

**Extrait n°2022-04-07-COM-20 du registre des délibérations
du Conseil métropolitain**

Séance du 07 avril 2022

Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin - Institution et délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le territoire de la commune.

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 7 avril, à 18h le conseil métropolitain dûment convoqué, s'est réuni salle du conseil municipal à l'Hôtel de Ville d'Orléans.

Sous la Présidence de Monsieur Serge GROUARD, Président.

Date de la convocation du conseil métropolitain : vendredi 1^{er} avril 2022.

ETAIENT PRESENT(E)S :

BOIGNY SUR BIONNE : M. Luc MILLIAT,

BOU : M. Bruno CŒUR,

CHANTEAU : M. Gilles PRONO,

CHECY : M. Jean-Vincent VALLIES (jusqu'à 19h20), Mme Virginie BAULINET (jusqu'à 19h20),

COMBLEUX : M. Francis TRIQUET,

FLEURY LES AUBRAIS : Mme Carole CANETTE, M. Bruno LACROIX, Mme Guylène BORGNE, M. Grégoire CHAPUIS, Mme Marilyne COULON, Mme Isabelle MULLER,

INGRE : M. Christian DUMAS, Mme Magalie PIAT,

LA CHAPELLE SAINT MESMIN : Mme Valérie BARTHE-CHENEAU, M. Vincent DEVAILLY, Mme Francine MEURGUES,

MARDIE : Mme Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,

MARIGNY LES USAGES : M. Philippe BEAUMONT,

OLIVET : M. Matthieu SCHLESINGER, Mme Rolande BOUBAULT, M. Fabien GASNIER, Mme Cécile ADELLE, M. Romain SOULAS,

ORLEANS : M. Serge GROUARD, M. Pascal TEBIBEL, Mme Fanny PICARD, M. Thomas RENAULT, M. Florent MONTILLOT, Mme Virginie MARCHAND, M. Jean-Paul IMBAULT, Mme Chrystel DE FILIPPI (jusqu'à 19h15), M. Romain ROY, Mme Martine HOSRI, M. Quentin DEFOSSEZ, Mme Béatrice BARRUEL, M. Romain LONLAS, Mme Florence CARRE, M. Michel MARTIN, M. Charles-Eric LEMAIGNEN, Mme Isabelle RASTOUL, M. William CHANCERELLE, Mme Laurence CORNAIRE, Mme Capucine FEDRIGO, M. Thibault CLOSSET, M. Jean-Philippe GRAND, Mme Dominique TRIPET, M. Baptiste CHAPUIS, M. Jean-Christophe CLOZIER, Mme Stéphanie RIST (jusqu'à 21h05), M. Gérard GAUTIER, Mme Christel ROYER, M. Ludovic BOURREAU,

ORMES : M. Alain TOUCHARD, Mme Odile MATHIEU,

SAINT CYR EN VAL : M. Vincent MICHAUT,

SAINT DENIS EN VAL : Mme Marie-Philippe LUBET, Monsieur Jérôme RICHARD (jusqu'à 21h10),

SAINT HILAIRE SAINT MESMIN : M. Stéphane CHOUMIN,

SAINT JEAN DE BRAYE : Mme Vanessa SLIMANI, M. Franck FRADIN, Mme Brigitte JALLET, M. Christophe LAVIALLE, M. Jean-Emmanuel RENELIER,

SAINT JEAN DE LA RUELLE : M. Christophe CHAILLOU (jusqu'à 21h35), Mme Véronique DESNOUES, M. Pascal LAVAL (jusqu'à 21h35), M. Marceau VILLARET,

SAINT JEAN LE BLANC : Mme Françoise GRIVOTET, M. François GRISON, M. Fabrice GREHAL,

SAINT PRYVE SAINT MESMIN : M. Thierry COUSIN,

SARAN : Mme Maryvonne HAUTIN, M. Christian FROMENTIN, Mme Sylvie DUBOIS, M. Gérard VESQUES,

SEMOY : M. Laurent BAUDE,

AVAIENT DONNE POUVOIR :

CHECY :

M. Jean-Vincent VALLIES donne pouvoir à Mme Vanessa SLIMANI (à partir de 19h20),
Mme Virginie BAULINET donne pouvoir à Mme Valérie BARTHE-CHENEAU (à partir de 19h20),
M. Jean-Yves CHALAYE donne pouvoir à M. Jean-Vincent VALLIES (jusqu'à 19h20).

