

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 12 décembre 2019, à 18h15,

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 : 05/12/19

Nombre de membres en exercice :	113
Nombre de membres présents :	78
Nombre de votants :	90

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Salvatore BELLOMO, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Véronique BOUTÉ, Madame Aurore BRUAND, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Sengdèd CHANTHAPANYA, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Patrice COLBERT, Madame Annick FARCY, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Valérie GILLES, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Joël JEANNE, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Philippe LAFORGE, Monsieur Philippe LAILLER, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Stéphane LEBREUILLY, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Pascal LECOEUR, Monsieur Patrick LEDOUX, Monsieur André LEDRAN, Madame Nadine LEFÈVRE, Monsieur Jacques LELANDAIS, Monsieur Gérard LENEVEU, Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Robert MICHEL, Madame Baya MOKHTARI, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Joël PIZY, Monsieur Rémi POIRIER, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Monsieur Thierry RENOUF, Madame Claudie RIGOT, Madame Emilie ROCHEFORT, Madame Julie ROUSINAUD, Monsieur Dominique RÉGEARD, Madame Nadège SIMON, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Madame Martine VINCENT, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ.

En tant que suppléants : Madame Christiane HARIVEL suppléante de Monsieur Gérard CAUX, Madame Régine JAMES suppléante de Monsieur Christian DELBRUEL.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Marie-Jeanne GOBERT à Monsieur Joël JEANNE, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET à Madame Martine VINCENT, Monsieur Gilbert BOUHIER à Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Christophe ALLEAUME à Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Monsieur Stéphane LE HELLEY à Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Mireille NOËL à Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Michel LE LAN à Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Bruno DURAND à Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Philippe DURON à Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Amandine FRANÇOIS à Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Yves RÉGNIER à Monsieur Joël PIZY.

EXCUSÉ(S) : Madame Emilie AUGÉ, Monsieur Romain BAIL, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Sébastien DEBIEU, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Olivier DÉRU, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Daniel FRANÇOISE, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Didier LHERMITE, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Marc MILLET, Madame Anne RAFFIN, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Denis VIEL, Monsieur Éric VÈVE, Monsieur Claude YVER.

Le conseil nomme Monsieur Michel LAFONT secrétaire de séance.

N° C-2019-12-12/21 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE DE CAEN - DPU SIMPLE ET RENFORCÉ - CHAMP D'APPLICATION ET DÉLÉGATION

Le droit de préemption urbain permet à son titulaire 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 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 Caen, à l'échelle de son territoire, a souhaité revoir le périmètre du droit de préemption urbain, sujet antérieurement régi par des délibérations de la commune en date du 18 juin 2015 et du 12 décembre 2016.

PERIMETRES DE DROIT DE PREMPTION URBAIN

Sur la base de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme, à la demande de la commune de Caen, il est proposé de confirmer le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines délimitées par le PLU (zones U). Il est précisé que le PLU de la ville de Caen ne comporte pas de zone AU.

Parallèlement, il convient de revoir les périmètres au sein desquels le droit de préemption urbain est renforcé, conformément aux dispositions de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les secteurs concernés sont les suivants :

ZONE PORTUAIRE

En 2010, le projet de renouvellement urbain de la zone portuaire, à l'étude exclusivement sur Caen depuis 1999, prend une autre dimension à l'échelle de l'agglomération. Une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), dénommée Caen Presqu'île, a ainsi été créée par délibérations des 14 décembre 2009 et 18 janvier 2010. Celle-ci regroupe les communes de Mondeville, Caen et Hérouville-Saint-Clair, la communauté urbaine Caen la mer, la région Normandie et le Syndicat mixte des Ports de Normandie. Les missions confiées à la SPLA ont consisté à lancer le programme des études urbaines, retenir un architecte-urbaniste en vue de réaliser le plan guide du projet afin de définir la faisabilité technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement ainsi que le programme et les modalités de réalisation.

L'équipe d'architectes-urbanistes MVRDV a remis le plan guide du projet de renouvellement urbain de la Presqu'île et sa programmation en mars 2015. Un certain nombre de présentations publiques ont eu lieu.

Le plan-guide et sa programmation ont permis d'identifier les secteurs pressentis pour la mise en œuvre des premières opérations d'aménagement sur les 3 communes.

En parallèle de la mise en œuvre opérationnelle des trois ZAC sur les communes de Caen, Mondeville et Hérouville Saint-Clair, les collectivités membres de la SPLA se sont entendues sur la nécessité de mettre en place un Projet d'Intérêt Majeur (PIM), permettant de garantir la cohérence globale du projet, au travers des évolutions du plan-guide et de donner une visibilité renforcée au projet vis-à-vis des investisseurs et opérateurs privés. Ce PIM est un protocole d'accord qui permet d'aborder les sujets transversaux nécessitant un positionnement partagé, afin de faire des économies d'échelle et d'être plus efficient (comme sur la pollution, l'énergie, la gestion foncière...). La signature du PIM a été régularisée le 20 juin 2019.

