

-:-

Session extraordinaire de janvier 1977

-:-

2ème séance du mardi 18 janvier 1977

-:-

Extrait du registre des délibérations

-:-

.....
Délimitation de zones de préemption à l'intérieur des périmètres sensibles.

M. le Dr GERMAN donne lecture du rapport suivant au nom de la Commission d'Administration Générale :

Après que notre Assemblée se soit prononcée le 19 novembre 1973 en faveur de l'application, dans le département, de la législation des "périmètres sensibles", un décret en Conseil d'Etat, en date du 26 septembre 1974, a consacré cette mesure. Le Conseil général a ensuite proposé le 12 janvier 1976, la délimitation dans le Calvados, d'un périmètre qui englobe la zone côtière et l'agglomération caennaise.

Cette proposition a été entérinée par un arrêté ministériel du 24 juillet 1976 qui soumet le territoire des 143 communes concernées aux dispositions des articles R 142.3. à R 142.5. du Code de l'Urbanisme. Grâce à cette réglementation spécifique, il est désormais possible d'assurer une meilleure protection des espaces boisés ainsi qu'un contrôle accru sur les différents modes d'occupation du sol.

Cette action foncière qui constitue le facteur le plus original de la réglementation "périmètres sensibles" fait l'objet du présent rapport.

Il s'agit, en effet, de retenir, à l'intérieur du périmètre précité, quelques zones particulièrement menacées où le département aura la faculté d'exercer un droit de préemption à l'occasion des aliénations effectuées à titre onéreux et portant sur les propriétés non bâties afin d'utiliser les terrains en espaces libres ouverts au public. Dans ces zones, le département pourra, en outre, procéder à des acquisitions par voie amiable ou par expropriation.

Une première liste de ces zones de préemption vient d'être établie en accord avec les collectivités intéressées. Mais ce choix n'est pas exhaustif et pourra être complété progressivement en fonction des pressions foncières et des ressources financières du département.

Dans l'immédiat, il vous est proposé de retenir trois zones de préemption :

- la Pointe du Hoc,
- la coupure verte entre Luc et Lion-sur-Mer,
- la calotte du Mont Canisy.

En ce qui concerne la Pointe du Hoc, le conseil municipal de CRICQUEVILLE-en-BESSIN a donné son accord par délibération du 9 novembre 1976 au périmètre proposé qui correspond au site historique.

...

La coupure de LUC-LION-sur-MER recouvre la zone naturelle protégée (NE) du plan d'occupation des sols de LUC et les zones naturelles littorales (classées en ND et ND a) du plan d'occupation des sols de LION-sur-MER. La création de cette zone a recueilli l'accord des deux conseils municipaux de LION-sur-MER et LUC-sur-MER qui ont voté en ce sens respectivement le 17 décembre et le 27 décembre 1976.

Pour la calotte du Mont Canisy qui constitue la zone 3 ND du plan d'occupation des sols du groupement d'urbanisme du District de TROUVILLE-DEAUVILLE et du canton, l'intervention du département viendra compléter l'action du Conservatoire du Littoral déjà saisi d'un dossier d'acquisition foncière concernant cet espace naturel. Le Conseil du District s'est déclaré favorable par délibération du 28 décembre dernier.

M. le Préfet nous invite, en conséquence, à délibérer sur ces trois premières zones de préemption délimitées conformément aux plans joints au présent dossier.

Si vous décidez de réserver une suite favorable à ces propositions, il les soumettra à l'agrément ministériel qui sera prononcé par un nouvel arrêté.

J'ajoute que dans les cantons côtiers le Conservatoire du Littoral pourra, à défaut du département, exercer le droit de préemption.

Pour assurer une bonne mise en oeuvre du droit de préemption ouvert au département et organiser la gestion des terrains acquis, il convient de préciser certains détails de procédure.

Dès la publication au Journal Officiel de l'arrêté ministériel délimitant les zones, les transactions à titre onéreux, devront à peine de nullité, être précédées d'une déclaration d'intention d'aliéner. Le délai de réponse sur chaque affaire est, aux termes de la réglementation, de deux mois.

En raison de la relative brièveté de ce délai, M. le Préfet nous demande donc de donner délégation à notre Commission départementale pour statuer sur chaque affaire, étant entendu que des préemptions ne seront opérées que dans la limite des crédits disponibles au titre de la redevance d'espaces verts.