INGRE :

M. Guillem LEROUX donne pouvoir à M. Romain SOULAS.

OLIVET :

M. Michel LECLERCQ donne pouvoir à Mme Cécile ADELLE,
Mme Sandrine LEROUGE donne pouvoir à M. Fabien GASNIER.

ORLEANS :

Mme Sarah BENAYAD donne pouvoir à M. Jean-Philippe GRAND,
Mme Anne-Frédéric AMOA donne pouvoir à M. Charles-Eric LEMAIGNEN,
Mme Régine BREANT donne pouvoir à Mme Béatrice BARRUEL,
Mme Sandrine MENIVARD donne pouvoir à Mme Virginie MARCHAND,
Mme Chrystel DE FILIPPI donne pouvoir à M. Quentin DEFOSSEZ (à partir de 19h15).

SAINT JEAN DE BRAYE :

Mme Catherine GIRARD donne pouvoir à M. Franck FRADIN.

SAINT JEAN DE LA RUELLE :

Mme Françoise BUREAU donne pouvoir à M. Marceau VILLARET,
M. Christophe CHAILLOU donne pouvoir à Mme Véronique DESNOUES (à partir de 21h35).

SAINT PRYVE SAINT MESMIN :

Mme Charlotte LACOLEY donne pouvoir à M. Thierry COUSIN.

SARAN :

M. Mathieu GALLOIS donne pouvoir à Mme Maryvonne HAUTIN.

ETAIENT ABSENTS :

LA CHAPELLE SAINT MESMIN : M. Vincent DEVAILLY

SAINT JEAN LE BLANC : M. Fabrice GREHAL

Mme Fanny PICARD remplit les fonctions de Secrétaire de séance.

Nombre de délégués composant l'assemblée89
Nombre de délégués en exercice.....89
Quorum (réduit au tiers)30

Séances

Commission aménagement du territoire du 23 mars 2022
--

Conseil métropolitain du 07 avril 2022
--

20) Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin - Institution et délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le territoire de la commune.

M. VALLIES expose :

Le conseil métropolitain vient d'approuver après enquête publique le plan local d'urbanisme métropolitain. L'évolution des zonages induit a minima l'adaptation du champ d'application territorial du droit de préemption urbain et consécutivement l'exercice du droit de priorité, outils de maîtrise foncière.

Orléans Métropole est compétente depuis sa transformation en communauté urbaine puis en métropole pour instituer le droit de préemption urbain (DPU), définir les périmètres soumis, en zones urbaines ou à urbaniser, et la nature du droit de préemption, simple ou renforcé, et l'exercer sauf à le déléguer selon notamment les dispositions des articles L.210-1, L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme et le droit de priorité prévu aux articles L.240-1 et suivants dudit code.

Cette compétence s'exerce depuis 2017, soit par une délégation accordée aux communes sur de larges périmètres de leur territoire, soit directement par la métropole en ayant conservé l'exercice sur chaque commune en considération de l'intérêt potentiel, au regard du champ de ses compétences, d'exercer ces prérogatives de puissance publique, selon les enjeux de maîtrise foncière respectifs. Les communes conservent ainsi la faculté de les exercer pour acquérir pour les besoins de leurs projets d'intérêt et de compétence communaux.

Le pacte de gouvernance et de confiance métropolitain réitère cette volonté partagée et ce principe de subsidiarité.

Les besoins de maîtrise foncière d'Orléans Métropole au préalable considérés, chaque commune a été associée à la réflexion pour adapter la délégation à lui consentir au regard d'un certain nombre de critères, à savoir la nature du droit de préemption urbain, simple ou renforcé selon les biens concernés, les évolutions de zonage du PLUM ainsi que les enjeux de maîtrise foncière. Les délégations sont par ailleurs réitérées à ses opérateurs ou aménageurs pour toutes les situations où la législation prévoit cette faculté de délégation, y compris par le délégataire. Cette délégation est totale pour la mise en œuvre des prérogatives, formalités et procédures prévues par le code de l'urbanisme pour son exercice, y compris le pouvoir de saisir le juge de l'expropriation pour la fixation judiciaire du prix.

Pour la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin, l'évolution et la proposition portent sur :

- l'adaptation du périmètre du droit de préemption urbain suite à l'évolution du zonage du PLUM de zones U ou AU en zone N ou A ou de zones N ou A en zone U ou AU,
- l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur des secteurs de centralité en zone UE et UC2, tel qu'identifiés sur le plan annexé ; il est à noter, en commun accord avec la commune, la réduction de son champ d'application territorial dans le cadre de la prise en compte des enjeux de maîtrise foncière communaux. Ainsi, le périmètre conservé en droit de préemption urbain renforcé correspond notamment à celui d'une étude initiée par la commune en 2017 avec l'appui du CAUE sur l'aménagement du centre-ville à moyen terme. Cette étude visait à réfléchir à la création d'une unité au sein du centre-ville, et pour cela :

- de minimiser la coupure urbaine constituée par la RD 2152,
- de «rapprocher» les équipements et espaces verts entre eux à l'aide de liaisons notamment en modes doux, de décroquer les poches enclavées du centre-ville,
- de relier les différentes polarités du centre-ville dans le prolongement des actions réalisées ces dernières années par la commune,
- d'ouvrir des parcelles privées en et sur l'espace public, pérenniser le commerce dans cette zone de centralité le long de l'axe de la RD2152.