Par délibération du 1^{er} février 2016, la ville de Caen a confié à la SPLA Caen Presqu'île un mandat d'études afin de poursuivre les études pré-opérationnelles, suite à l'approbation du principe de création de la ZAC dite du Nouveau Bassin sur le territoire de Caen, premier secteur opérationnel visant le développement d'un nouveau quartier mixte à tendance résidentielle tout en valorisant l'histoire et l'identité maritime.

Le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 31 mars 2017 au 2 mars 2018, préalable à la création de la ZAC dite du Nouveau Bassin a été approuvé aux termes d'une délibération du conseil municipal de Caen le 24 septembre 2018.

Par une seconde délibération du 24 septembre 2018, le conseil municipal a également décidé de prendre en considération un périmètre d'étude sur le secteur, délimité au Nord par le canal, à l'Est par la limite communale entre Caen et Mondeville, au Sud par l'Orne, à l'Ouest en limite de l'ESAM, de la grande pelouse et du TGI. Ce périmètre d'études permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'avèreraient contraires aux projets d'aménagements projetés.

Cette approche globale du plan-guide, au travers d'une gouvernance partagée au sein du PIM, doit s'accompagner d'une politique de gestion foncière pensée à l'échelle du plan-guide, et d'actions de promotion et de valorisation du projet à l'échelle du périmètre du plan-guide, auprès des futurs partenaires et des habitants.

Conseil communautaire - séance du jeudi 12 décembre 2019

La ZAC Nouveau Bassin a été créée par le conseil municipal de Caen le 10 décembre 2018 et le secteur opérationnel de la ZAC du Nouveau Bassin sur Caen a été déclaré d'intérêt communautaire par une délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2018.

Les études continuent désormais avec la phase d'avant-projet avec le groupement de maîtrise d'œuvre piloté par MVRDV.

Tout le long des étapes d'études et d'élaboration du projet, la ville de Caen a procédé, en partenariat avec l'EPF Normandie ou en direct, à un certain nombre d'acquisitions, parfois par exercice du droit de préemption, à l'échelle de la zone portuaire.

Par une délibération du 1^{er} juillet 1991, afin de mettre en œuvre le processus d'acquisition foncière au gré des opportunités nécessaire à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain souhaité par la collectivité, le conseil municipal avait décidé de renforcer le droit de préemption urbain. Cette décision a été confirmée par une délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016.

Il convient de confirmer à nouveau l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre actualisé, tel que figurant sur le plan joint en annexe, qui tient compte des opérations de renouvellement déjà réalisées. Le périmètre concerné est plus large que le seul périmètre de la ZAC du Nouveau Bassin, la ville de Caen ayant aussi engagé un projet de renouvellement urbain sur trois autres secteurs :

- le secteur de la Pointe Presqu'île qui a fait l'objet d'une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP)
- l'avenue de Tourville
- le secteur Montalivet.

ZONE D'ACTIVITES (ZA) DU MONT-COCO

Le secteur d'activités du Mont-Coco constitue une des composantes du Plateau Nord, renommé EPOPEA PARK et identifié comme un site à enjeu d'agglomération pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise et en faire un territoire d'excellence en matière de recherche, d'innovation et de haute technologie.

La zone d'activités du Mont-Coco constitue à ce titre un site stratégique en matière de développement économique et de renouvellement urbain. Elle bénéficie en effet d'une situation privilégiée, à proximité du centre-ville et en bordure de grands axes de circulation (périphérique, RD 7) offrant un effet vitrine très attractif pour les activités ; elle accueille également des activités de pointe pouvant jouer le rôle de locomotives du développement et participer à renforcer la dynamique économique d'EPOPEA PARK.

La zone d'activités du Mont-Coco, créée en 1961, est aujourd'hui constituée d'un tissu hétéroclite d'entreprises dont certaines ne répondent pas à la vocation de la zone et d'un patrimoine souvent vétuste et inadapté aux attentes actuelles. Son organisation monofonctionnelle type zone artisanale de périphérie et ses espaces publics de faible qualité confèrent aujourd'hui à la zone une image peu valorisante et peu attractive.

Dès 1999, par une délibération en date du 20 septembre, la Ville de Caen a instauré et délégué à l'EPF Normandie son droit de préemption urbain renforcé pour mettre en œuvre un processus d'acquisition foncière sur le secteur du Mont-Coco en vue de sa requalification. Ce processus a permis à la Ville de Caen via l'EPF Normandie d'être propriétaire à ce jour d'une vingtaine de terrains dont la quasi-totalité de la rive Ouest de la rue de la Girafe.

L'objectif est de poursuivre l'action sur cette zone en privilégiant des secteurs d'acquisition prioritaires afin de constituer des espaces mutables, comme c'est déjà le cas de la rue de la Girafe, pour procéder à la fois au renouvellement urbain et à la redynamisation économique de l'ensemble de la zone.

