

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2024

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 14 novembre 2024, à 19h11,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Nicolas JOYAU, Président.

Date de convocation : 07/11/24

Nombre de membres en exercice : 112
Nombre de membres présents : 95
Nombre de votants : 104

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOUDI, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur François JOLY, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Gabin MAUGARD, Madame Céline PAIN, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Lionel MARIE, Madame Catherine AUBERT, Monsieur Thierry SAINT, Madame Maria LEBAS, Madame Sara ROUZIÈRE, Madame Magali HUE, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Philippe JOUIN, Madame Baya MOUNKAR, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Laurent MATA, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Pascal PIMONT, Madame Véronique DEBELLE, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Sonia DE LA PROVOTE, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Alain DESMEULLES, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ, Monsieur Damien DE WINTER, Madame Virginie AVICE, Madame Camille BROU-VERNET, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Mahama COMPAORÉ, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur André HENRY, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Françoise DUPARC, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET, Monsieur Serge RICCI, Madame Cécile COTTENCEAU.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Lynda LAHALLE à Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Christian CHAUVOIS à Monsieur Philippe MARS, Madame Élisabeth HOLLER à Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Agnès DOLHEM à Monsieur Laurent MATA, Madame Sylvie MOUTIERS à Madame Ghislaine RIBALTA, Madame Emilie ROCHEFORT à Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Rudy L'ORPHELIN à Madame Alexandra BELDJOUDI, Madame Pascale BOURSIN à Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Marc POTTIER à Madame Nadine

LEFÈVRE-PROKOP.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Romain BAIL, Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Dominique DUVAL, Monsieur Vincent LOUVET, Monsieur Aristide OLIVIER.

Le conseil nomme Monsieur Dominique GOUTTE secrétaire de séance.

N° C-2024-11-14/19 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION ET AJUSTEMENT DES PÉRIMÈTRES DE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE DE CAEN - 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 est apparu 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 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 Caen, à l'échelle de son territoire, avait souhaité réviser le périmètre du droit de préemption urbain en 2019.

Aux termes d'une délibération en date du 12 décembre 2019, le conseil communautaire de Caen la mer avait institué un périmètre de droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines du territoire (zones U).

Le conseil communautaire de Caen la mer avait également, au travers de cette délibération, institué des périmètres de droit de préemption urbain renforcé, conformément aux dispositions de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, sur les secteurs suivants :

- Zone portuaire
- Zone d'activités du Mont Coco
- Guérinière/Îlot des bouviers
- Place de la Mare
- Chemin vert/Secteur de la cotonnière

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

- Secteur Clémenceau
- Îlot Bellivet
- Boulevard Guillou
- Îlot Saint Jean
- Secteur des Quatrans
- Secteur demi-lune

Par délibération du conseil communautaire en date du 18 mars 2021, le conseil communautaire avait modifié et étendu le périmètre de droit de préemption renforcé sur le secteur Boulevard Guillou.

Enfin, par délibération en date du 1^{er} juillet 2021, le conseil communautaire avait créé un nouveau périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur le secteur piétonnier du centre-ville.

Il est aujourd'hui nécessaire de créer deux nouveaux périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs Calvaire Saint Pierre et Beaulieu-Maladrerie et de scinder le secteur Zone Portuaire issu de la délibération du 12 décembre 2019 en deux secteurs dénommés Presqu'île et Gare/Montalivet.

Afin d'éviter de multiplier les délibérations et dans un souci de clarté, il est proposé de reprendre une délibération globale sur l'ensemble des périmètres du droit de préemption urbain sur le territoire de Caen.

La présente délibération se substituera ainsi aux autres délibérations prises lors des conseils communautaire des 12 décembre 2019, 18 mars 2021 et 1^{er} juillet 2021.

Il est donc proposé, sur la base de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, de confirmer l'instauration d'un 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, approuvé le 16 décembre 2013 et dont la dernière modification n°8 a été approuvée le 27 juin 2024 ne comporte pas de zone à urbaniser (zones AU).