A l'exception des espaces boisés soumis au régime forestier, la gestion des espaces libres aménagés est exercée par le département qui peut, éventuellement, la confier à un service public spécialisé ou à une société d'économie mixte départementale. Des conventions de gestion peuvent également être passées avec des collectivités locales ou un établissement public groupant des collectivités locales.

M. le Préfet nous suggère d'opter, pour l'instant, en faveur de la gestion par le département et d'attendre la constitution d'un patrimoine d'une certaine importance avant de revoir, éventuellement, la question zone par zone.

La loi 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme (journal officiel du 1er janvier 1977) a apporté un certain nombre de modifications au régime de la participation pour les dépenses de création d'espaces verts.

...

Aux termes de l'article 30 de cette loi, la redevance est remplacée par une taxe départementale d'espaces verts. Cette taxe est établie sur la construction ou la reconstruction des bâtiments entrant dans les catégories fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 1585 D du Code général des impôts, c'est-à-dire les bâtiments assujettis au paiement de la taxe locale d'équipement.

Sont toutefois exclus du champ d'application de la taxe départementale d'espaces verts, les bâtiments à usage agricole liés à l'exploitation. En outre, la loi stipule que le Conseil général peut exonérer de la taxe départementale d'espaces verts les Offices d'H L M.

Le taux de la taxe est fixé à 1 % de l'ensemble immobilier dont la valeur est déterminée conformément à l'article 1585 D du Code général des impôts. Il doit être uniforme sur l'ensemble du périmètre sensible pour une même catégorie de constructions. Suivant les catégories, ce taux peut être majoré par délibération du Conseil général, sans pouvoir excéder 2 %.

Selon le Code général des impôts, les constructions sont réparties en 7 catégories dont la liste résulte de l'article 1er du décret 76-759 du 12 août 1976.

Une décision du Conseil général sur l'exonération éventuelle des Offices d'H L M et le taux de la taxe à appliquer aux autres constructions est nécessaire dès la présente session car les dispositions de l'article 30 de la loi du 31 décembre 1976 seront applicables à l'expiration d'un délai de deux mois après leur promulgation. Celle-ci étant intervenue le 1er janvier, le texte entrera en vigueur le 1er mars prochain.

Le régime de la taxe départementale d'espaces verts est calqué sur celui de la taxe locale d'équipement. Il y a donc une transformation profonde par rapport à la redevance d'espaces verts instituée antérieurement et selon laquelle était exigé le paiement d'un droit fixe par parcelle de lotissement et par fraction d'immeuble collectif.

La loi du 31 décembre 1976 a également modifié les possibilités d'utilisation de la participation aux dépenses d'espaces verts.

Le produit de la taxe est, comme par le passé, affecté d'abord à l'acquisition et à l'aménagement d'espaces verts incorporés au domaine public départemental. Mais maintenant, il peut, en outre, être affecté à la protection et l'entretien d'espaces naturels ou forestiers ouverts au public dans le cadre de conventions passées en application de l'article L 130.5 du Code de l'urbanisme. Ce dernier texte autorise les communes à passer avec les propriétaires privés de bois et parcs situés sur le territoire communal des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois et parcs.

Enfin, le produit de la taxe peut être affecté sous forme de participation, à l'acquisition de terrains par le Conservatoire de l'Espace du Littoral ainsi qu'à l'entretien des terrains acquis par lui ou par les communes dans l'exercice de leur droit de substitution.

Cette possibilité d'intervention des communes est encore une innovation de la loi du 31 décembre 1976.

Il convient, à ce propos, de faire un bref rappel de la réglementation applicable à l'exercice du droit de préemption.

Ce droit est ouvert au département dans les zones délimitées ainsi qu'il est exposé dans le rapport soumis au Conseil général.

Dans les cantons côtiers, le Conservatoire du Littoral peut, à défaut du département, exercer le droit de préemption. En outre, maintenant, aux termes de la loi nouvelle dans les parties du territoire où le Conservatoire n'est pas compétent, les communes ou les établissements publics groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme sur le territoire desquels le terrain est situé, peuvent se substituer au département.

Le droit de préemption est ouvert à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux. Le propriétaire doit faire connaître son intention d'aliéner par une déclaration à laquelle le Préfet doit répondre dans les deux mois.