Cet objectif est déjà inscrit dans l'OAP du PLU approuvé en décembre 2013, qui identifie les espaces d'activités du Mont-Coco comme des opportunités foncières pour y mener des projets de

renouvellement urbain (reconversion et/ou mutation) dans le cadre de la ré-urbanisation du plateau Nord. A cet égard, il est rappelé qu'une étude de développement et d'aménagement a été élaborée par l'agence DEVILLERS & Associés à l'échelle du Plateau Nord sous maîtrise d'ouvrage de Caen la mer. Suite à la finalisation du plan guide, la déclinaison opérationnelle nécessite la réalisation d'études techniques. Au vu de l'étendue du projet et des coûts annoncés, une priorisation des actions a été validée, comprenant : le secteur Mont-Coco, le réaménagement de la RD 7 Sud et la réalisation de la « place des totems » qui concentrerait différents équipements partagés : la Maison des Chercheurs, la Maison de l'Innovation,

Ainsi, concernant le secteur Mont-Coco, des études préalables sous maîtrise d'ouvrage de Caen la mer sont en cours et devront permettre d'aboutir à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2021. Cet espace, en cours de mutation accueillera principalement des activités économiques, mais également de nouveaux équipements publics ainsi qu'une diversité de logements.

Les espaces situés au Sud de la rue Jean-Baptiste Colbert et à l'Ouest de la rue de la Girafe une fois réaménagés et requalifiés permettront d'accueillir et d'attirer ces nouvelles activités avec des activités complémentaires d'hébergement type hôtellerie d'affaires. Sur la partie Ouest de la ZA, les activités déjà présentes qui constituent aujourd'hui les locomotives de la ZA (Centre Commercial Côte de Nacre et MURATA), sont destinées à être restructurées et confortées. Les espaces situés au Nord de la rue Jean-Baptiste Colbert ont une vocation plus mixte, avec des activités dont des sièges d'entreprises (Société Générale) et d'administration (CPAM) déjà existants et un développement de l'offre d'habitat pour répondre aux besoins actuels et futurs des étudiants, actifs et chercheurs.

L'état de la maîtrise foncière sur la ZA du Mont-Coco permet aujourd'hui d'envisager à moyen terme la mise en œuvre d'une première tranche de renouvellement urbain sur la partie Ouest de la rue de la Girafe (soit environ 4 ha).

Sur cette partie, un accompagnement de l'EPF Normandie a été sollicité au titre du fonds friche pour effectuer les diagnostics et les études préalables nécessaires à l'estimation de la démolition de différents bâtiments maîtrisés. Une convention d'intervention a ainsi été signée entre la ville de Caen et l'EPF Normandie le 29 décembre 2015, permettant d'estimer les coûts de déconstruction et de dépollution d'un certain nombre de biens. Un avenant à cette convention a été régularisé pour mettre en œuvre courant 2020 un programme de démolitions, principalement sur la partie Ouest de la rue de la Girafe.

La rive Ouest de la rue de la Girafe étant désormais maîtrisée, il est souhaité prioriser les prochaines acquisitions sur les deux secteurs situés au Sud de la rue Jean-Baptiste Colbert où la maîtrise foncière est déjà bien engagée et aurait intérêt à se poursuivre. Il resterait à acquérir une dizaine de parcelles et des lots de copropriétés pour maîtriser ces deux ensembles et constituer des assiettes foncières suffisantes permettant la réalisation d'opérations d'aménagement.

Egalement, et au vu de l'avancement des études préalables sur le secteur Mont-Coco, il apparaît opportun d'intégrer la rive Est de la RD 7 afin d'être en cohérence avec le périmètre de ZAC projetée tel que figurant sur le plan joint en annexe.

De plus, la Ville de Caen a instauré, par délibération du 29 juin 2015, un périmètre d'étude permettant de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'avèreraient contraires aux projets d'aménagements projetés. Ce périmètre sera également modifié par la Communauté urbaine Caen la mer, compétente en matière de développement et d'aménagement économique afin d'être en cohérence avec le périmètre de ZAC projeté.

En parallèle, il convient que le droit de préemption urbain renforcé soit effectif sur le périmètre figurant sur le plan joint.

GUERINIERE / ILOT DES BOUVIERS

Les deux îlots des Bouviers se situent au Nord de la Guérinière le long du boulevard Poincaré, entre

deux axes importants de desserte inter-quartiers, rues de la Guérinière et de Falaise, entre deux secteurs de projets Guillaume de Normandie et la ZAC de Ifs.

Par délibération en date du 15 novembre 1999, la Ville de Caen a instauré et délégué à l'EPF Normandie le droit de préemption urbain renforcé sur ces deux îlots pour mettre en œuvre un processus d'acquisition foncière et permettre de procéder à terme à une opération de restructuration de la partie Nord du quartier de la Guérinière. Ce processus a déjà permis l'acquisition d'une dizaine de propriétés (soit déjà rachetés par la Ville, soit encore portés par l'EPF Normandie).

Sur le plan urbain, l'objectif est de reconstituer un front urbain le long du boulevard Raymond Poincaré et de la rue de Falaise en vue de permettre la recomposition urbaine de ces deux îlots qui jusqu'alors étaient composés d'un tissu hétérogène, de médiocre qualité et de faible hauteur, et d'un parcellaire ne permettant pas d'intervention globale.