Parallèlement, il convient de confirmer les périmètres au sein desquels le droit de préemption est renforcé, conformément aux dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, d'en créer deux nouveaux dénommés secteur Calvaire Saint Pierre et Baulieu-Maladrerie et de scinder le secteur Zone Portuaire issu de la délibération du 12 décembre 2019 en deux secteurs dénommés Presqu'île et Gare/Montalivet.

Pour rappel, le droit de préemption urbain renforcé est une extension du droit de préemption urbain simple qui va concerner des biens immobiliers auxquels le droit de préemption ne peut être appliqué. Il inclut par exemple la vente de lots de copropriété ou d'immeubles ayant été construits il y a moins de dix ans.

SECTEUR MONT COCO – CÔTE DE NACRE

Le secteur Mont Coco – Côte de Nacre 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.

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. Au vu de l'étendue du projet et des coûts annoncés, une priorisation des actions a été validée, notamment, le secteur Mont Coco – Côte de Nacre, le réaménagement de la RD 7 Sud et la réalisation de la Maison des Chercheurs et de la « place des Totems ».

Ainsi, concernant le secteur Mont Coco - Côte de Nacre, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été approuvé fin 2021 et une équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée en 2022 afin de poursuivre le projet de réaménagement.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Mont Coco s'étend sur plus de cinquante hectares et constitue un site stratégique en matière de mixité urbaine 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). Elle accueillera prochainement une diversité de logements et de nouveaux équipements publics, mais également des activités économiques.

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.

Cet objectif de renouvellement urbain est par ailleurs inscrit depuis 2013 dans l'OAP du PLU approuvé.

L'état de la maîtrise foncière sur le secteur permet d'envisager à moyen terme la mise en œuvre d'une première tranche de renouvellement urbain sur la partie Sud de l'opération.

Sur cette partie, un accompagnement de l'EPF Normandie a été sollicité au titre du fonds friche et plusieurs campagnes de démolitions ont été effectuées dans ce secteur depuis 2015.

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.

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 a également été modifié par délibération du 12 décembre 2019 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.

Également, et au vu de l'avancement des études opérationnelles menées sur le secteur Mont-Coco – Côte de Nacre, la rive Est de la RD 7 a été intégrée afin d'être en cohérence avec son périmètre de ZAC.

Il convient donc que le droit de préemption urbain renforcé soit effectif sur ce secteur, sur le périmètre figurant sur le plan joint.

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 ce secteur, 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.

CALVAIRE SAINT PIERRE

Le Calvaire Saint Pierre dispose d'une offre commerciale de proximité au cœur du quartier. Celle-ci

est composé d'une part d'un centre commercial en bordure des rues de la défense passive et d'Anisy, d'autre part de commerces situés le long de l'avenue du Professeur Horatio Smith et du tramway.

Le centre commercial est géré en copropriété (21 lots) dont la Ville fait partie. Il est composé de 3 bâtiments repartis autour d'un patio bordé en partie Est par la place du marché donnant sur l'avenue du Professeur Horatio Smith.

La configuration et le positionnement du centre commercial en retrait de la place et de l'avenue Professeur Horatio Smith le rend moins lisible et moins attractif que les commerces situés directement sur l'avenue à proximité immédiate du tramway.

Le manque de clientèles lycéennes et actifs pendant les diverses périodes de confinement a fragilisé les commerces du quartier et renforcé en particulier l'enclavement du centre commercial.

Aujourd'hui, le centre commercial a du mal à combler ses locaux vides, les commerces sont en difficulté. La Ville de Caen a fait réaliser en septembre 2022 une étude flash par le Cabinet Intencité sur le développement économique du centre commercial spécifiquement.

Cette étude a démontré l'intérêt de maintenir une offre commerciale en la redimensionnant et la nécessité de repositionner certains commerces comme la superette le long de l'avenue afin d'être plus attractif et capter les flux de l'avenue et du tramway. Le site du centre commercial ferait ainsi l'objet d'une opération de renouvellement urbain pour y développer un programme mixte de logements accueillant quelques commerces en rez-de-chaussée.