La réflexion intégrait par ailleurs l'évolution du croisement central des principaux axes est-ouest et nord-sud de la commune (carrefour de la RD 2152 avec l'allée des Tilleuls et la rue Béraire et ses dépendances).

- l'institution du droit de préemption simple sur les secteurs en zones U et AU tous indices confondus, tels qu'identifiés sur le plan n°1 annexé à approuver ; il est à noter l'exclusion d'une grande majorité d'ensembles immobiliers en copropriété dont le règlement est publié depuis plus de 10 ans à ce jour.

Ceci exposé,

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

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 300-1, L 211-1 et suivants, L 211-3, L 211-4 et suivants, L 213-1 et suivants ;

Vu les délégations dont la faculté est ouverte au titulaire, qu'il en soit lui-même aussi délégataire et notamment pour le code de l'urbanisme les articles L. 210-1, L. 211-2, L. 213 -3 et L. 240-1, le code de la construction et de l'habitation notamment L 615-10-IV,

Vu la délibération du conseil métropolitain n°2019-01-31-COM-30 du 31 janvier 2019,

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé ce jour,

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire.

Il est demandé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- abroger la dernière délibération du conseil métropolitain n°2019-01-31-COM-30 du 31 janvier 2019, opposable, ayant institué, délimité et délégué le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin son exercice et consécutivement le droit de priorité,
- instituer sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin le droit de préemption urbain simple sur les secteurs en zone U et AU tous indices confondus, tels que reportés au plan annexé et approuver ce dernier,
- instituer sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs reportés au plan annexé et approuver ce dernier, étant rappelé la motivation exposée ci-dessus,

- dire que la Métropole exerce le droit de préemption urbain simple et le droit de priorité sur le secteur de la zone d'activité économique (ZAE) des Quatre Cheminées, tel que reporté sur le plan annexé, savoir :

- . d'une part sur le périmètre de la zone 2AU offrant une possibilité d'extension de la ZAE côté ouest, périmètre étendu aux parcelles cadastrées section BD numéros 121 et 122 situées en tout ou partie dans la zone UAE1 contiguë, ce pour ne pas scinder les unités foncières dont elles dépendent.
- . d'autre part sur l'emplacement réservé (ER) numéro 7 situé au sud de la RD 2152 ayant pour objet la réalisation d'un équipement public métropolitain,

- accorder à la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin délégation pour exercer le droit de préemption urbain simple et renforcé et le droit de priorité ainsi institués, et approuver le plan annexé délimitant le périmètre de cette délégation. Cette délégation est consentie sauf pour tout bien qui serait reconnu comme présentant une utilité pour Orléans Métropole par rapport au champ de compétences exercées par celle-ci, par décision de son Président, notamment sur le périmètre d'une zone d'activité économique, la commune alors entendue. Cette délégation est totale pour la mise en œuvre des prérogatives, formalités et procédures prévues par le code de l'urbanisme pour son exercice y compris le pouvoir de saisir le juge de l'expropriation pour la fixation judiciaire du prix,

- autoriser le conseil municipal de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin à déléguer au Maire, au vu du plan ci-annexé, sur les zones définies ci-dessus, l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé et le droit de priorité, dans les conditions de l'article L. 2122-22, alinéas 15, 21 et 22 du code général des collectivités territoriales, et à en fixer l'étendue,

- autoriser la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin à déléguer, dans les secteurs où elle a reçu délégation de l'exercice des droits de préemption urbain et de priorité et notamment dans les conditions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, et de façon générale dans tous les cas prévus par le législateur 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 alinéa 4 du code de l'urbanisme,

- dire que le plan visé ci-dessus sera annexé au plan local d'urbanisme métropolitain,

- 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 seront adressés :

- . 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 judiciaires, dans le ressort desquels est institué le présent droit de préemption ainsi qu'au greffe des mêmes tribunaux,

- 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 La Chapelle-Saint-Mesmin et au siège d'Orléans Métropole pendant un mois,
- . mention dans deux journaux diffusés dans le département,

- dire qu'une carte interactive des périmètres de zonage du PLUM et de DPU est disponible sur le site internet d'Orléans Métropole.