Initialement, ces deux îlots constituaient le prolongement de la ZAC Claude Monet située au Sud. Aujourd'hui, il s'agit de s'inscrire également en cohérence avec la transformation à l'œuvre des secteurs environnants, à l'Est le secteur Guillaume de Normandie et à l'Ouest le projet de renouvellement urbain mené par Caen la mer sur la commune de Ifs.

Il convient de préciser que la maîtrise foncière avancée sur ces deux îlots a déjà permis la mise en œuvre d'un premier projet à l'angle du boulevard Raymond Poincaré et de la rue Beau Soleil (programme de 28 logements en accession libre/accession sociale et locaux d'activités à rez-de-chaussée par la Caennaise).

L'objectif de la Ville est d'achever en lien avec l'EPF Normandie la maîtrise foncière de ces deux îlots. Il convient dès lors de maintenir sur le périmètre figurant sur le plan joint en annexe, le droit de préemption urbain renforcé.

PLACE DE LA MARE

L'îlot de la Place de la Mare est assez singulier. Occupé par trois entités foncières, il est entouré de voiries qui en constituent un îlot "rond-point". De nombreux projets à plus ou moins long terme, situés dans l'îlot ou en périphérie conduisent la ville à réinterroger ce site sur le plan urbain.

Les projets identifiés sont de différents ordres, aussi bien architecturaux que d'infrastructures :

- La transformation du tramway sur pneu en tramway fer, en limite Est de l'îlot (rue de Geôle), qui a nécessité une emprise de voirie plus large pour permettre le passage du nouveau tramway, des bus et des flux de voitures;
- le départ des services de l'INSEE au printemps 2017, libérant un immeuble de 5 niveaux, aujourd'hui démoli
- la réhabilitation de l'ancienne école des Beaux-Arts en logements, rue de Geôle, hors îlot plus au sud de la place de la Mare,
- le prochain transfert de la crèche de la Miséricorde située rue Gémare,
- la restructuration de la clinique de la Miséricorde,

En parallèle de ces projets, il est constaté que le système de desserte et de circulation autour de l'îlot n'est pas satisfaisant. La ville a engagé une étude urbaine afin de voir dans quelle mesure une restructuration des espaces publics ainsi qu'une opération de démolition/reconstruction sur la partie centrale de l'îlot pourrait être envisagée, en accompagnement des différents projets en cours.

Par une délibération en date du 9 juillet 2001, le conseil municipal avait déjà décidé de renforcer le droit de préemption urbain sur le secteur de la Place de la Mare et délégué ce droit à l'EPF Normandie. Ce droit avait été confirmé dans la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016.

Sur ce site, la ville maîtrise déjà l'immeuble au sein duquel a été implantée la Maison des adolescents, ainsi que le terrain d'assiette de l'ancien immeuble de l'INSEE, aujourd'hui démoli.

Il convient de maintenir sur ce secteur tel que figurant sur le plan joint en annexe, un droit de préemption urbain renforcé, dans la perspective de son renouvellement.

CHEMIN VERT - SECTEUR DE LA COTONNIERE

Aux termes d'une délibération en date du 24 septembre 2001, le conseil municipal a décidé de déléguer à l'EPF Normandie son droit de préemption urbain en vue de l'acquisition de quatre parcelles cadastrées IP n° 27, 28, 29 et 30 situées rue de la Cotonnière / rue Villons les Buissons.

L'objectif poursuivi était lié à l'extension et au regroupement des services techniques de la ville. Il est à noter que le site accueille également désormais certains services et directions mutualisés de la communauté urbaine.

La ville, avec le concours de l'EPF Normandie, a d'ores et déjà acquis les deux propriétés édifiées sur les parcelles cadastrées IP n°27 et 29.

Il est proposé de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur les deux parcelles IP n°28 et 30, telles que figurant sur le plan joint en annexe. Les projets d'acquisition pourront opportunément être examinés lorsque les biens concernés seront proposés à la vente, en fonction de l'évolution des besoins de la collectivité.

SECTEUR CLEMENCEAU

Depuis plusieurs années, la ville de Caen a engagé un projet de renouvellement urbain sur le secteur Clemenceau. Une première étape a déjà été réalisée avec la démolition-reconstruction d'une partie de la cité du Clos Joli. Un des objectifs majeurs est de valoriser et de dynamiser ce secteur stratégique d'entrée de ville par la requalification de l'avenue Georges Clemenceau et le renouvellement urbain de ses rives.

Cet objectif a été traduit dans le PLU qui préconise au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la structuration de l'avenue par l'ordonnancement du bâti édifié à l'alignement au niveau du Clos Joli et du CHR. La partie Est de l'avenue est classée en zone UBa5 qui répond à ce même objectif en imposant l'alignement et des gabarits équivalents à ceux développés sur le Clos Joli et le CHR.

