

**Extrait n°2022-04-07-COM-18 du registre des délibérations
du Conseil métropolitain**

Séance du 07 avril 2022

Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Fleury-les-Aubrais - 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 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'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

18) Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune de Fleury-les-Aubrais - 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, 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 Fleury-les-Aubrais, l'évolution et les propositions 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,
- 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 ; il est à noter sa réduction à la demande de la commune sur des îlots déjà urbanisés et sans enjeux communaux et métropolitains de maîtrise foncière,
- l'institution du droit de préemption urbain renforcé, intégrant le secteur déclaré d'intérêt métropolitain Interives faisant l'objet d'une opération d'aménagement et des franges, tel qu'identifié sur le plan annexé, au regard des enjeux de maîtrise foncière pour la réalisation du projet, avec ses interfaces de potentiel enjeu communal sur les franges notamment côté pair de l'axe structurant rue du Faubourg Banner.

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'article L 615-10-IV,

Vu la délibération du conseil métropolitain n° 2018-09-27-COM-20 en date du 27 septembre 2018,

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° 2018-09-27-COM-20 en date du 27 septembre 2018 opposable, ayant institué, délimité et délégué le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Fleury-les-Aubrais, son exercice et consécutivement le droit de priorité,

- instituer sur le territoire de la commune de Fleury-les-Aubrais le droit de préemption urbain simple sur les secteurs reportés au plan annexé et approuver ce dernier,

- instituer sur le territoire de la commune de Fleury-les-Aubrais le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs reportés au plan annexé pour les motifs sus visés et approuver ce dernier,

- dire que la métropole exerce le droit de préemption urbain simple et renforcé, le droit de priorité sur les îlots à enjeux de maîtrise foncière métropolitaine identifiés sur le plan annexé, avec une adaptation côté pair du Faubourg Bannier entre les rue du Onze Octobre et la rue Hoche,

- accorder à la commune de Fleury-les-Aubrais délégation pour exercer le droit 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 sous réserve de tout bien qui serait reconnu comme présentant une utilité pour Orléans Métropole au regard de ses compétences, 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, des formalités et procédures prévues par le code de l'urbanisme 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 Fleury-les-Aubrais à déléguer au Maire, au vu du plan ci-annexé, sur les zones définies ci-dessus l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé du droit de priorité, dans les conditions de l'article L. 2122-22, alinéas 15, 21 et 22 du code général des collectivités territoriale et en fixer l'étendue,

- autoriser la commune de Fleury-les-Aubrais 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,

- dire que la métropole délègue à l'aménageur de la ZAC Interives l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le périmètre de ladite ZAC ainsi délimité sur le plan annexé. 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 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 du 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 Fleury-les-Aubrais 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 PLU et de DPU est disponible sur le site internet d'Orléans Métropole.

PJ : annexe graphique : plan n° 2022-1 Fleury-les-Aubrais.

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

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/>.

Samuel BAUCHET

