;

Considérant que les principes d'aménagement ainsi définis prennent en compte le tissu bâti existant, la qualité urbaine et architecturale du secteur ainsi que l'intégration des futures constructions dans leur environnement ;

Considérant que le secteur identifié comprend notamment une emprise d'environ 1 hectare destinée à accueillir une programmation mixte associant habitat collectif et intermédiaire, commerces et locaux d'activités, ainsi qu'une résidence destinée aux personnes âgées, dans le cadre d'une composition urbaine maîtrisée ;

Considérant que les orientations et principes d'aménagement ainsi définis ont vocation à être traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au secteur du Centre-Bourg, dans le cadre de la prochaine évolution du PLUiHD de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing ;

Considérant que le Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat » du PLUiHD de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing fixe notamment pour objectifs d'optimiser l'enveloppe urbaine, de maîtriser la consommation foncière, de favoriser la mobilisation du foncier situé dans les espaces urbanisés, de renforcer le renouvellement urbain et de développer une offre de logements diversifiée

Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI

au sein des centralités locales ;

Considérant que le même document encourage la mise en œuvre d'une politique foncière permettant de mobiliser les opportunités foncières présentes dans le tissu urbanisé et d'accompagner les projets d'habitat portés par les collectivités, notamment lorsqu'ils concourent à la mixité sociale et fonctionnelle, au renouvellement urbain et au renforcement des centralités ;

Considérant que le projet communal de requalification du secteur de la Poste et du Centre-Bourg s'inscrit dans ces orientations, notamment par la mobilisation du foncier situé au sein du tissu urbanisé, la restructuration d'un secteur de centralité et le développement d'une offre d'habitat diversifiée en cohérence avec les équipements, commerces, services et espaces publics existants ou projetés ;

Considérant que l'absence, à ce stade, de traduction complète de ces orientations dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne remet pas en cause la réalité du projet d'aménagement, celui-ci étant d'ores et déjà défini dans ses grandes orientations, son périmètre d'intervention, ses objectifs et ses principes d'aménagement, dans le cadre d'une démarche communale engagée antérieurement à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant que le projet d'aménagement ainsi défini répond aux objectifs des actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, notamment en matière de mise en œuvre d'un projet urbain, de politique locale de l'habitat, de renouvellement urbain, d'accueil et de maintien des activités économiques, de réalisation d'équipements collectifs et d'espaces publics, ainsi que de renaturation et de désartificialisation des sols;

Considérant que, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du même code;

Considérant que la parcelle cadastrée section AT n° 172, d'une superficie de 609 m², située avenue Henri Barbusse à Villemandeur, est comprise dans le périmètre identifié pour la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble et est située en zone Ub2 du PLUiHD, dans un secteur soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant que, par sa localisation au sein du périmètre d'intervention identifié et au regard des objectifs et principes d'aménagement définis pour ce secteur, la parcelle cadastrée section AT n° 172 constitue un élément foncier participant à la cohérence de l'opération d'aménagement envisagée ;

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle permettra à la commune de poursuivre la constitution progressive d'une maîtrise foncière cohérente du secteur et de préserver les possibilités de recomposition urbaine et foncière permettant la réalisation ultérieure de l'opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant que la réalisation de cette opération suppose une maîtrise foncière progressive des terrains compris dans son périmètre et que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AT n° 172 participe ainsi directement à la mise en œuvre du projet d'ensemble, notamment en préservant la cohérence foncière du secteur ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption sur la parcelle cadastrée section AT n° 172 ne constitue dès lors pas une acquisition foncière isolée, mais s'inscrit directement dans la démarche globale et préexistante de requalification et de restructuration du Centre-Bourg engagée par la commune dès 2024 ;

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AT n° 172 présente ainsi un lien direct avec le projet d'aménagement identifié par la commune et concourt à la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI

Considérant que la déclaration d'intention d'aliéner portant sur la parcelle cadastrée section AT n° 172 fait apparaître un prix de vente de 75 000 euros ;

Considérant que le pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques du Centre-Val de Loire et du Loiret a, dans son avis en date du 24 juillet 2026, estimé la valeur du bien à 53 000 euros, correspondant à une valeur de 87 euros/m², hors taxes et hors droits, et qu'une marge d'appréciation de 10 % porte la valeur maximale d'acquisition à 58 300 euros (cinquante-huit mille trois cents euros) ;

Considérant que le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est supérieur à la valeur retenue par le pôle d'évaluation domaniale ;

Considérant qu'au regard de la réalité et de l'antériorité du projet d'aménagement, de ses objectifs et de sa consistance, de son inscription dans les orientations du PLUiHD et de son Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat », de la localisation de la parcelle cadastrée section AT n° 172 au sein du périmètre d'intervention identifié et de l'intérêt que présente sa maîtrise foncière pour la réalisation cohérente de l'opération d'aménagement d'ensemble, il y a lieu d'exercer le droit de préemption urbain sur ladite parcelle.