La recomposition du front bâti a déjà été amorcée sur la rive Sud de l'avenue au niveau du Clos Joli avec la démolition des petites maisons ouvrières devenues insalubres. La nouvelle résidence de Caen la mer Habitat édifée à la place offre une nouvelle façade urbaine à l'échelle de l'avenue, marquée par une continuité bâtie à rez-de-chaussée et des immeubles à R+5 implantés perpendiculairement. La prochaine construction, en cours, sur le terrain voisin situé à l'Est s'inscrira dans la continuité de ce premier bâtiment.

La restructuration du front urbain le long de l'avenue va se poursuivre sur le site du CHR, pour lequel un aménageur vient d'être désigné par le CHU. Un projet de renouvellement urbain est également à l'étude par le bailleur social Inolya sur son patrimoine pavillonnaire de Saint Jean Eudes.

Les études menées respectivement par la Ville et Inolya ont posé la question du devenir des deux flots situés entre la rue du Puits Picard et l'avenue du Calvados, en bordure de l'avenue Georges Clemenceau. La partie Sud est propriété de Inolya et la partie Nord est constituée de propriétés privées.

Ces flots forment les derniers espaces du territoire communal à renouveler pour assurer la requalification quasi complète de l'avenue. Le PLU a anticipé leur évolution en les classant en zone UBa5 qui permettra à terme la constitution d'un front urbain en cohérence avec le reste de l'avenue.

Mais la multiplicité des propriétaires sur la partie Nord apparaît clairement comme un frein au renouvellement urbain de ces deux îlots. C'est pourquoi la ville souhaiterait s'en assurer la maîtrise foncière afin de permettre la mutation de ces îlots, en cohérence avec l'évolution des propriétés de Inolya.

Il est en conséquence proposé de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur ces deux îlots, qui a déjà donné lieu à des acquisitions, dont certaines par voie de préemption, selon le périmètre figurant sur le plan joint.

ILOT BELLIVET

La situation commerciale du centre-ville de Caen a subi de récents changements avec le développement important des opérations d'urbanisme commercial en périphérie, l'ouverture du centre commercial des Rives de l'Orne en 2013 et la fermeture du cinéma PATHE dans l'hyper centre.

Deux études ont été menées, l'une par l'agence d'Urbanisme AUCAME en 2012, intitulée "quelle place pour l'îlot Bellivet pour le centre-ville de demain", et l'autre par la Société BERENICE intitulée "plan d'action pour la dynamisation du centre-ville 2014 – 2020". La première a plutôt fait une approche urbanistique sur la faisabilité de la restructuration de l'îlot Bellivet, la deuxième une approche plus économique du contexte caennais avec des propositions d'actions visant plus particulièrement des synergies entre les Rives de l'Orne et le centre-ville.

La restructuration et le rayonnement de l'îlot Bellivet, secteur le plus dynamique de l'hyper centre représentant environ 40% des capacités achats, constitue un enjeu fort dans le cadre de la redynamisation de l'hyper centre.

A cet effet, afin que la ville soit dotée des outils d'intervention nécessaires, aux termes d'une délibération du 29 juin 2015, le droit de préemption urbain renforcé a été institué au sein du périmètre constitué par l'îlot Bellivet et il a été décidé de prendre en considération un périmètre d'étude sur un secteur élargi, délimité par l'extrémité nord et est de la place Courtonne, la rue Saint Pierre, le boulevard Bertrand et la rue de Bernières.

Depuis lors, plusieurs acquisitions ont été opérées sur le périmètre de l'îlot Bellivet, en direct ou avec le concours de l'EPF Normandie, en particulier en 2017 la propriété de l'ancien cinéma Pathé.

D'importants travaux de requalification des espaces publics, en accompagnement des travaux du tramway, ont été réalisés au sein de l'hyper centre, notamment Boulevard Maréchal Leclerc.

Il convient de maintenir au sein de l'îlot Bellivet, un droit de préemption urbain renforcé pour poursuivre le processus de maîtrise foncière engagé, dans le cadre du projet de réaménagement porté sur l'îlot.

BOULEVARD GUILLOU

La Ville de Caen poursuit depuis plusieurs années un objectif de valorisation des boulevards intérieurs boulevard Yves Guillou, André Detolle et Dunois. La volonté est de transformer ces axes à caractère routier et peu qualitatif en boulevard urbain en accompagnant au fur et à mesure le renouvellement urbain de leurs rives.

C'est ce qui a déjà été amorcé boulevard André Detolle et qui va se poursuivre au niveau de l'ancien site du tri postal. La libération d'emprises importantes (ESSO, IGOL, la Poste) va en effet conduire au renouvellement urbain de l'ensemble de la rive Est du boulevard avec la réalisation de nouvelles constructions et le réaménagement des espaces publics en partie pris en charge par la Communauté urbaine et la Ville.

Comme le boulevard André Detolle, le boulevard Dunois se caractérise par d'importantes emprises

foncières dont certaines ont été identifiées comme mutables à court terme. Il s'agit en particulier de l'îlot situé à l'angle du boulevard Yves Guillou et la rue du Beau site.