Pour mettre en œuvre ce projet, la première étape pour la Ville est de se rendre propriétaire de l'ensemble des lots de copropriétés, processus qu'elle a progressivement déjà engagé. C'est pourquoi il est proposé de mettre en place un périmètre de droit de préemption renforcé sur le centre commercial, comme figuré au plan joint.

SECTEUR BEAULIEU-MALADRERIE

La zone d'aménagement concertée (ZAC) des Pépinières de Beaulieu a été créée par délibération de la ville de Caen en date du 7 janvier 1991 et aménagée en régie. Son périmètre avait fait l'objet d'un droit de préemption urbain renforcé dès 1991.

La poursuite de l'aménagement de la ZAC, toujours existante, a été mise en suspens ces dernières années dans l'attente de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales et de la finalisation du confortement des carrières souterraines.

Le périmètre de droit de préemption urbain n'a pas été rétabli lors du transfert de la compétence à la Communauté Urbaine en 2017. Or l'ensemble du foncier n'a pas été acquis à l'intérieur de l'opération qui reste à achever. Aussi il convient de rétablir le droit de préemption urbain renforcé au sein de celle-ci, sur les parcelles dans la ZAC à l'angle Sud-Ouest de la rue Général Moulin et Robert Kaskoreff.

De plus, le parti d'aménagement de la ZAC n'avait pas prévu les connexions et les transitions urbaines entre celle-ci et le quartier sud de la Maladrerie lors de sa conception au début des années 90. Certains secteurs urbains périphériques à cette ZAC sont vieillissants et susceptibles de mutation, identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur figurant au PLU de la ville de Caen.

Cette OAP prévoit notamment :

- des continuités vertes au Nord -Ouest de la prison reliant la rue Général Moulin au bld Pompidou via la rue Robert Kaskoreff,
- des logements, un front urbain structurant au Nord-Est de la rue Robert Kaskoreff au sud de la rue Général Moulin,
- des logements au Sud-Ouest de l'angle des rues Robert Kaskoreff et Général Moulin situé dans la ZAC.

Le tissu urbain concerné par le périmètre de préemption renforcé est essentiellement occupé par des locaux d'activités et quelques maisons individuelles.

La finalisation de l'aménagement de la ZAC nécessitera une maîtrise foncière pour :

- Le réaménagement de la rue Kaskoreff et notamment une réorganisation de son débouché sur la rue Général Moulin,
- Assurer des continuités et transitions urbaines et morphologiques cohérentes de la ZAC avec les tissus environnants au Nord et au Nord Est, notamment avec les parcelles au Nord-Est de la rue Robert Kaskoreff.
- La réalisation de connexions douces en direction de la rue du Général Moulin.

Il est proposé de rétablir un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre tel que figuré sur le plan joint en annexe, sur la partie nord de la ZAC et ses abords nécessaires à la finalisation de cette opération d'urbanisme.

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 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, 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 dont le projet en cours devrait être livré en 2026. Un projet de renouvellement urbain est également à l'étude par le bailleur social Inolya sur son patrimoine pavillonnaire de Saint Jean Eudes.

Dans ce cadre, il est envisagé d'intervenir sur les deux îlots 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 îlots 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.

Au vu de la multiplicité des propriétaires sur la partie Nord, la ville s'est dotée dès 2019 d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur afin de maîtriser l'ensemble des fonciers et 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 plusieurs lots de copropriété), certaines par voie de préemption, figurant sur le plan joint.

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.

Après plusieurs projets ponctuels ses dernières années autour de ce secteur (tramway, déplacement de la crèche, restructuration de la miséricorde), 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.

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.

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 puis le PIG – Programme d'Intérêt Général) ; l'aménagement des espaces publics ou encore la valorisation des qualités de ce patrimoine via le SPR et le Label Patrimoine de la Reconstruction en Normandie.