PJ : annexe graphique : plan n° 2022-1 La-Chapelle-Saint-Mesmin.

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 mardi 12 avril 2022

Pour le Président et par délégation,

Le Directeur Général Adjoint

Transition Écologique

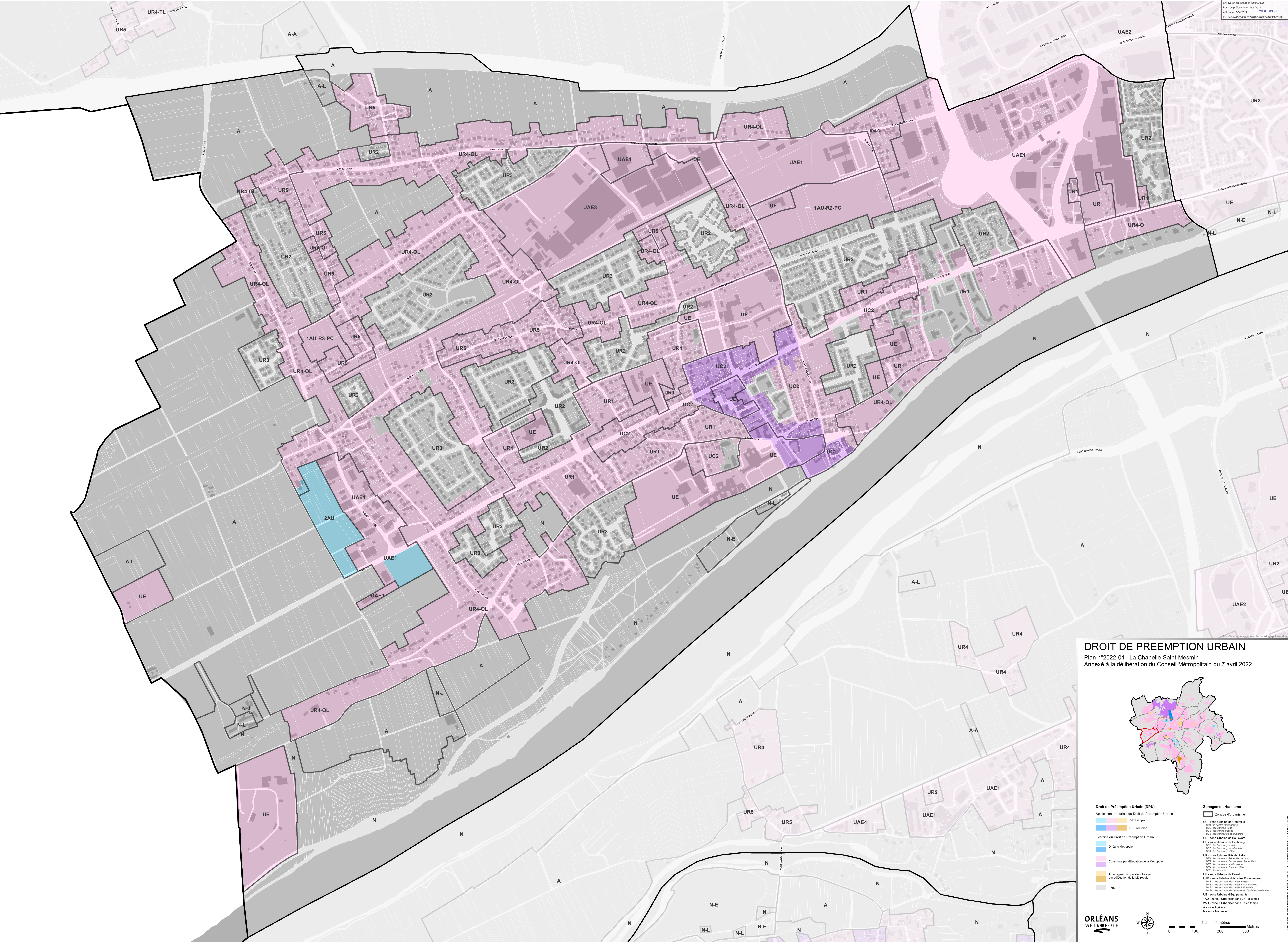


Samuel BAUCHET

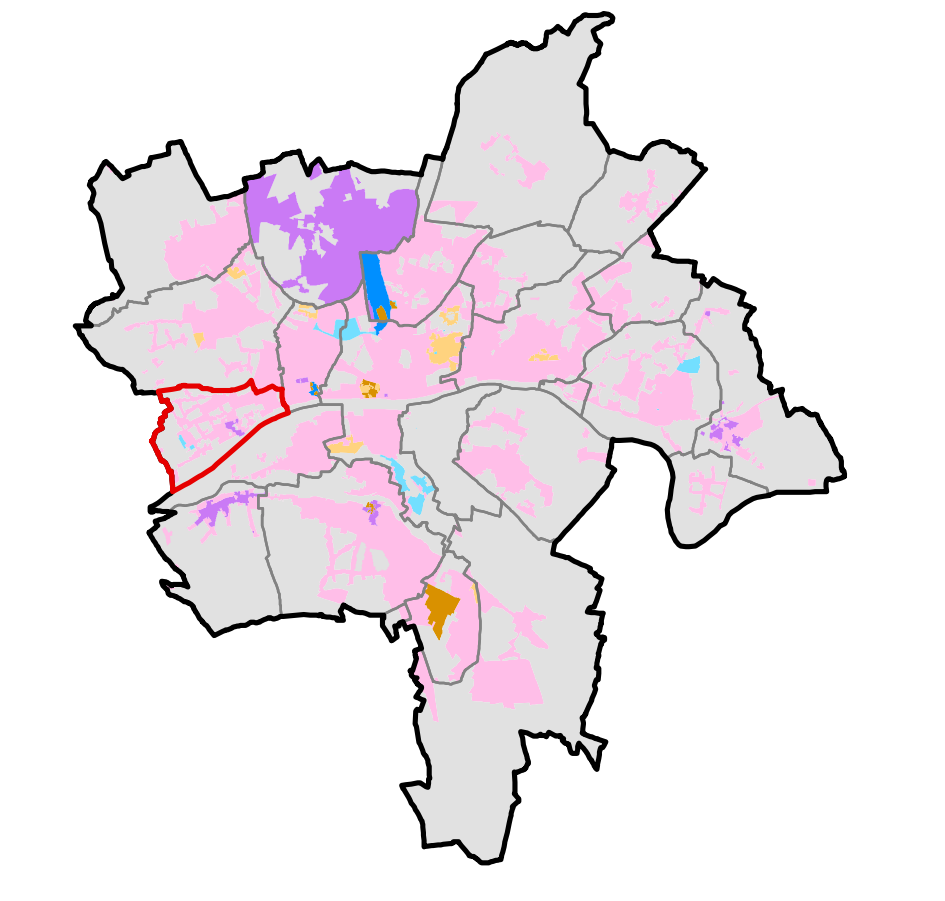
Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- 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

Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>.



DROIT DE PREEMPTION URBAIN
 Plan n°2022-01 | La Chapelle-Saint-Mesmin
 Annexe à la délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022



- | | |
|---|--|
| <p>Droit de Préemption Urbain (DPU)</p> <ul style="list-style-type: none"> Application territoriale du Droit de Préemption Urbain <ul style="list-style-type: none"> DPU simple DPU renforcé Exercice du Droit de Préemption Urbain <ul style="list-style-type: none"> Orléans Métropole Commune par délégation de la Métropole Aménageur ou opérateur foncier par délégation de la Métropole Hors DPU | <p>Zonages d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> UC - zone Urbaine de Centralité UC2 - les centres urbains UC3 - les centres locaux UC4 - les centres de quartiers UB - zone Urbaine de Boulevard UF - zone Urbaine de Faubourg UR - les bourgs ruraux UR2 - les bourgs ruraux UR3 - les bourgs ruraux UR4 - les bourgs ruraux UR5 - les bourgs ruraux UR - zone Urbaine Résidentielle <ul style="list-style-type: none"> UR1 - les secteurs d'habitat individuel UR2 - les secteurs d'habitat individuel UR3 - les secteurs d'habitat individuel UR4 - les secteurs d'habitat individuel UR5 - les secteurs d'habitat individuel URP - zone Urbaine de Projet UAE - zone Urbaine d'Activités Economiques <ul style="list-style-type: none"> UAE1 - les secteurs d'activités économiques UAE2 - les secteurs d'activités économiques UAE3 - les secteurs d'activités économiques UAE4 - les secteurs d'activités économiques UE - zone Urbaine d'Equipements <ul style="list-style-type: none"> UE1 - les secteurs de bureaux et d'activités moyennes UE2 - les secteurs de bureaux et d'activités moyennes UE3 - les secteurs de bureaux et d'activités moyennes UE4 - les secteurs de bureaux et d'activités moyennes 1AU - zone A Urbaniser dans un 1er temps 2AU - zone A Urbaniser dans un 2e temps A - zone Agricole N - zone Naturelle |
|---|--|