Cet îlot se caractérise par un découpage foncier irrégulier qui au regard des règles du PLU ne pourra pas évoluer dans de bonnes conditions sans un remembrement complet. De plus, les temporalités différentes de libération des terrains ne permettront pas de garantir la cohérence entre les projets. Enfin la position de cet îlot dans le virage du boulevard mérite que l'urbanisation y soit particulièrement soignée.

Sur ce constat, il paraît nécessaire de maîtriser l'évolution et l'urbanisation de cet îlot pour y réaliser un projet urbain d'ensemble.

Il est en conséquence proposé d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur cet îlot, à l'angle du boulevard Yves Guillou et la rue du Beau Site, tel que figurant sur le plan joint, étant indiqué qu'il est également prévu d'instituer sur ce secteur un périmètre d'étude.

ILOT SAINT-JEAN

Le quartier Saint-Jean constitue la partie reconstruite du centre-ville de Caen. Situé entre Prairie, Château, Bassin Saint-Pierre et Rives de l'Orne, il bénéficie d'une très bonne position au sein du centre-ville. Néanmoins, ce quartier, construit majoritairement dans les années 50 et 60, présente aujourd'hui des signes de faiblesse, notamment le taux de vacance des logements (15%), des valeurs immobilières en deçà du reste du centre-ville (en moyenne 2000 €/m² selon les données du fichier des ventes 2016).

Ces difficultés s'expliquent en partie du fait du manque d'investissement sur une partie des copropriétés du quartier, tant sur le cadre bâti que sur les espaces extérieurs privés qui forment les cœurs des îlots de la Reconstruction. La production de logements neufs à l'échelle de la Ville accentue aujourd'hui le caractère obsolète de certains ensembles immobiliers et l'organisation juridique du quartier sous forme de copropriétés complexifie les prises de décisions. Par ailleurs, les espaces publics sont aujourd'hui datés et n'offrent pas les aménités recherchées en centre-ville.

C'est pourquoi la Ville de Caen, a engagé des démarches en faveur du renforcement de l'attractivité du quartier Saint-Jean :

- La mise en place du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés) dès 2016, devenu compétence de la Communauté Urbaine au 1er janvier 2017. Ce programme vise l'accompagnement des copropriétés dans la mise en place de programmes de travaux de rénovation, la résolution de dysfonctionnements juridiques qui freinent les décisions à l'échelle des copropriétés ou des cours communes
- La réponse à l'appel à projet de la région Normandie en faveur de l'attractivité des villes reconstruites. La Ville de Caen est lauréate de ce programme, permettant de faire bénéficier aux copropriétés du quartier de financement pour les travaux de rénovation des parties communes (50 % du montant des travaux). La Région finance également l'aménagement des espaces publics centraux du quartier et la rénovation de l'ancienne école Lemièrre en vue d'y accueillir la MJC La Prairie. Une enveloppe de 2 M d'€ au total est réservée par la région pour ces opérations
- L'aménagement des espaces publics du quartier. Le passage du tram pneu au tram fer a été l'occasion de rénover l'ensemble de la ligne qui traverse le quartier Saint-Jean, avenue du 6 Juin. La Place de la résistance a également été réaménagée et un espace jeux pour enfant est en cours d'installation Square Jean Soreth
- La prise en compte des qualités patrimoniales du quartier au travers de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) dont le projet a été arrêté en septembre 2019. En parallèle, des actions de sensibilisation à cette architecture sont organisées dans le cadre du Mois de l'architecture (Chantier Communs) ou du programme d'animation du POPAC

La Ville poursuit ses réflexions pour la mise en valeur du quartier Saint-Jean et a engagé en octobre 2019 une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'îlots privés du quartier Saint-Jean. En effet, ces cœurs d'îlots représentent aujourd'hui plus d'un tiers de la surface du quartier. Or, ces espaces privés apparaissent aujourd'hui particulièrement dégradés et nuisent à l'image du quartier.

Cette situation s'explique notamment au regard de l'absence d'outils juridiques de gestion des espaces extérieurs des copropriétés. L'étude vise à identifier le potentiel de mutation des cœurs d'îlots du quartier en vue de faire évoluer les documents d'urbanisme et mettre en places les outils juridiques et fonciers pour accompagner ces transformations.

Au regard de l'ensemble des actions portées en faveur du renforcement de l'attractivité du quartier Saint-Jean, il est proposé d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur le quartier Saint-Jean, au sein du périmètre tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération, étant indiqué qu'il est également prévu d'instituer sur ce secteur un périmètre d'étude.

Il apparaît, en effet, que la transformation de certains cœurs d'îlots ne pourra se faire sans une maîtrise foncière qui permettra dès lors de mener un projet d'ensemble à l'échelle d'un cœur d'îlot, ayant une valeur d'exemple par la suite. Par ailleurs, le travail d'observation mené dans le cadre du POPAC permet d'identifier les copropriétés dans lesquelles on constate une forte inertie et peu de travaux de rénovation ou de mise en valeur. La maîtrise de plusieurs logements au sein de ces copropriétés par des bailleurs sociaux permettrait par exemple d'influer sur les prises de décision en assemblée Générale en faveur de travaux de rénovation des parties communes (amélioration des performances énergétiques, ravalement de façades, changements de menuiseries ,...).

