

**Extrait n°2023-09-28-COMDEL-050 du registre des délibérations  
du conseil métropolitain**

-----

**Séance du 28 septembre 2023**

Planification urbaine - Action foncière - Commune d'Orléans - Institution et délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le territoire de la commune - Annexes graphiques - Plan Orléans Nord - Correction d'erreurs matérielles et substitution de plan.

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit septembre, à 18h00 le conseil métropolitain dûment convoqué, s'est réuni Salle du conseil municipal - Hôtel de Ville d'Orléans.

Sous la Présidence de Monsieur Serge GROUARD, Président

Date de la convocation du conseil métropolitain : vendredi 22 septembre 2023

**PRÉSENTS :**

**BOIGNY-SUR-BIONNE :** Luc MILLIAT,

**CHANTEAU :** Gilles PRONO,

**CHECY :** Cédric SCHMID, Jean-Vincent VALLIES,

**COMBLEUX :** Francis TRIQUET,

**FLEURY-LES-AUBRAIS :** Carole CANETTE, Grégoire CHAPUIS, Maryline COULON, Isabelle MULLER,

**INGRE :** Christian DUMAS, Magalie PIAT,

**LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN :** Valérie BARTHE-CHENEAU, Vincent DEVAILLY,

**MARDIE :** Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,

**MARIGNY-LES-USAGES :** Philippe BEAUMONT,

**OLIVET :** Cécile ADELLE, Fabien GASNIER, Matthieu SCHLESINGER,

**ORLEANS :** Anne-Frédéric AMOA, Béatrice BARRUEL, Ludovic BOURREAU,

Régine BREANT, Baptiste CHAPUIS, Jean-Christophe CLOZIER, Capucine FEDRIGO, Gérard

GAUTIER, Serge GROUARD, Martine HOSRI, Jean-Paul IMBAULT, Ghislaine KOUNOWSKI,

Charles-Eric LEMAIGNEN, Virginie MARCHAND, Michel MARTIN, Sandrine MENIVARD,

Florent MONTILLOT, Fanny PICARD, Isabelle RASTOUL, Christel ROYER, Pascal TEBIBEL,

Dominique TRIPET,

**ORMES :** Odile MATHIEU, Alain TOUCHARD,

**SAINT-CYR-EN-VAL :** Vincent MICHAUT,

**SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN :** Stéphane CHOUIN,

**SAINT-JEAN-DE-BRAYE :** Franck FRADIN, Catherine GIRARD, Brigitte JALLET,

**SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE :** Françoise BUREAU, Véronique DESNOUES, Marceau VILLARET,

**SAINT-JEAN-LE-BLANC :** Evelyne BERTHON, Thierry CHARPENTIER, Françoise GRIVOTET,

**SARAN :** Christian FROMENTIN, Maryvonne HAUTIN,

**SEMOY :** Laurent BAUDE,

**ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR :**

**FLEURY-LES-AUBRAIS :** Guylène BORGNE donne pouvoir à Grégoire CHAPUIS,  
**OLIVET :** Sandrine LEROUGE donne pouvoir à Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,  
Romain SOULAS donne pouvoir à Fabien GASNIER,  
**ORLEANS :** Florence CARRE donne pouvoir à Béatrice BARRUEL, William CHANCERELLE  
donne pouvoir à Isabelle RASTOUL, Thibaut CLOSSET donne pouvoir à Virginie MARCHAND,  
Laurence CORNAIRE donne pouvoir à Régine BREANT, Quentin DEFOSSEZ donne pouvoir à  
Sandrine MENIVARD, Jean-Philippe GRAND donne pouvoir à Jean-Christophe CLOZIER,  
Romain LONLAS donne pouvoir à Anne-Frédéric AMOA, Corine PARAYRE donne pouvoir à  
Capucine FEDRIGO, Thomas RENAULT donne pouvoir à Pascal TEBIBEL, Stéphanie RIST  
donne pouvoir à Ludovic BOURREAU, Romain ROY donne pouvoir à Christel ROYER,  
**SAINT-DENIS-EN-VAL :** Marie-Philippe LUBET donne pouvoir à Matthieu SCHLESINGER,  
**SAINT-JEAN-DE-BRAYE :** Christophe LAVIALLE donne pouvoir à Franck FRADIN, Jean-  
Emmanuel RENELIER donne pouvoir à Gérard GAUTIER, Vanessa SLIMANI donne pouvoir à  
Brigitte JALLET,  
**SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE :** Pascal LAVAL donne pouvoir à Marceau VILLARET,  
**SARAN :** Sylvie DUBOIS donne pouvoir à Maryvonne HAUTIN,

**ABSENTS ET/OU N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE :**

**BOU :** Bruno COEUR,  
**CHECY :** Virginie BAULINET,  
**FLEURY-LES-AUBRAIS :** Bruno LACROIX,  
**INGRE :** Guillem LEROUX,  
**LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN :** Francine MEURGUES,  
**OLIVET :** Rolande BOUBAULT, Michel LECLERCQ,  
**SAINT-DENIS-EN-VAL :** Jérôme RICHARD,  
**SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE :** Christophe CHAILLOU,  
**SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN :** Thierry COUSIN, Charlotte LACOLEY,  
**SARAN :** Mathieu GALLOIS, Gérard VESQUES,

Fanny PICARD remplit les fonctions de Secrétaire de séance.

<b>Nombre d'élus composant l'assemblée .....</b>	<b>89</b>
Nombre d'élus ne participant pas au vote .....	0
Nombre d'élus en exercice .....	89
Nombre de votants .....	76
Quorum.....	45

**Séances**

commission aménagement du territoire du 11 septembre 2023

conseil métropolitain du 28 septembre 2023

**RAPPORTEUR : M. VALLIES**

N° 50

Planification urbaine - Action foncière - Commune d'Orléans - Institution et délégation du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le territoire de la commune - Annexes graphiques - Plan Orléans Nord - Correction d'erreurs matérielles et substitution de plan.