Trois types de réponses sont possibles :

- soit la décision du département de renoncer à l'exercice du droit de préemption,
- soit la décision d'acquérir aux prix et conditions proposés,
- soit l'offre d'acquérir à un prix fixé par le département et, à défaut d'acceptation par le vendeur, de faire fixer le prix par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En cas de renonciation du département, le Conservatoire du Littoral ou, maintenant, les communes, ont la faculté dans les mêmes conditions que le département, d'opérer une préemption.

Leur réponse doit intervenir dans les trois mois du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner par le propriétaire.

Le paiement du prix ou la consignation doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la décision définitive d'acquérir.

En cas de renonciation, l'aliénation envisagée par le propriétaire peut intervenir mais seulement aux prix et conditions envisagées initialement.

En conclusion, votre Commission d'administration générale vous propose :

- d'accepter 3 zones de préemption :
 - . 1°) la Pointe du Hoc,
 - . 2°) la coupure verte entre LUC et LION-sur-MER,
 - . 3°) la calotte du Mont Canisy.
- de fixer la taxe départementale d'espaces verts à 1 % de l'ensemble immobilier dont la valeur est déterminée conformément à l'article 1585 D du Code Général des Impôts.
- d'exonérer l'Office d'H L M de cette taxe départementale,
- de faire gérer directement, par le département, les terrains acquis à l'aide des ressources ainsi recueillies au titre de la taxe départementale d'espaces verts.

...

M. LE PRESIDENT - Nous pouvons exonérer, non seulement l'Office départemental mais tous les offices d'H L M ce qui exclut bien sûr, les sociétés d'H L M. En conséquence, peut être exonéré non seulement l'Office départemental d'H L M mais aussi l'Office municipal de la ville de CAEN.

M. CHABRIAC - C'est en tant que Conseiller général du canton de DOUVRES et membre du Conservatoire du littoral que j'interviens. Le problème de l'acquisition de terrains, à la pointe du Hoc et sur la calotte du Mont Canisy, a déjà été envisagé, tout au moins pour partie, par le Conservatoire du Littoral.

Par contre, pour le secteur entre LUC-sur-MER et LION-sur-MER le Conservatoire du Littoral n'interviendra pas. Il faudra veiller, tout particulièrement, à la gestion des terrains acquis si l'on ne veut pas les voir se transformer en dépôt à ordures. Vous savez que les terrains en question constituent une barrière entre la mer et le C D 514. Qui prendra en charge les travaux de défense contre la mer qui vont se révéler rapidement nécessaires pour cette portion de côte ?

M. le Dr GERMAN, rapporteur - Avec la nouvelle législation les crédits peuvent être employés à l'entretien. Je dois préciser que les crédits seront fonction du produit de la taxe départementale d'espaces verts.

M. CHABRIAC - Je dois donc en conclure que le département devra se charger de la défense contre la mer, même si les ressources provenant de la taxe d'espaces verts ne sont pas suffisantes.

M. LE PRESIDENT - Le département aura à ce sujet, les mêmes obligations qu'une commune ou une association syndicale.

M. JOUET - Je me réjouis de voir la Pointe du Hoc retenue parmi les zones de préemption. J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit d'un site de petite dimension, 10 hectares environ. Ne serait-il pas possible, sans plus attendre, de procéder à l'acquisition des terrains, éventuellement par voie d'expropriation ?

M. LE PRESIDENT - L'Administration fera un rapport au Conseil général à ce sujet.

Me LEVEQUE - Pour en revenir au problème soulevé tout à l'heure par M. CHABRIAC je fais remarquer que le problème de l'achat des terrains et celui de la défense contre la mer sont différents.

Par ailleurs, je suis obligé en tant que notaire, de déclarer que je ne vois pas sans une certaine morosité, se créer un nouveau droit de préemption.

Au début de son rapport, M. le Dr GERMAN a souligné que le délai de réponse du département sera de deux mois. Plus loin, il est dit que le Conservatoire du Littoral et les communes ont la faculté, dans les mêmes conditions, que le département, d'opérer une préemption et que leur réponse doit intervenir dans les trois mois du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner par le propriétaire. Il serait nécessaire de savoir si le propriétaire peut retirer sa déclaration d'intention d'aliéner si le prix qui lui est offert ne le satisfait pas. La Commission départementale devra rapidement statuer sur chaque affaire afin que le propriétaire puisse prendre une décision sur le prix qui lui sera proposé.