SECTEUR DES QUATRANS

La Ville de Caen mène actuellement un projet de renouvellement urbain sur le secteur reconstruit du centre-ville, le quartier Saint-Jean. Cette stratégie qui vise à requalifier le quartier, lui conférer une nouvelle attractivité au sein du centre-ville, s'appuie sur différents outils, notamment les outils en faveur de l'amélioration de l'habitat (le POPAC – Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) ; l'aménagement des espaces publics ou encore la valorisation des qualités de ce patrimoine via l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

La Ville mène également une étude visant à définir un schéma directeur des cœurs d'îlots privés de ce quartier Saint-Jean. En effet, l'une des caractéristiques des ensembles reconstruits est l'organisation en îlots, formés par des bâtiments collectifs qui ceinturent des espaces libres centraux. L'organisation et la gestion de ces espaces posent aujourd'hui des difficultés. Le déficit d'entretien depuis leur constitution et l'absence de personne morale pour en assurer la gestion les rendent aujourd'hui obsolètes et déqualifient l'image de ce quartier. L'objectif de cette étude est donc d'identifier les leviers juridiques et réglementaires en vue de favoriser une transformation de ces cœurs d'îlots.

Au sein du centre-ville, il existe d'autres ensembles reconstruits tels que ceux constitués dans le quartier Saint-Jean. C'est le cas du secteur des Quatrans, situé entre la rue de Geôle, la Place Bouchard, la rue Saint-Pierre et le Boulevard Maréchal Leclerc. Cet ensemble est également imbriqué dans un tissu urbain ancien (Maison à Pan de bois de la rue Saint-Pierre) et présente des problématiques similaires à celles observées dans le quartier Saint-Jean : espaces privés dégradés, problèmes de sécurité, renvoi d'une image dégradée au cœur du centre commerçant de la Ville,...

Au regard de l'expérience menée sur le quartier Saint-Jean, il est proposé d'instituer dès à présent un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Quatrans, tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération. Il apparaît en effet que la transformation des cœurs d'îlots de ce secteur, à l'instar du quartier Saint-Jean, ne pourra se faire sans une maîtrise foncière de la collectivité qui pourra dès lors mener un projet d'ensemble.

SECTEUR DEMI-LUNE

Le secteur de la rive droite de Caen, caractérisé par de l'habitat individuel des années 1930 et deux quartiers importants de logements sociaux, a été longuement délaissé au profit de la rive gauche, plus étendue, qui accueille les administrations, le centre historique et commercial.

L'arrivée du tramway en 2002 a permis de créer un vrai lien direct entre la rive gauche et la rive droite qui s'est traduit par la requalification des espaces publics tout le long de la ligne.

Dans le secteur nord de la Gare, le long de l'Orne, la libération de terrains par la SNCF dans les années 2003 - 2005, a permis à la ville d'engager un projet de renouvellement urbain dénommé "les Rives de l'Orne" ayant pour objectif de redonner une nouvelle image et un nouveau dynamisme au secteur de la Gare.

L'opération des Rives de l'Orne, quai amiral Hamelin, livrée en mai 2013, constitue la première étape du projet urbain amené à se développer sur tout le linéaire du Cours Montalivet. Cette dernière, directement accessible par la sortie nord de la Gare, a fortement participé à la requalification du secteur. Les bureaux et les commerces apportent une nouvelle dynamique, la Communauté urbaine Caen la mer y a même implanté ses services.

Dans le secteur sud de la Gare, le renouvellement urbain est plus complexe par l'existence de résidences et de foncier plus diffus. Toutefois, en 2013 et 2015 deux projets de démolition / reconstruction ont été mis en œuvre : un par l'immobilière Basse Seine, au 1 avenue de Paris en proue sur la place de la Demi-Lune et l'autre par la Société Caennaise de Développement Immobilier, rue d'Auge.

Ces deux nouveaux immeubles, offrant des logements confortables, d'une architecture contemporaine s'inscrivent bien dans l'esprit du PLU qui définit le secteur de la Demi-Lune en zone UBa6. Il est rappelé que la zone UB correspond aux espaces périphériques des pôles de centralité et aux abords des grands axes. Le secteur UBa est identifié comme « *situé aux abords des grands axes le long desquels une évolution bâtie est incitée pour constituer des fronts bâtis à l'échelle de ces axes et ainsi valoriser, notamment, les entrées de ville* ». Composé de 4 sous-secteurs qui se différencient par la hauteur des constructions, le secteur UBa6 correspond à celui de la Demi-Lune dont la hauteur peut atteindre R+6.

Dans cet esprit de requalification du secteur sud de la Gare, la ville de CAEN vient de lancer une étude de restructuration de la rue d'Auge, allant de la rue de Vaucelles à la place de la Demi-Lune. Cette étude, qui met l'accent sur le paysagement de la rue, propose une redéfinition de l'espace public intégrant les modes doux (pistes cyclables, élargissement des trottoirs ...), la réduction des voies circulées, la réorganisation des stationnements publics au sein de nouvelles plantations. Ce réaménagement débouchera sur une mise en œuvre dès 2020.