Orléans Métropole est compétente pour instituer et exercer le droit de préemption urbain (D.P.U.) prévu notamment aux articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que le droit de priorité prévu aux articles L. 240-1 et suivants dudit code, sauf à le déléguer selon les dispositions de ces articles.

Par délibération n° 2022-04-07-COM-12 du 7 avril 2022 le conseil métropolitain a approuvé le plan local d'urbanisme métropolitain et a, consécutivement par délibération n° 2022-04-07-COM-24 institué le droit de préemption urbain et le droit de priorité sur la commune d'Orléans avec délégation de l'exercice de ces droits sur certains secteurs à la commune ou aux divers concessionnaires d'opérations d'aménagements ou opérateurs fonciers.

Cette dernière délibération comporte notamment en annexes, un plan n° 2022-1 Orléans Nord figurant les périmètres concernés par l'institution du droit de préemption urbain et du droit de priorité sur le secteur nord de la commune.

Il s'avère que ce plan comporte quelques erreurs matérielles concernant la représentation graphique des périmètres précités au niveau de la Z.A.C. Fil Soie, qu'il convient de rectifier. En effet, le périmètre de l'opération d'aménagement pris en considération est erroné avec des parcelles cadastrales omises et d'autres incluses à tort dans le périmètre de celle-ci et de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité à l'aménageur de la Z.A.C. Fil Soie.

Ceci exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants, L. 213-3, L. 327-1 et R. 211-3 ;

Vu la délibération n° 2022-04-07-COM-24 du conseil métropolitain en date du 7 avril 2022 portant nouvelle délimitation du droit de préemption urbain et droit de priorité sur le territoire de la commune d'Orléans, nouvelles modalités d'exercice de ces droits, mise en cohérence des délégations à la commune et ses ayants droits et modification du plan et des secteurs géographiques, sans qu'il soit utile de reprendre ici tous les visas de cette délibération ;

Vu plus particulièrement en annexe de cette délibération, le plan n° 2022-1 Orléans Nord, comportant des erreurs matérielles qu'il convient de rectifier, par substitution de plan ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire ;

Il est proposé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- approuver le plan n° 2023-1 Orléans Nord annexé à la présente délibération à substituer au plan n° 2022-1 annexé à la délibération n° 2022-04-07-COM-24 du 7 avril 2022 ;
- acter que la délibération n° 2022-04-07-COM-24 du 7 avril 2022 avec ses plans annexés (plan n° 2022-1 Orléans Saint-Marceau et n° 2022-1 Orléans La Source, plan 2022-1a Orléans Nord-aménageurs secteur Carmes, plan n° 2022-1a Orléans La Source-aménageurs secteur Z.A.C.) subsiste en tous ses autres points non modifiés ;
- dire que le P.L.U. métropolitain fera l'objet d'une mise à jour de ses annexes consécutivement ;
- dire que, conformément aux termes de l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération ainsi que des plans annexés à celle-ci seront adressés :
  - o au directeur départemental des finances publiques,
  - o à la chambre départementale des notaires,
  - o aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires, dans le ressort desquels est institué le présent droit de préemption urbain 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 :
  - o affichage en mairie d'Orléans et au siège d'Orléans Métropole pendant un mois,
  - o mention dans deux journaux diffusés dans le département ;
- dire qu'une carte interactive des périmètres de zonage du P.L.U. métropolitain et de D.P.U. est disponible sur le site internet de la métropole.

Annexe(s) : 1

- Plan Orléans Nord

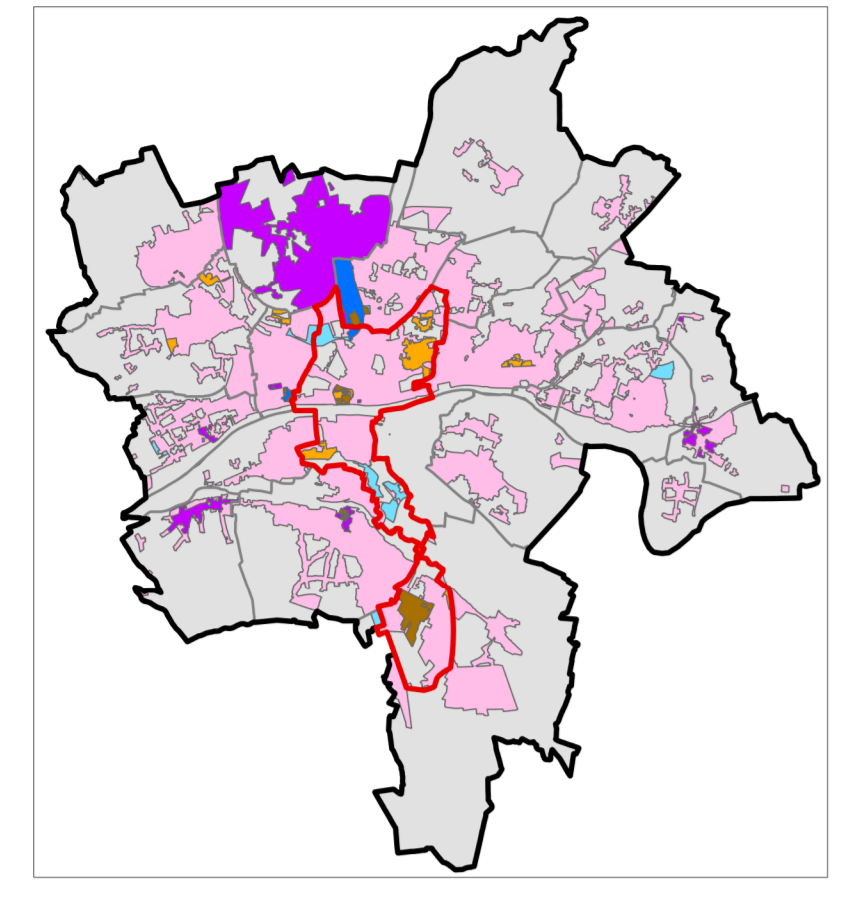
ADOpte A L'UNANIMITE

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.