La Ville a également mené une étude visant à préciser la situation et le potentiel 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 ceignent 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 était 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 de maintenir 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.

CENTRE VILLE PIETONNIER

La ville de Caen souhaite mettre en œuvre une stratégie en faveur d'une maîtrise du foncier commercial sur son territoire et notamment, sur le centre-ville piétonnier.

En effet, le centre-ville a connu de profondes mutations ces dernières années, notamment liées à l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, à l'augmentation de la concurrence sur internet, aux changements d'habitude des clients et plus récemment à la crise sanitaire qui interroge sur une éventuelle évolution du commerce en centre-ville.

Deux études confiées à l'agence de conseil Bérénice en 2013 et 2016 ont pointé les éléments suivants :

- Des indicateurs marchands qui reflètent un bon centre-ville, qui se situe dans les moyennes nationales en termes de nombre de commerces et de typologies de commerces : pas de manque évident observé dans un secteur marchand
- 4 locomotives marchandes dont deux grands magasins
- Une offre variée en équipement de la personne.

Ces études ont également mis en avant des signaux d'alerte et ont notamment démontré :

- Le peu d'implantation de locomotives depuis 2004 malgré l'intérêt porté à la ville et malgré l'implantation de nouvelles enseignes,
- Que les surfaces des locaux étaient trop petites pour accueillir les concepts des enseignes nationales, - Qu'il est nécessaire de favoriser l'implantation de commerces et services attractifs afin de ramener du flux et donc de la fréquentation en centre-ville,
- Qu'il existe une vacance installée malgré un taux de vacance faible,
- Qu'il existe une rupture commerciale dans le centre-ville entre pôles commerciaux et centre-ville historique et centre-ville étendu.

Fort de ce constat, la question de la maîtrise foncière de l'immobilier commercial devient cruciale. La ville de Caen a approuvé la création d'une foncière commerciale, outil majeur de lutte contre la vacance commerciale et de redynamisation commerciale par délibération de son conseil municipal en date du 30 septembre 2024.

Dans le cadre de cette création, il est proposé de confirmer le périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur une partie du centre-ville piétonnier tel que figuré sur le plan joint en annexe.

ILOT BELLIVET

La situation commerciale du centre-ville de Caen a subi des 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 fait l'objet d'une approche urbanistique sur la faisabilité de la restructuration de l'îlot Bellivet, la seconde proposait une approche économique du contexte caennais avec des propositions d'actions visant notamment 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.

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

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

Depuis, cette propriété a été cédée en juillet 2024 à la SCI LECLERC en vue d'une opération de construction d'un immeuble de logements et de deux cases commerciales. La démolition de l'ancien cinéma ainsi que d'un ensemble de caves et garages est actuellement en cours.

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'ilot Bellivet, un droit de préemption urbain renforcé pour poursuivre le processus de recomposition urbaine engagé, dans le cadre du projet de réaménagement porté sur l'ilot.

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, présentait à la fin des années 2010 des signes de faiblesse (vacance de logements, valeurs immobilières en deçà du reste du centre-ville...)

La Ville de Caen a donc 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) de 2016 à 2021. Ce programme visait 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. En parallèle de ce programme, des financements de la Région Normandie ont bénéficié aux rénovations de copropriétés et à la requalification d'équipements ou espaces publics du quartier.
- 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 ainsi que le Square Jean Soreth. La place Foch fait actuellement l'objet d'un important programme de requalification qui vise à renaturer cette place très minérale.
- La prise en compte des qualités patrimoniales du quartier au travers du SPR (Site Patrimonial Remarquable) approuvé en 2021. La Ville de Caen est également labellisée « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie ». Dans ce cadre, de nombreuses actions de sensibilisation aux qualités du Patrimoine de la Reconstruction sont menées.
- La réalisation d'une étude visant à préciser la situation et le potentiel 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 visait 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 de maintenir le 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'un périmètre d'études existe également sur ce même secteur.

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.