Actuellement, le secteur de la Demi-Lune reste malgré tout très hétérogène, composé d'immeubles d'architectures, d'époques et de gabarits très divers, qui donne une image désuète de la place, en entrée de ville.

Il est, par ailleurs, constaté que, par effet d'entraînement, la requalification des espaces publics conduit à des transformations bâties, à de nouveaux projets.

Sur ce constat, et pour accompagner les nouveaux projets de construction, il paraît nécessaire de maîtriser l'évolution et l'urbanisation des parcelles qui bordent la place de la Demi-Lune afin d'y réaliser un projet urbain d'ensemble.

Il est en conséquence proposé de renforcer le droit de préemption urbain sur le périmètre, tel que figurant sur le plan joint, sur les parcelles sud de la place de la Demi-Lune qui ont plus vocation à muter que celles de la partie nord occupées par l'école et collège du Sacré Cœur et des résidences existantes compatibles avec le projet de renouvellement urbain. Il est également prévu d'instituer sur ce même secteur un périmètre d'étude.

Enfin, à toutes fins utiles, il est indiqué qu'aux termes d'une délibération prise le 2 juillet 1990, le conseil municipal avait sollicité auprès du Département du Calvados la création d'une zone de préemption sur le périmètre, à l'époque, de la zone 2ND du Plan d'Occupation des Sols de la ville, correspondant à un ensemble de terrains naturels à la confluence des vallées de l'Orne et de l'Odon. Cette zone de préemption a été instituée au titre des espaces naturels sensibles par une délibération du Département du 24 juin 1991. Ce périmètre de préemption concernant les espaces naturels au profit du Département figure sur les documents graphiques du PLU.

DELEGATIONS

Dans une délibération en date du 12 décembre 2016, le conseil municipal de Caen avait délégué, sur quatre certains secteurs de la ville (zone portuaire, zone d'activités du Mont-Coco, Guérinière/ilot des Bouviers et Chemin vert/secteur de la Cotonnière), son droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de Normandie, ces quatre opérations constituant des périmètres inscrits de longue date dans le programme d'action foncière liant la ville et l'EPF Normandie.

Depuis lors, des évolutions sont intervenues sur le portage des opérations sur la zone d'activités du Mont-Coco et partiellement sur la zone portuaire (ZAC du Nouveau Bassin déclarée d'intérêt communautaire), amenant à envisager un futur conventionnement entre la communauté urbaine et l'EPF Normandie.

L'EPF souhaite, par ailleurs, désormais que les délégations de droit de préemption urbain qui lui soient consenties ne le soient plus de façon générale mais lui soient données au cas par cas.

Considérant que le Président de Caen la mer peut déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un établissement public y ayant vocation, soit un concessionnaire d'une opération d'aménagement, aucune délégation générale, à ce stade, n'est à prévoir.

VU la délibération du conseil communautaire du 17 janvier 2017 donnant délégation au bureau,

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 211-1, L 211-4 et L 213-3

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 Caen du 16 décembre 2013 ayant approuvé le plan local d'urbanisme, modifié par une délibération du 29 juin 2015,

VU les délibérations du Conseil Communautaire de Caen la mer en date des 4 avril 2017 ayant approuvé respectivement une révision et une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 27 septembre 2018 ayant approuvé une modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la procédure en cours liée à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la demande de la Commune de Caen de modifier et d'adapter les périmètres liés aux droits de préemption urbain simple et renforcé sur son territoire,

VU les différents plans joints sur lesquels figurent les périmètres concernés par les droits de préemption urbain simple et renforcé,

VU l'avis de la commission "Aménagement et urbanisme réglementaire" du 19 novembre 2019,

VU l'avis du bureau communautaire du 28 novembre 2019,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DECIDE d'instaurer, sur le territoire de la ville de Caen, un droit de Prémption Urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) délimitées par le plan local d'urbanisme et d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs ci-avant présentés, tels que figurant sur les plans joints,

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

RAPPELLE en tant que de besoin que le Président de Caen la mer peut déléguer l'exercice de ces droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme soit à l'Etat, soit à une collectivité locale, soit à un Etablissement public y ayant vocation, soit un concessionnaire d'une opération d'aménagement,

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

DONNE notamment pouvoir au Président de la Communauté urbaine, ou à son représentant, pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité 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 Départementale 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,
- l'affichage au siège de la Communauté urbaine de Caen la mer et dans la Mairie de Caen, pendant un mois, de la présente délibération.
- la mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

DIT que la présente délibération se substitue aux délibérations antérieurement prises par le conseil municipal de Caen les 29 juin 2015 et 12 décembre 2016 au sujet des périmètres de droits de préemption simple et renforcé sur la commune et sur les délégations de tout ou partie de ces droits

Vote : Unanimité
(90 pour -)

Transmis à la préfecture le 17 DEC. 2019
Affiché le 18 DEC. 2019
Identifiant de l'acte
Exécutoire le 18 DEC. 2019

Le Président,

Joël BRUNEAU