*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 Préemption Urbain (DPU)**

**Application territoriale du Droit de Préemption Urbain**

- DPU simple
- DPU renforcé

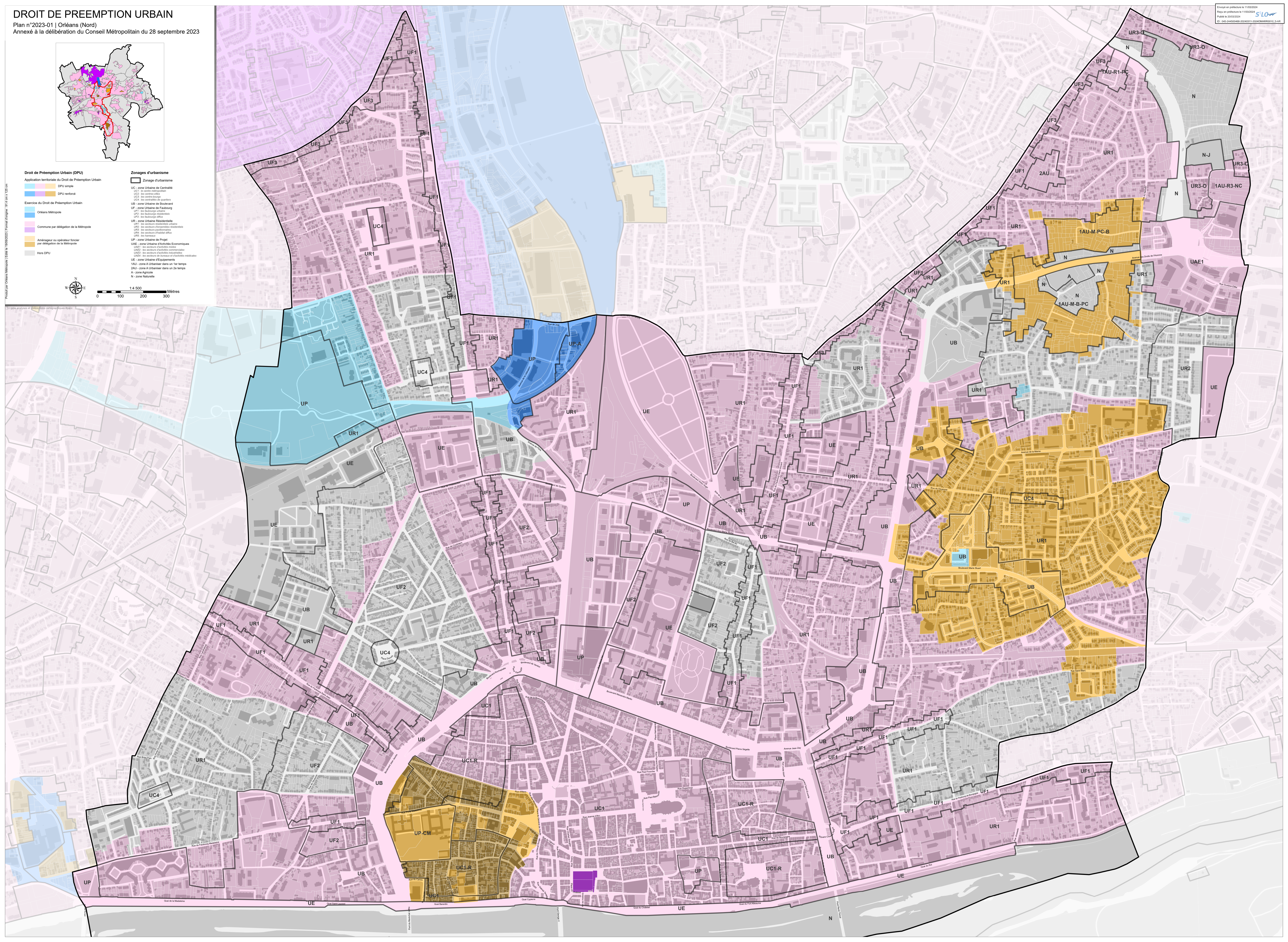
**Exercice du Droit de Préemption Urbain**

- Orléans Métropole
- Commune par obligation de la Métropole
- Aminageur ou opérateur forcé par obligation de la Métropole
- Hors DPU

**Zonages d'urbanisme**

- UC - zone Urbaine de Centralité
- UB - zone Urbaine de Boulevard
- UP - zone Urbaine de Projet
- UE - zone Urbaine d'Equipements
- UA - zone Agricole
- N - zone Naturelle

1:4 500  
 0 100 200 300 Mètres



Projet de Plan de Préemption Urbain de l'Orléans Métropole - 03/2024

**Extrait n°2022-04-07-COM-24 du registre des délibérations  
du Conseil métropolitain**

-----  
**Séance du 07 avril 2022**

Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune d'Orléans - 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

24) Planification urbaine - Stratégie foncière - Commune d'Orléans - 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, outil 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 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 compétences communaux.

