

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 30 janvier 2020, à 18h20,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en Hémicycle - Hôtel de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 23/01/20

Nombre de membres en exercice : 113
Nombre de membres présents : 72
Nombre de votants : 91

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Salvatore BELLOMO, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Gérard CAUX, Monsieur Patrice COLBERT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Daniel FRANCOISE, Madame Annick FARCY, Madame Amandine FRANÇOIS, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Joël JEANNE, Madame Marie-Claude KUGELMANN - PRÉSIDENTE DE LA DÉLÉGATION SPÉCIALE DE SANNERVILLE, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Didier LHERMITE, Monsieur Patrick LOTTIN - PRÉSIDENT DE LA DÉLÉGATION SPÉCIALE DE TROARN, Monsieur Philippe LAFORGE, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Stéphane LEBREUILLY, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Pascal LECOEUR, Monsieur André LEDRAN, Madame Nadine LEFÈVRE, Monsieur Gérard LENEVEU, Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Marc MILLET, Madame Baya MOKHTARI, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Joël PIZY, Monsieur Rémi POIRIER, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Dominique RÉGEARD, Madame Nadège SIMON, Madame Sophie SIMONNET, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Denis VIEL, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Claude YVER, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET.

En tant que suppléants : Monsieur Gilbert DEBON suppléant de Monsieur Robert MICHEL.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Gilbert BOUHIER à Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE à Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Christophe ALLEAUME à Monsieur Marc MILLET, Monsieur Pascal SÉRARD à Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Yves RÉGNIER à Monsieur Rémi POIRIER, Madame Emilie AUGÉ à Monsieur Daniel FRANCOISE, Madame Marie-Jeanne GOBERT à Monsieur Joël JEANNE, Monsieur Philippe JOUIN à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Sengdèd CHANTHAPANYA à Monsieur Laurent MATA, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Mireille NOËL à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Madame Julie ROUSINAUD à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Rodolphe THOMAS à Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel LAFONT à Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Olivier DÉRU à Monsieur

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 janvier 2020

Denis VIEL, Madame Aurore BRUAND à Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT à Monsieur Michel MARIE.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Romain BAIL, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Madame Véronique BOUTÉ, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Sébastien DEBIEU, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Bruno DURAND, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Philippe LAILLER, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Jacques LELANDAIS, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Anne RAFFIN, Madame Claudie RIGOT, Madame Martine VINCENT, Monsieur Éric VÈVE.

Le conseil nomme Monsieur Marc LECERF secrétaire de séance.

N° C-2020-01-30/22 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE DE BLAINVILLE SUR ORNE - DPU SIMPLE ET RENFORCÉ - CHAMP D'APPLICATION

Le droit de préemption urbain permet d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Ce droit ne peut toutefois être exercé, conformément, aux dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le droit de préemption urbain peut être institué sur les zones urbaines ou d'urbanisation futures (zones U ou AU).

En vertu des articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.211-2, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Suite à la mise en place de la Communauté urbaine, afin de sécuriser les procédures de préemption et dans la mesure où nombre de communes, depuis les délibérations qu'elles ont adoptées pour approuver leur périmètre d'institution de droit de préemption, ont vu évoluer leurs documents d'urbanisme, il apparaît opportun que la communauté urbaine prenne, pour chaque commune, une délibération pour confirmer ou adapter les périmètres concernés.

La démarche entreprise est également l'occasion pour les communes de faire savoir si elles souhaitent que la Communauté urbaine leur délègue à leur profit ou au bénéfice d'un tiers (par exemple, l'EPF de Normandie ou encore un concessionnaire d'une opération d'aménagement), le droit de préemption urbain sur des périmètres déterminés, au vu de projets déjà identifiés ne ressortant pas de la compétence de la Communauté urbaine.

Dans ce contexte, la commune de Blainville sur Orne, à l'échelle de son territoire, a souhaité revoir le périmètre du droit de préemption urbain.

Aux termes d'une délibération en date du 17 mars 2014, le conseil municipal de Blainville sur Orne a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire et étendu ce droit aux zones d'urbanisation futures du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blainville sur Orne a été approuvé le 17 mars 2014, modifié les 14 décembre 2017, 27 septembre 2018 et 26 septembre 2019.

En accord avec la commune de Blainville sur Orne, il est proposé d'instaurer un droit de préemption

urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé, à l'exception de la zone 1AUc correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée des Terres d'Avenir (sauf pour 4 parcelles ci-dessous identifiées).

En effet, par délibération en date du 29 février 2016, le conseil municipal de Blainville sur Orne a créé la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Terres d'avenir. En juin 2016, un traité de concession a été signé avec la société FONCIM qui stipule qu'afin d'assurer le bon déroulement de l'opération d'aménagement « Les Terres d'avenir », l'aménageur se substitue à la commune pour le rachat de ces terrains et que la commune l'accepte.