Plusieurs acquisitions, dont certaines par voie de préemption, ont d'ailleurs été récemment menées sur la parcelle cadastrée section KV n°25 sise passage du Chanoine Cousin.

SECTEUR PRESQU'ILE

Le projet d'aménagement du secteur du Nouveau Bassin à Caen a été initié en 2016. Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) d'intérêt communautaire, le projet a franchi la totalité des étapes de procédures pour entrer en phase opérationnelle en 2023. Les premières promesses de vente avec des promoteurs immobiliers devaient être signées en juin et des travaux lancés à l'automne pour la première phase du quartier. Le projet prévoyait à échéance de 2045 l'implantation d'environ 2300 logements et 35 000 m² d'activités économiques.

Cependant, les nouvelles données du GIEC de mars 2023 et du plan national d'adaptation au changement climatique par l'Etat (PNACC) du mois de mai 2023 ont conduit à revoir le projet d'origine pour s'adapter aux conséquences du réchauffement climatique. En effet avec la hausse des prévisions d'élévation du niveau de la mer (entre +1m et + 1.80 m à échéance de 2100 actuellement) il apparaît que le secteur, situé en aval de l'estuaire de l'Orne, sera régulièrement soumis à l'inondation des espaces publics par la marée, ceci à échéance de 50 à 70 ans.

Une telle situation conduit à revoir fondamentalement ce projet d'aménagement en intégrant cette évolution accélérée du milieu naturel. Il convient maintenant de concevoir un aménagement urbain sur cet espace pour une durée limitée à une cinquantaine d'années, en anticipant l'étape suivante de son intégration possible dans le futur lit élargi de l'estuaire de l'Orne. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire d'acquérir les fonciers non maîtrisés à ce jour pour permettre de réaliser un aménagement global cohérent sur cette zone soumise à aléas.

Au regard de cette actualité, il convient de confirmer à nouveau l'institution d'un droit de préemption renforcé sur le périmètre actualisé, tel que figurant sur le plan joint en annexe.

SECTEUR GARE / MONTALIVET

En parallèle des études et opérations portées sur le secteur Presqu'île, la Ville mène des études urbaines sur le cours Montalivet ainsi que le quartier de la Gare et de la rue du Marais.

- Cours Montalivet :

D'une superficie de près de 20 hectares, le secteur Montalivet, entre l'Orne et les voies ferrées, constitue un important site de recomposition urbaine dans la continuité du centre-ville au niveau de la gare jusqu'en limite Est de la commune avec Mondeville. Prolongeant le quartier des « Rives de l'Orne » où sont réalisés 220 logements, plus de 20.000 m² de commerce et 25.000 m² de bureaux à proximité de la gare, l'aménagement de ce secteur permettra :

- le renforcement et l'extension du centre-ville sur la rive droite par la requalification des terrains sis entre l'Orne et le faisceau ferroviaire ;
- la reconversion du secteur à caractère industrialo-ferroviaire en prolongement du centre-ville en favorisant une vocation multiple : logements, services, équipements, activités commerciales et artisanales ;
- la valorisation de l'entrée de ville depuis l'autoroute, par le cours Montalivet.

L'acquisition des fonciers non maîtrisés à ce jour sur ce secteur permettra de dérouler les objectifs cités ci-dessus dans un souci de cohérence globale d'aménagement.

- Quartier de la gare Nord-Est :

La gare de Caen est positionnée sur la rive droite de la Ville, orientée vers le Sud. Mise en service en

1857 après de nombreux attermoissements entre la compagnie des chemins de fers et la Municipalité, elle « tourne le dos à la ville ». Cette particularité lui a souvent été reprochée et les nombreux projets de retournement n'ont jamais abouti.

Le projet PANERAI, défini dans les années 2000 portait sur la reconquête de cette zone. Il donne lieu à une première phase d'aménagement au Nord de la gare, sur les terrains compris entre l'Orne et les voies ferrées.