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

Les besoins de maîtrise foncière de la 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, 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 d'Orléans, 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 divers secteurs en zone U et AU tous indices confondus, tels qu'identifiés sur le plan n°1 annexé à approuver. Cette délimitation est dans la continuité de la dernière évolution intervenue par la délibération du 25 juin 2021 ayant décidé de ne plus mettre dans le champ d'application territorial du DPU simple et renforcé et du droit de priorité, certains secteurs pavillonnaires et résidentiels denses n'offrant plus de droits à construire et dans lesquels la métropole et la commune n'ont pas de projets de maîtrise foncière. Il s'agissait alors de secteurs ou d'îlots situés dans les quartiers Argonne, Nécotin, Belneuf, Saint Marc, Faubourg Bourgogne, Pasteur Palais des Sports, Dunois Châteaudun, des franges Faubourg Bannier, Madeleine, Orléans Sud - Val - Les Montées, La Source,
- il en est de même aujourd'hui pour des secteurs ou des îlots situés dans les quartiers suivants à exclure du champ d'application du DPU pour ces mêmes raisons :



. Les Blossières : sur la frange ouest, côté impair, du faubourg Bannier entre la rue Maurice Dubois et la rue du Maréchal Leclerc,

. Saint Marceau : sur l'unité foncière propriété de la métropole site du LAB'O, cadastrée section CY n° 1, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 052, 148, 149,

Et également pour des zones d'aménagements concertés en voie d'achèvement :

. ZAC Clos de la Fontaine, ZAC Clos Sainte-Croix, ZAC Sonis et ZAC Coligny dont la réalisation est concédée à un aménageur considérant qu'il n'y a plus de besoin de maîtrise foncière,

- l'institution du droit de préemption urbain renforcé permet de soumettre au DPU les mutations exclues par l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, sur les secteurs figurant aux plans annexés avec adaptation du périmètre antérieur, soit :

- Dans les périmètres de l'OPAH-RU des Carmes et de la ZAC Carmes Madeleine lorsque l'action publique vise la requalification et la remise aux normes de l'habitat. Une intervention foncière plus complète au fur et à mesure des mutations portant sur des biens ou droits immobiliers non soumis au droit de préemption du régime de droit commun (copropriétés), constitue un complément nécessaire aux actions d'animation mises en œuvre au titre de l'OPAH-RU et aux procédures plus coercitives menées dans le cadre d'opérations de restauration immobilière (ORI) amenées à s'étendre,
- Sur l'ensemble immobilier des Halles Châtelet organisé en volumétries et copropriétés, comprenant notamment les halles alimentaires faisant l'objet d'un projet de restructuration des lots commerciaux, de circulation et requalification des espaces publics environnants. Ce projet de restructuration dont les études préalables sont en cours, a pour objectif de redynamiser l'attractivité de ce pôle de centralité avec une offre de commerces de proximité à conforter. Pour ce faire, une maîtrise foncière totale dans les copropriétés est indispensable. Ce projet est porté par la commune d'Orléans avec exercice du DPU renforcé et le droit de priorité à lui déléguer dans l'attente d'un opérateur désigné,
- En limite de la ZAC Interives dans un triangle entre la voie du tramway et la voie ferrée rue de la Bourie Rouge, considérant le besoin de maîtrise foncière au regard des enjeux de mobilité et d'aménagement urbain confortés par le SCOT et le PLUM,
- Sur le périmètre d'opération d'aménagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans le quartier de la Source.

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 des copropriétés en difficultés,

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

Vu la dernière délibération du conseil métropolitain n° 2021-06-17-COM-35 en date du 17 juin 2021 complétée par la délibération n° 2021-10-14-COM-43 en date du 14 octobre 2021,

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire,

Il est demandé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- abroger les délibérations du conseil métropolitain n° 6344 du 24 mai 2017, n° 2019-04-25-COM-25 du 25 avril 2019, n° 2019-11-28-COM-17 du 28 novembre 2019, n° 2020-01-30-COM-16 du 30 janvier 2020, n° 2020-10-22-COM-20 du 22 octobre 2020, n° 2021-06-17-COM-35 du 17 juin 2021, n° 2021-10-14-COM-43 du 14 octobre 2021 opposables, ayant institué, délimité et délégué le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune d'Orléans, son exercice et consécutivement le droit de priorité y compris la décision en date du 8 avril 2019 portant délégation du droit de préemption urbain sur l'assiette foncière de 3 copropriétés, à savoir les résidences Horizon 80, Bois de la Source et Bolière à la société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré France Loire (SA HLM FRANCE LOIRE),

- instituer sur le territoire de la commune d'Orléans le droit de préemption urbain simple sur les divers secteurs en zone U et AU tous indices confondus, tels que reportés au plans annexés et approuver ces derniers,

- instituer sur le territoire de la commune d'Orléans le droit de préemption urbain renforcé sur les divers secteurs en zone U et AU tous indices confondus, tels que reportés aux plans annexés et approuver ces derniers, pour les motifs ci-dessus exposés,

- dire que la métropole exerce le droit de préemption urbain simple et le droit de priorité sur :

- . le secteur déclaré d'intérêt métropolitain pour l'opération ZAC de l'éco-quartier des Groues ;
- . l'îlot intégrant l'emplacement réservé numéro 58 du plan local d'urbanisme destiné à un aménagement d'un accès publique vers le Centre de Formation d'Apprentis d'Orléans Métropole, cadastré section BY n°257, 258, 259, 260, 596, 683, 685,
- . le périmètre de la zone d'activités économique des Chèvres Noires, zone commerciale qui s'étend le long de la RD2020, élargi à l'ouest de la rue Basse Mouillère entre la RD2020, avenue Roger Secrétain et l'angle de la route d'Olivet partie cadastrée section DR,
- . le périmètre de la zone d'activités économique des Montées, correspondant à un ancien lotissement d'activités, îlot délimité par les rues Jean Moulin côté pair et impair, rue de la Fonderie et partie rue du Pont Cotelle, l'ensemble pavillonnaire de la rue des Platanes exclu,
- . l'îlot aux abords du projet CO'Met et de la réserve foncière Orléans Métropole déjà constituée, intégrant désormais le parc d'activités Le Coigneau et les parcelles cadastrées section DW n°29, 32, 33, 34, 35, 36, 71, 118, 119, 211, 212, 214, 215, 216, 222, 223, et 252,
- . sur une partie de la parcelle cadastrée section DH n°246, correspondant à l'emplacement réservé n°10 destiné à la réalisation d'une liaison Est-Ouest : rue des Anes et rue des Violettes aux abords de l'opération de la ZAC Val-Ouest.