DECIDE

Article 1 : D'exercer, au nom du Conseil Municipal et en vertu d'une délégation, le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AT n°172 d'une superficie de 609m², située avenue Henri Barbusse à Villemandeur, et faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 16 juillet 2026 au prix de 58 300 euros (cinquante-huit mille trois cents euros).

Article 2 : La présente préemption est exercée en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, notamment en matière de projet urbain, de politique locale de l'habitat, de renouvellement urbain, de développement de la mixité fonctionnelle et de réalisation d'équipements et d'espaces publics.

L'acquisition de la parcelle AT 172 s'inscrit dans le cadre du projet communal de requalification, de renouvellement urbain et de restructuration du secteur de la Poste et du Centre-Bourg, portant sur un secteur d'environ 1,4 hectare destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette opération vise notamment à développer une offre de logements diversifiée, à renforcer la mixité fonctionnelle du Centre-Bourg par l'association de logements, commerces, activités, équipements et services, à créer et requalifier des espaces publics, à renforcer les mobilités piétonnes et cyclables et à améliorer la qualité environnementale et paysagère du secteur.

La maîtrise foncière de la parcelle AT 172 doit permettre à la commune de poursuivre la constitution progressive de la maîtrise foncière du secteur, de préserver la cohérence de la recomposition urbaine envisagée et de faciliter la réalisation ultérieure de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Article 3 : La commune exerce son droit de préemption en proposant d'acquérir la parcelle cadastrée section AT n° 172 au prix de 58 300 euros (cinquante-huit mille trois cents euros), hors taxes et hors droits, correspondant à la valeur maximale résultant de l'avis du Pôle d'évaluation domaniale du 24 juillet 2026, compte tenu de la marge d'appréciation de 10 %. Cette offre est formulée en substitution du prix de 75 000 euros mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

À compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à la commune de Villemandeur :

- Soit son accord sur cette offre de prix. Dans ce cas, un acte authentique sera dressé dans un délai de trois mois suivant sa réponse et le paiement du prix interviendra dans un délai de quatre mois à compter de la même date, conformément aux articles R. 213-12 et L. 213-14 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI

- Soit son désaccord sur le prix proposé au titre de la préemption. Dans ce cas, la commune de Villemandeur saisira la juridiction compétente en matière d'expropriation afin que celle-ci fixe le prix de vente de la parcelle cadastrée section AT n° 172
- Soit sa renonciation à l'aliénation du bien. Dans ce cas, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner

À défaut de notification de sa réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à l'aliénation du bien.

Article 4 : La présente décision sera notifiée par courrier en accusé de réception à :

- Monsieur KARA Mehmet – 1 rue André le Nôtre 45700 VILLEMANDEUR, entant que propriétaire
- Madame ARSLAN Menekse – 1 rue André le Nôtre 45700 VILLEMANDEUR, en tant que propriétaire
- Maître DECHAMP-JOLIVET July – 11bis rue Girodet 45200 MONTARGIS, en tant que notaire et mandataire de la vente
- Monsieur BALABAN Murat – 25 rue Dom Pèdre 45200 MONTARGIS en tant qu'acquéreur évincé

Article 5 : La présente décision fera l'objet des mesures de publicité prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme et sera publiée au Recueil des actes administratifs de la commune de Villemandeur.

Elle sera notifiée à Monsieur le Préfet de la région Centre-Val de Loire, préfet du Loiret, au responsable départemental des services fiscaux.

Article 6 : Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente décision et est autorisée à accomplir toutes les démarches nécessaires à sa mise en œuvre, notamment à signer les actes et documents nécessaires à l'acquisition du bien.

Article 7 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, d'un recours gracieux auprès du Maire de Villemandeur ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif d'Orléans (28 rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans Cedex 1), ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours Citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr.

Fait à Villemandeur,
le 28/08/2026

Le Maire,

MAIRIE DE VILLEMANDEUR (LOIRET)

Fanny GANNAT

Affichée le :

Envoyé en préfecture le 02/09/2026
Reçu en préfecture le 02/09/2026
Publié le
ID : 045-214503385-20260828-2026_0037-AI