

**Extrait n°2022-04-07-COM-31 du registre des délibérations  
du Conseil métropolitain**

-----  
**Séance du 07 avril 2022**

Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle - 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<sup>er</sup> 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 CHOUIN,

**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'assemblée .....89**  
Nombre de délégués en exercice.....89  
Quorum (réduit au tiers) .....30

<b>Séances</b>
----------------

Commission aménagement du territoire du 23 mars 2022
--

Conseil métropolitain du 07 avril 2022
--

31) Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle - 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 à 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, 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 Saint-Jean-de-la-Ruelle, l'évolution et la proposition portent sur :

- l'adaptation du périmètre du droit de préemption urbain simple 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,
- la suppression du droit de préemption renforcé sur les copropriétés « Chanteloup » et « Villageoises », cadastrées section AW numéros 344 et 424,
- l'institution du droit de préemption urbain simple sur les secteurs en zone U et AU tous indices confondus, tels qu'identifiés sur le plan annexé à approuver,
- l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur :
  - le secteur de l'opération déclarée d'intérêt métropolitain d'aménagement de la Tête Nord du Pont de l'Europe (TNPE) étendu à 7 unités foncières complémentaires à l'ouest de la place Paul Bert, tel qu'identifié sur le plan joint,

- le secteur de l'ensemble immobilier dénommé Prairie de Grand'Espère situé en zone UR1 et UC4 qui fait l'objet d'un plan de sauvegarde en faveur des copropriétés dégradées,
- la copropriété Les Bénardières, située en zone UR1 et cadastrée section AX numéro 441, pour permettre à la commune la poursuite de la constitution d'une réserve foncière engagée depuis plusieurs années dans cet ensemble immobilier,

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, L. 327-1 pour une société publique locale, le code de la construction et de l'habitation notamment L 615-10-IV dans le cadre d'un plan de sauvegarde pour les copropriétés en difficultés,

Vu les délibérations du conseil métropolitain n° 6350 en date du 24 mai 2017, et les délibérations complémentaires, notamment n° 2019-07-11-COM-23 du 11 juillet 2019, n° 2020-02-27-COM-50 du 27 février 2020 ainsi que la décision du président n°2019OMDEC201 du 17 décembre 2017,

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 délibération du conseil métropolitain n°6350 du 24 mai 2017 et les délibérations complémentaires n° 2019-07-11-COM-23 du 11 juillet 2019, n° 2020-02-27-COM-50 du 27 février 2020, opposables, ayant institué, délimité et délégué le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle son exercice et consécutivement le droit de priorité, y compris la décision n° 2019OMDEC201 du 17 septembre 2017 portant délégation à l'établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI) du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur 5 îlots compris dans le périmètre du projet d'aménagement déclaré d'intérêt métropolitain de la Tête Nord du Pont de l'Europe,
- instituer sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle 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 Saint-Jean-de-la-Ruelle le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs en zone UR1 et UC4 correspondants aux copropriétés Prairie de Grand'Espère et Bénardières ainsi que sur le secteur d'aménagement de la Tête Nord du Pont de l'Europe en zones UE, UAE3, UR3-OL, UR1 ET UP, tels que reportés au plan annexé et approuver ce dernier, pour les motifs exposés ci-dessus,
- dire que la métropole exerce le droit de préemption urbain simple et le droit de priorité sur les îlots à enjeux de maîtrise foncière correspondants à l'opération d'aménagement déclarée d'intérêt métropolitain : ZAC de l'Eco-quartier des Groues étendue, le cas échéant, à la totalité des parcelles comprises dans le périmètre de la future voie prolongée des Groues afin de ne pas scinder les unités foncières,

- dire que la métropole exerce le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité sur les îlots à enjeux de maîtrise foncière dans le périmètre de l'opération d'aménagement déclarée d'intérêt métropolitain Tête Nord du Pont de l'Europe, hors délégation consentie ci-après à l'EPFLI,

- déléguer à l'établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France l'exercice du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur 5 îlots à maîtriser compris dans le périmètre d'aménagement de la Tête Nord du Pont de l'Europe : îlot Pavard Nord, îlot Pavard Sud, îlot Genet, îlot Gambetta et îlot Madeleine/Paul Bert, tels qu'identifiés dans la convention de portage et ses avenants signés avec l'EPFLI et reportés sur le plan annexé, et approuver ce dernier,

- accorder à la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle délégation pour exercer les droits de préemption urbain et le droit de priorité ainsi institués, et approuver le plan annexé délimitant le périmètre de cette délégation. Cette délégation étant consentie 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, notamment sur le périmètre d'une zone d'activité économique. 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 Saint-Jean-de-la-Ruelle 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 en fixer l'étendue ,

- autoriser la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle à en déléguer l'exercice, dans les secteurs où elle a reçu délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité, 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 du code de l'urbanisme alinéa 4,

- déléguer à la société Valloire Habitat en qualité d'aménageur, titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC Alleville Nord, l'exercice du droit de préemption simple sur les secteurs situés en zone 1AU tous indices confondus dans le périmètre de la concession d'aménagement. 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,

- dire que le plan visé 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 :

- . au 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 Saint-Jean-de-la-Ruelle 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 1 graphique : plan n° 2022-1 Saint-Jean-de-la-Ruelle.