- dire que la métropole exerce le droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité :

- . en limite de la ZAC Interives dans un triangle entre la voie ferrée, la ligne de tramway et l'avenue de la libération, considérant le besoin de maîtrise foncière au regard des enjeux de mobilité et d'aménagement urbain confortés par le SCOT et le PLUM,

- dire que la métropole délègue l'exercice du droit de préemption urbain simple et le droit de priorité aux concessionnaires dans les secteurs d'opérations d'aménagement existants ou en cours d'étude et induisant un besoin de maîtrise foncière, à savoir :

Dans le périmètre de l'ANRU 2 ARGONNE, il est rappelé que l'aménageur de cette opération, SORGEM désignée par la métropole par délibération n° 2021-03-25-COM-29 du 25 mars 2021 le désignant et approuvant le traité de concession d'aménagement consécutif, a reçu la délégation de l'exercice du DPU simple et du droit de priorité sur le périmètre de la concession d'aménagement.

Dans le périmètre de l'opération « Campus Agreen Tech Valley » dans le quartier de la Source, l'exercice du droit de préemption simple et du droit de priorité sur la zone comprise dans le périmètre de la concession d'aménagement dont l'aménageur est la société SEMDO, désignée par la métropole.

Dans le périmètre de la ZAC Jardin du Val d'Ouest, l'exercice du DPU simple et du droit de priorité est délégué à l'aménageur de la Ville d'Orléans, la SEMDO, désigné pour la réalisation de la ZAC.

Dans le périmètre de la ZAC du Fil Soie, l'exercice du DPU simple et du droit de priorité est délégué à l'aménageur de la commune d'Orléans, la SEMDO, désigné pour la réalisation de la ZAC.

Pour chacune de ces opérations, la délégation consentie aux opérateurs et aménageurs 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 la métropole délègue l'exercice du droit de préemption urbain renforcé et le droit de priorité dans les secteurs d'opérations d'aménagements d'initiatives métropolitaines existantes ou en cours d'études et induisant un besoin de maîtrise foncière, à savoir :

- . Dans le cadre du plan de requalification des copropriétés dégradés de la Dalle à la Source, l'exercice du DPU renforcé et du droit de priorité est délégué à l'opérateur, la SA HLM FRANCE LOIRE, titré par la convention de portage provisoire approuvée par délibération n° 2019-02-28-COM-13 du conseil métropolitain du 28 février 2019, circonscrit sur les 3 copropriétés ciblées par le portage, à savoir les résidences Horizon 80 cadastrée section EM n°2, Bois de la Source cadastrée section EM n°3 et Bolière cadastrée section EM n°1,
- . Dans le périmètre de l'ANRU 2 La Source, il est rappelé que l'aménageur de cette opération, SEMDO, par délibération n° 2021-03-25-COM-30 du conseil métropolitain du 25 mars 2021 le désignant et approuvant le traité de concession d'aménagement consécutif, a reçu la délégation de l'exercice du DPU renforcé et du droit de priorité sur partie du périmètre de la concession d'aménagement et au titre du CRAC Bolière 3, hors délégations consenties à l'opérateur France Loire au titre de la convention de portage immobilier provisoire des copropriétés de la Dalle La Source,

Pour chacune de ces opérations, la délégation consentie aux opérateurs et aménageurs 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 la métropole délègue aux aménageurs ci-après identifiés, l'exercice du droit de préemption urbain simple et du droit de priorité sur certains îlots, l'exercice du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur d'autres, correspondants aux périmètres d'interventions des opérations :

- . Dans le périmètre de la ZAC Carnes-Madeleine, l'exercice du DPU simple, renforcé et du droit de priorité est délégué à l'aménageur de la commune d'Orléans, la SEMDO dans son périmètre d'intervention.
- . Dans le périmètre de l'OPAH-RU des Carnes, l'exercice du DPU simple, renforcé et du droit de priorité est délégué dans son périmètre d'intervention au groupement SEMDO-CITALLIOS désigné par la métropole, pour la mise en œuvre du programme de l'OPAH-RU hors périmètre de la ZAC Carnes-Madeleine, étendue à la totalité de la parcelle cadastrée BC numéro 222 pour ne pas scinder l'unité foncière.

Pour chacune de ces opérations, la délégation consentie aux opérateurs et aménageurs 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.

- accorder à la commune d'Orléans délégation pour exercer le droit de préemption urbain simple et renforcé et le droit de priorité ainsi institués, et approuver les plans annexés délimitant le périmètre de cette délégation. Cette délégation est consentie sauf pour tout bien qui serait reconnu comme présentant une utilité pour la métropole au regard de ses compétences, par décision de son président, notamment dans 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 d'Orléans à déléguer au maire, au vu des plans ci-annexés, sur les zones définies ci-dessus l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé et du 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 d'Orléans à en déléguer l'exercice, dans les secteurs où elle a reçu délégation de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé 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,
- exclure du champ d'application du DPU, pour 5 années pour la ZAC du Fil Soie et la ZAC Jardin du Val Ouest, la vente des lots issus d'un lotissement ou les cessions de terrain par l'aménageur conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme. Il est précisé que le droit de priorité n'est pas concerné par cette faculté,
- dire que les plans visés ci-dessus seront annexés 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 des plans annexés 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 d'Orléans 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 : 5 annexes graphiques : plan n° 2022-1 Orléans Nord, plan n° 2022-1 Orléans Saint-Marceau, plan n° 2022-1 Orléans La Source, plan n° 2022-1a Orléans Nord-Aménageurs secteur Carmes, plan n° 2022-1a Orléans La Source-Aménageurs secteur ZAC.