M. de la MOUSSAYE - Puisqu'il peut s'agir, dans certains cas, de terrains boisés, je rappelle le vœu qui avait été adopté par le Conseil général : "le droit de préemption du Conseil général, en ce qui concerne les terrains boisés inclus dans un périmètre sensible, ne sera pas appliqué dans le cas où un propriétaire sylviculteur vendra un terrain boisé à un autre propriétaire forestier qui, bien entendu, devra maintenir le terrain en sylviculture".

M. le Dr DUNCOMBE - Bien que cela n'ait pas été rappelé dans le rapport, il est bien entendu que la taxe d'espaces verts ne sera appliquée que pour les terrains situés dans les périmètres sensibles. Qui fixera les zones dans lesquelles sera exercé le droit de préemption ?

M. le Dr GERMAN, rapporteur - Je réponds tout d'abord à M^e LEVEQUE en soulignant que c'est pour éviter de trop longs délais que délégation est donnée à la Commission départementale.

Je rappelle au Docteur DUNCOMBE que les périmètres sensibles ont été fixés par arrêté ministériel sur proposition des Conseils généraux. C'est maintenant que le Conseil général est appelé à fixer les zones de préemption et aujourd'hui, trois zones nous sont proposées. Ces propositions feront l'objet d'un arrêté ministériel. Par la suite, le Conseil général, avec l'accord des communes, pourra proposer d'autres zones à l'agrément ministériel.

M. RESTOUT - En ma qualité de Président de la Société anonyme d'H L M du Calvados qui est, vous le savez, l'émanation du Conseil général, je voudrais savoir s'il n'est pas possible de l'exonérer de la taxe départementale ?

M. le Dr GERMAN, rapporteur - Les exemptions ont été prévues par la Loi. Nous n'avons pas qualité pour y déroger.

M. de BOURGOING - M^e LEVEQUE a parlé de deux délais : l'un de deux mois, l'autre de trois mois. Sont-ils cumulatifs ou successifs ? Dans le premier cas, il ne resterait plus qu'un mois au Conservatoire du Littoral ou aux communes pour opérer une préemption.

M. le Dr GERMAN, rapporteur - J'ai lu attentivement le texte et j'ai bien l'impression que ces deux délais ne s'additionnent pas.

M^e LEVEQUE - Si, par exemple, la Commission départementale se prononce dans les 8 jours, le nouveau délai de trois mois partira-t-il de la date de cette décision ou de la fin du premier délai de deux mois ?

M. LE PRESIDENT - Il est peut-être préférable d'attendre les décrets d'application.

M. de BOURGOING - En ce qui concerne la défense contre la mer, je rappelle que pour les travaux de construction d'ouvrages nous obtenons une subvention ministérielle. Nous agissons en l'occurrence, comme un propriétaire c'est-à-dire que nous conserverons à notre charge la totalité de la dépense, déduction faite de ladite subvention. Nous pourrions peut-être envisager d'affecter une partie de la taxe au financement de notre part.

M. le Dr GERMAN, rapporteur - La loi, je vous le rappelle, a prévu la possibilité d'affecter une partie de la taxe à l'entretien des terrains.

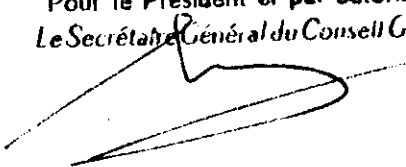
...

M. LE PRESIDENT - Sous le bénéfice de ces observations, je mets aux voix le rapport présenté par M. le Dr GERMAN, une précision étant apportée concernant l'exonération qui s'applique non seulement à l'Office départemental d'H L M mais aussi à tous les offices d'H L M.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

.....

Pour extrait conforme
Pour le Président et par autorisation
Le Secrétaire Général du Conseil Général



MANCHE

HERMANVILLE-SUR-MER

MUNE

Le Clos des Marettes

Orival

Orival

Chemin

départemental

N° 229

Chen

2

200

m

A
L



Ministère de l'Équipement
Direction Départementale du Calvados
Groupe d'Études et de Programmation
DEPARTEMENT DU CALVADOS

PERIMETRES SENSIBLES

—
ZONE DE PREEMPTION
de

LA COUPURE NATURELLE
LION · LUC

Communes de Lion · sur · mer
et de Luc · sur · mer

plan de délimitation

révisé par Arrêté Ministériel
du 16 mai 1977

échelle: 1/5000