Le périmètre intégral de cette ZAC est classé en zone 1AUc au PLU et est donc soumis au droit de préemption urbain.

Cependant, l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme stipule que *« Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement a été créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire ».*

Aussi, à la demande de la commune de Blainville sur Orne et de l'opérateur FONCIM, il est proposé d'exclure du champ d'application du droit de préemption les terrains constituant la ZAC Terres d'Avenir. Conformément au Code de l'urbanisme, cette exclusion sera valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la présente délibération sera exécutoire.

Cette exclusion ne s'applique cependant pas à deux terrains de la ZAC, cadastrés section BE n°187 (3 296m²), 189 (2 336m²), 193 (2 654m²) et 143 (1 788m²) correspondant à des réserves foncières d'une superficie totale de 10 074 m² et destinés à la réalisation d'équipements publics et scolaires.

Il est enfin demandé par la commune de Blainville sur Orne d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur deux parcelles :

- La parcelle cadastrée section BM n°43 (300m²) sise 69 rue Albert Catherine qui permettrait de réaliser un aménagement pour une mise en valeur de l'église ;
- La parcelle cadastrée section BL n°57 (589m²) sise place de l'église qui constitue un emplacement réservé au PLU et qui permettrait l'aménagement de la place.

Pour rappel, renforcer le droit de préemption urbain permet d'étendre son application à des biens qui sont normalement exclus du champ d'application du droit de préemption urbain, en particulier aux ventes des lots de copropriété et aux immeubles construits il y a moins de 4 ans.

Aucune délégation du droit de préemption urbain n'est à ce stade prévue, étant rappelé que, sur la base de la délibération du 17 janvier 2017, le conseil communautaire a donné délégation au Président de Caen la mer pour déléguer, par décision, l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.211-1 et L.211-4,

VU l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création à compter du 1^{er} janvier 2017 de la Communauté urbaine Caen la mer,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Blainville sur Orne en date du 17 mars 2014 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (UA) du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Blainville sur Orne en date du

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 janvier 2020

17 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU délibération du conseil municipal de la commune de Blainville sur Orne en date du 29 février 2016 créant la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Terres d'avenir.

VU la délibération n° C-2017-12-14/20 du conseil communautaire de Caen la mer en date du 14 décembre 2017 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération n°C-2018-09-27/15 du conseil communautaire de Caen la mer en date du 27 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,

VU la délibération n°C-2019-09-26/20 du conseil communautaire de Caen la mer en date du 26 septembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,

VU le plan joint sur lequel figurent les périmètres concernés par le droit de préemption simple et renforcé,

VU l'avis de la commission "Aménagement et urbanisme réglementaire" du 14 janvier 2020,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 23 janvier 2020,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DECIDE d'instaurer un droit de préemption urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé à l'exception de la zone 1AUc correspondant à la ZAC des Terres d'Avenir (sauf pour les parcelles cadastrées section BE n°187, 189, 193 et 143 d'une superficie totale de 10 074 m² pour lesquelles le droit de préemption urbain simple est institué),

DECIDE d'instaurer un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section BM n°43 (300m²) sise 69 rue Albert Catherine afin de permettre la réalisation d'un aménagement pour une mise en valeur de l'église,

DECIDE d'instaurer un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section BL n°57 (589m²) sise place de l'église qui constitue un emplacement réservé au PLU et qui permettrait l'aménagement de la place,

PRECISE que les périmètres concernés seront reportés sur les documents graphiques du PLU,

DIT que la présente délibération se substitue à la délibération prise par le conseil municipal de Blainville sur Orne du 17 mars 2014 instituant le droit de préemption sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (UA) du Plan Local d'Urbanisme,

DONNE notamment pouvoir au Président de la communauté urbaine, ou à son représentant, pour procéder aux notifications et aux formalités nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain,

A savoir :

- La notification de cette délibération à :
 - La Préfecture du Calvados,
 - La Direction Départementale des Territoires,
 - La Direction Départementales des Finances Publiques,
 - Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris),
 - La chambre des Notaires du Calvados,
 - Au barreau du Tribunal de Grande instance de Caen,
 - Au greffe du Tribunal de Grande Instance de Caen,

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 janvier 2020

- L'affichage au siège de la Communauté urbaine de Caen la mer et dans la Mairie de Blainville sur Orne, pendant un mois, de la présente délibération,
- La mention de cette délibération dans deux journaux locaux,

AUTORISE le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : unanimité - Madame Marie-Claude KUGELMANN - Présidente de la délégation spéciale de SANNERVILLE - et Monsieur Patrick LOTTIN - Président de la délégation spéciale de TROARN - ne prenant pas part au vote

Transmis à la préfecture le - 5 FEV. 2020
Affiché le - 5 FEV. 2020
Identifiant de l'acte
Exécutoire le - 5 FEV. 2020


Le Président,
Joël BRUNEAU