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/>.

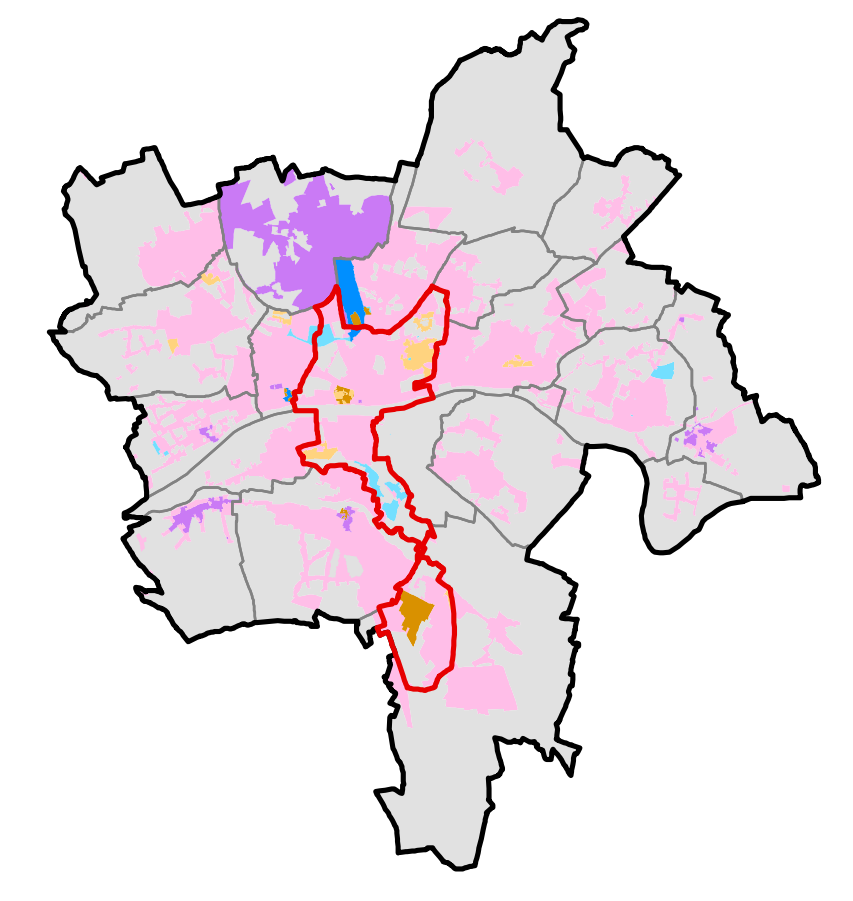
Samuel BAUCHET



# DRIT DE PREEMPTION URBAIN

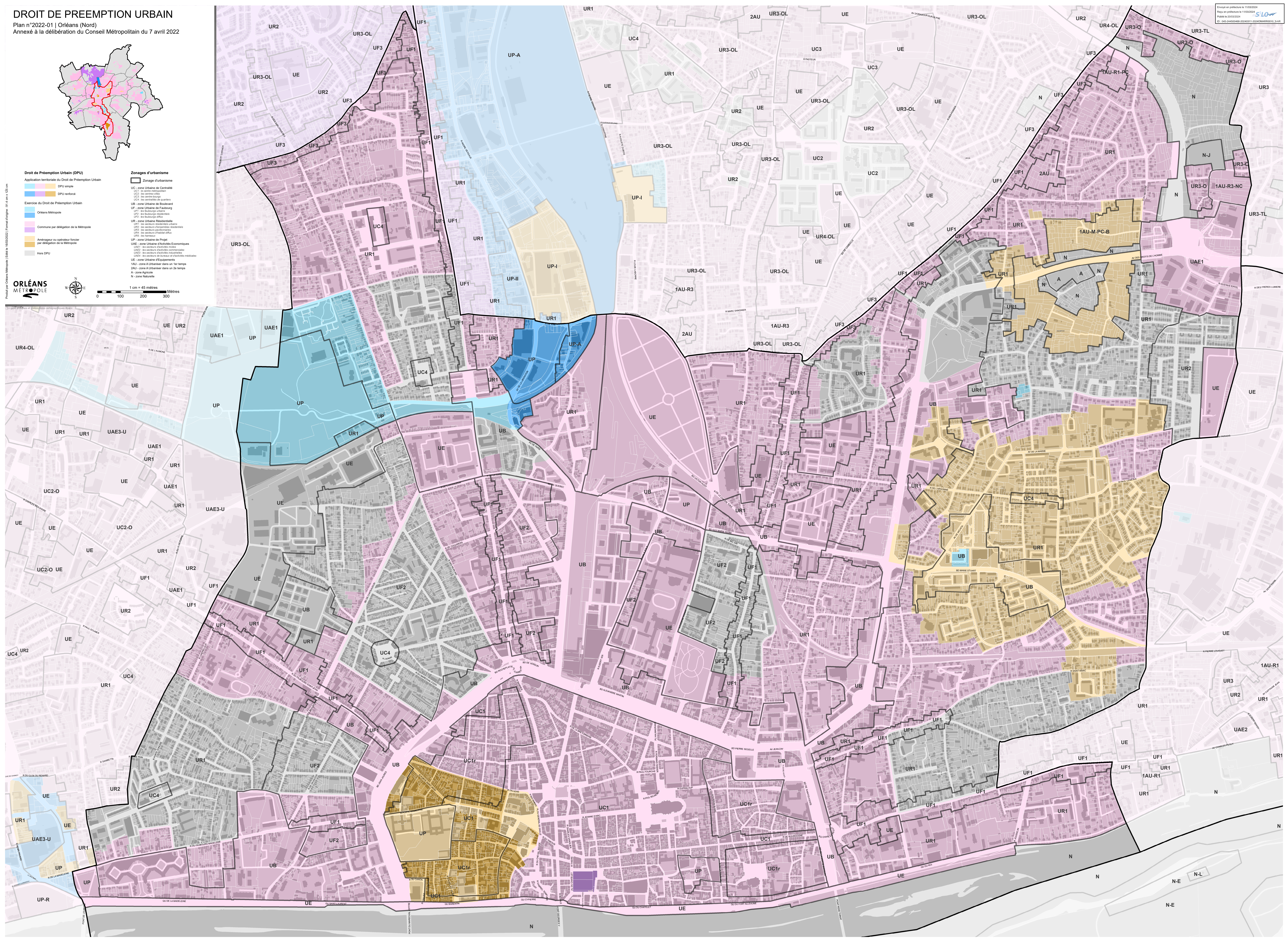
Plan n°2022-01 | Orléans (Nord)  
Annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022