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

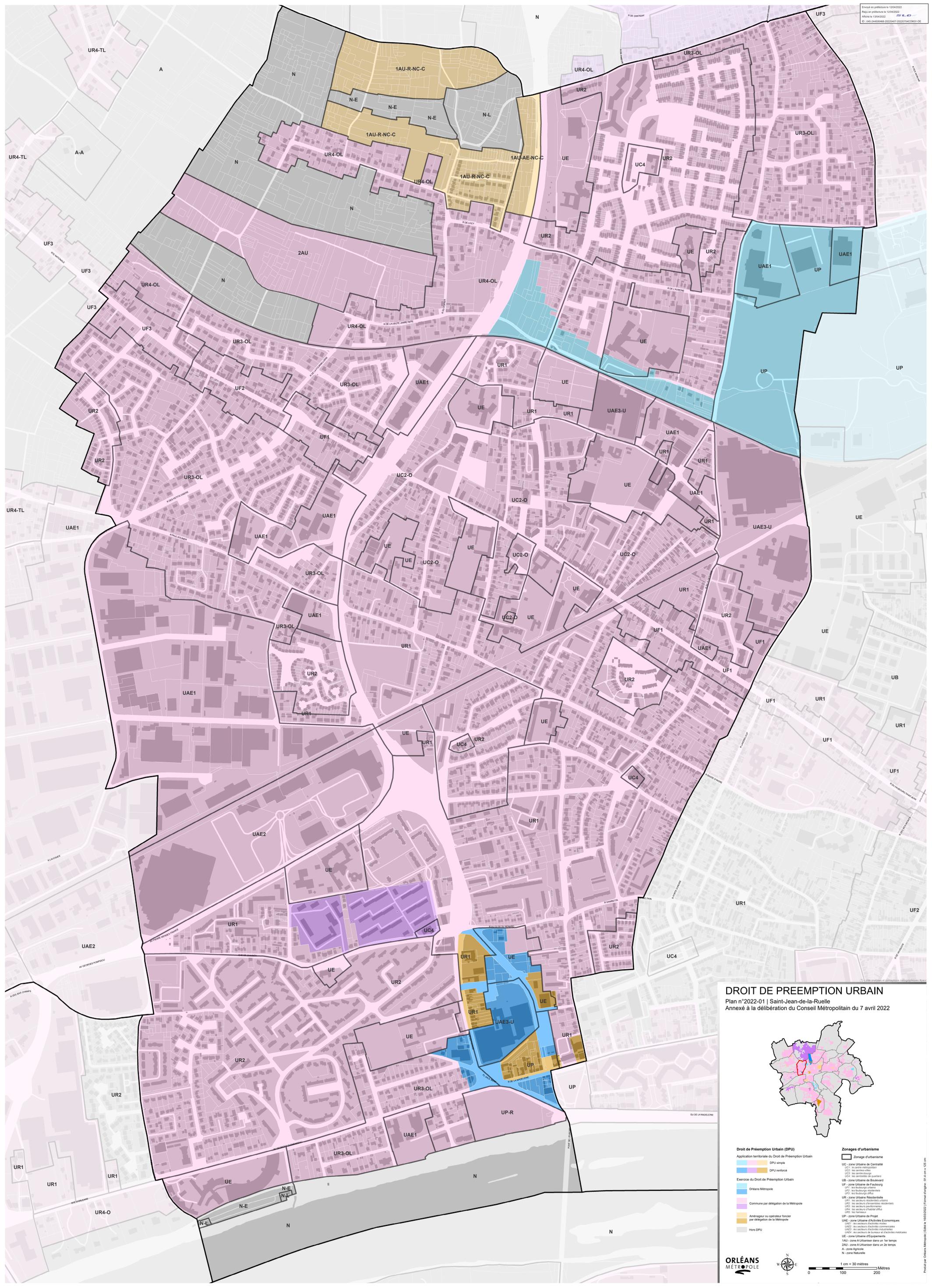


Samuel BAUCHET

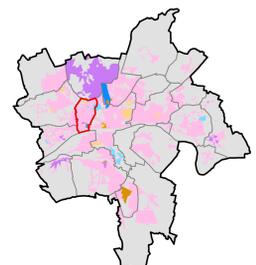
*Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

- 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 URBAINE**  
Plan n°2022-01 | Saint-Jean-de-la-Ruelle  
Annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022



**Droit de Préemption Urbain (DPU)**

- Application territoriale du Droit de Préemption Urbain
  - DPU simple
  - DPU renforcé
- Exercice du Droit de Préemption Urbain
  - Orléans Métropole
  - Commune par délégation de la Métropole
  - Aménageur ou opérateur foncier par délégation de la Métropole
  - Hors DPU

**Zonages d'urbanisme**

- UC - zone Urbaine de Centre-ville
- UC1 - secteur métropolitain
- UC2 - secteur urbain
- UC3 - secteur métropolitain de Centre-ville
- UB - zone Urbaine de Boulevard
- UF - zone Urbaine de Faubourg
- UF1 - secteur métropolitain
- UF2 - secteur urbain
- UF3 - secteur métropolitain
- UF4 - secteur urbain
- UE - zone Urbaine d'Équipement
- UAE1 - zone Urbaine d'Activités Économiques
- UAE2 - secteur d'activités commerciales
- UAE3 - secteur d'activités artisanales
- UAE4 - secteur d'activités résidentielles
- UP - zone Urbaine de Projet
- UP-R - zone d'Urbanisme dans un 1er temps
- 2AU - zone d'Urbanisme dans un 2e temps
- A - zone Agricole
- N - zone Naturelle

1 cm = 30 mètres  
0 100 200 Mètres

ORLÉANS MÉTROPOLE