Orléans en métropole le 11/03/2024  
Publié le 20/03/2024  
ID : 048\_24040008\_20240111\_202404070001\_04\_04



**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

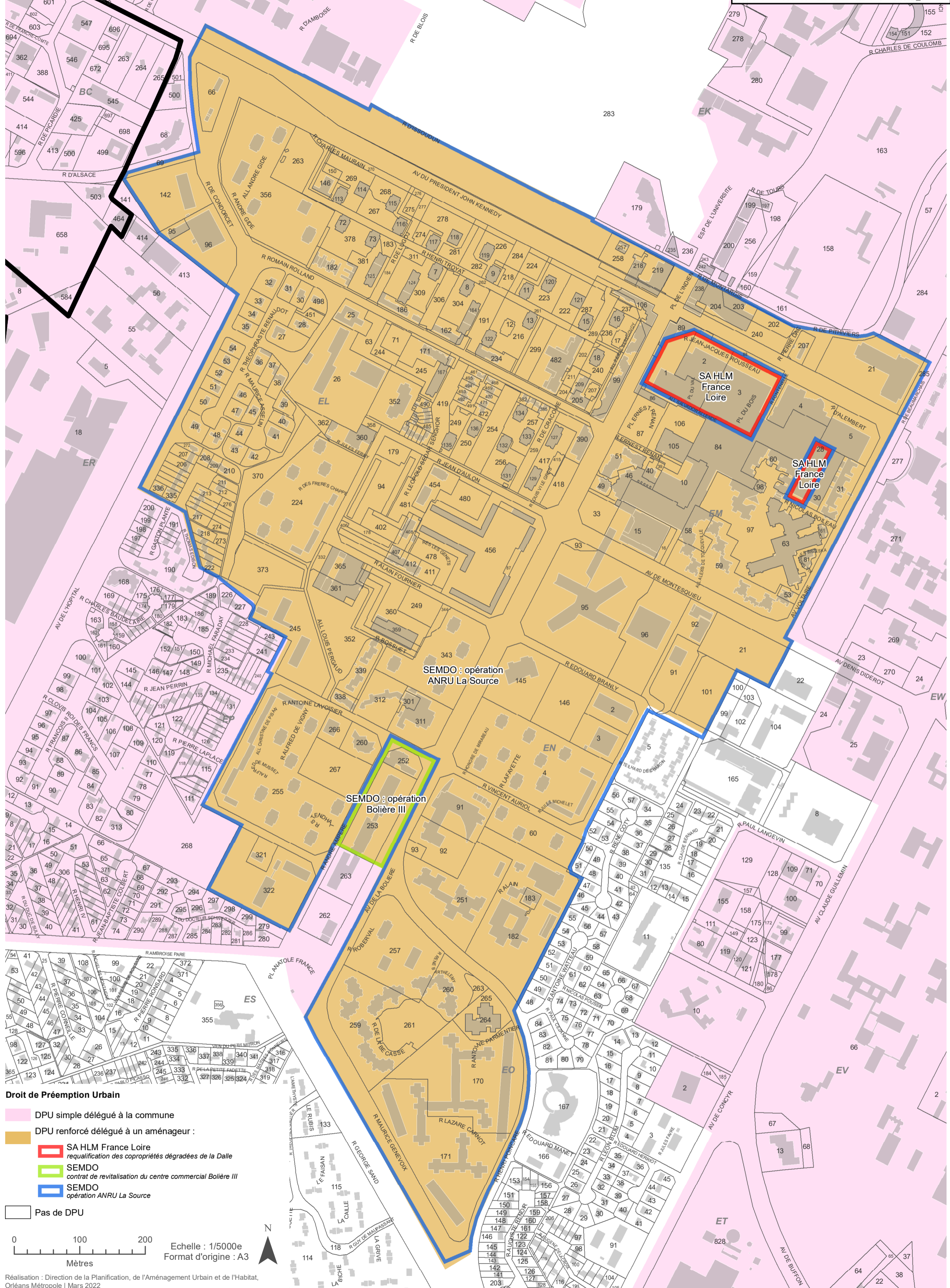
**Zonages d'urbanisme**  
- Zonage d'urbanisme  
- UC - zone Urbaine de Centralité  
- UC1 - zone Urbaine de Centralité  
- UC2 - zone Urbaine de Centralité  
- UC3 - zone Urbaine de Centralité  
- UC4 - zone Urbaine de Centralité  
- UB - zone Urbaine de Boulevard  
- UF1 - zone Urbaine de Fonction  
- UF2 - zone Urbaine de Fonction  
- UF3 - zone Urbaine de Fonction  
- UP - zone Urbaine de Projet  
- UA - zone Urbaine d'Activités Economiques  
- UE - zone Urbaine d'Equipements  
- 1AU - zone A Urbanisée dans un 1er temps  
- 2AU - zone A Urbanisée dans un 2e temps  
- A - zone Agricole  
- N - zone Naturelle





# DROIT DE PREEMPTION URBAIN QUARTIER LA SOURCE, ORLÉANS plan n°2022-1a Orléans La Source

Envoyé en préfecture le 11/03/2024  
Reçu en préfecture le 11/03/2024  
Publié le 20/03/2024  
ID : 045-244500468-20240311-2024OMARR0010\_3-AR

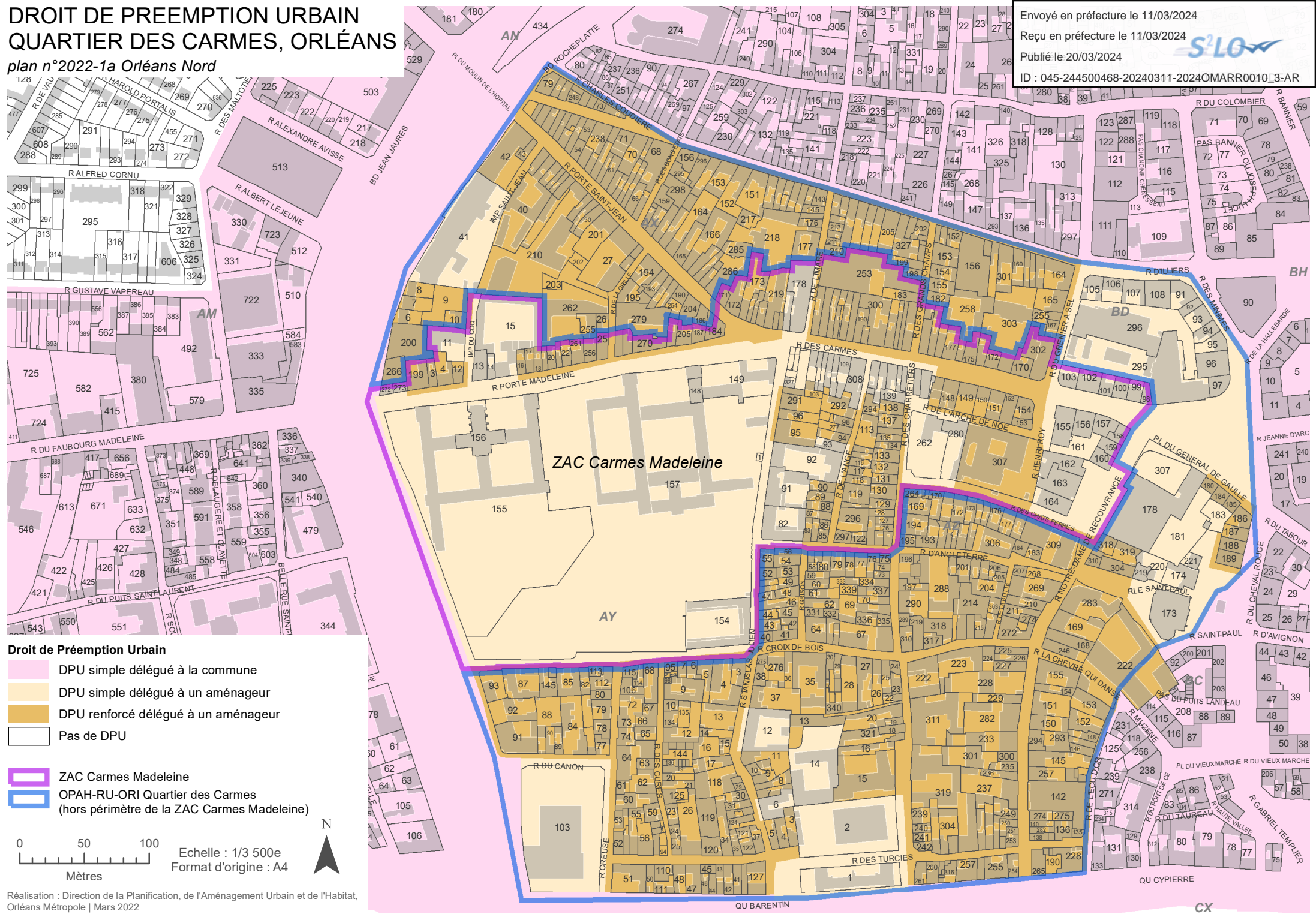




# DROIT DE PREEMPTION URBAIN QUARTIER DES CARMES, ORLÉANS

plan n°2022-1a Orléans Nord

Envoyé en préfecture le 11/03/2024  
Reçu en préfecture le 11/03/2024  
Publié le 20/03/2024  
ID : 045-244500468-20240311-2024OMARR0010\_3-AR



- Droit de Préemption Urbain**
- DPU simple délégué à la commune
  - DPU simple délégué à un aménageur
  - DPU renforcé délégué à un aménageur
  - Pas de DPU

- ZAC Carmes Madeleine
- OPAH-RU-ORI Quartier des Carmes (hors périmètre de la ZAC Carmes Madeleine)

0 50 100 Mètres  
Echelle : 1/3 500e  
Format d'origine : A4