En 2014, le nouveau quartier des rives de l'Orne est inauguré. Il constitue un nouveau Pôle commercial à l'échelle du centre-ville, doté également d'un cinéma, d'un hôtel, de bureaux et logements. L'avenue Mendès France longe les terrains SNCF au Nord de la Gare et dessert l'accès Nord de la Gare. Des parkings et arrêts minutes sont aménagés le long de cette avenue. L'entrée Nord de la gare, via le passage souterrain, est ainsi prise en compte dans les nouveaux aménagements ; elle est privilégiée par les voyageurs se rendant à la gare en voiture. Néanmoins, l'entrée principale de la gare demeure l'entrée Sud, connectée à la place de la gare qui rassemble les stations de transports en commun, bus, tram mais également la gare routière avec les lignes de bus régionales notamment.

Les terrains entre les voies SNCF et la rue Pierre Mèdes France sont en partie propriétés SNCF et font actuellement l'objet de pressions foncières.

En ce sens, la ville et la SNCF souhaiterait avoir une vision prospective de l'aménagement potentiel de ce secteur à moyen ou long terme. Une étude sur ce sujet est programmée.

C'est pourquoi, à l'opportunité, la maîtrise foncière de ce site permettra la mise en œuvre des objectifs déterminés par l'étude pour cet endroit stratégique en cœur de ville.

- Quartier gare Sud/Rue du Marais :

La partie Sud de la Gare a déjà fait l'objet de transformations récentes au niveau des espaces publics avec le réaménagement de la rue d'Auge et la requalification de la place de la Gare. Les réflexions se poursuivent, notamment sur le cadre bâti, dont une large partie correspond à la période la Reconstruction. Des outils en faveur du maintien d'une qualité d'habitat ont d'ores et déjà été mis en place sur une partie du secteur (permis de louer). Des études pour la mise en place d'un périmètre de ravalement obligatoire sont en cours. Enfin, dans le cadre du futur PLUI HM, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont en cours de définition.

Néanmoins, le secteur Gare Sud et rue du Marais demeure un quartier très hétérogène en termes de cadre bâti et d'espace public. La ville souhaite poursuivre sa stratégie d'aménagement de ce secteur en vue de renforcer l'attractivité de ce quartier à l'échelle du centre-ville et opportunément acquérir des fonciers permettant la mise en œuvre de cette stratégie.

Il convient donc 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.

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 est déjà en partie réalisé boulevard André Detolle au niveau des anciens sites de la Poste, ESSO et IGOL.

Comme le boulevard André Detolle, le boulevard Guillou 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

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

le virage du boulevard mérite que l'urbanisation y soit particulièrement soignée.

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

Aux termes d'une délibération en date du 27 janvier 2020, le conseil municipal de la ville de Caen a approuvé la prise en considération d'un périmètre d'étude sur l'îlot considéré.

Depuis l'instauration du périmètre d'étude et du droit de préemption urbain renforcé, la pression foncière sur cet îlot s'est confirmée, conduisant la ville de Caen à mettre en œuvre deux procédures de préemption ainsi qu'une acquisition amiable.

Le constat foncier étant le même sur la rive opposée du boulevard a mis en évidence la nécessité d'étendre le périmètre du droit de préemption urbain renforcé afin de conforter l'enjeu de recomposition urbaine de part et d'autre du boulevard.

Le conseil communautaire du 18 mars 2021 a approuvé l'extension de ce périmètre de droit de préemption urbain renforcé.

Il est en conséquence proposé de confirmer le droit de préemption urbain renforcé sur les deux îlots situés de part et d'autre du boulevard, tels que figurant sur le plan joint.

SECTEUR DEMI-LUNE

Un droit de préemption urbain renforcé est instauré sur le secteur de la presqu'île, du cours Montalivet et du quartier de la Gare de Caen. La mutation de ce secteur a été engagé dès le début des années 2000.

Dans les années 2010, des mutations ont été engagées sur le secteur Demi-Lune et rue d'Auge.

De premiers projets de démolition / reconstruction ont été engagés à partir de 2013 : l'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 nouveaux programmes immobiliers offrent des logements confortables, d'une architecture contemporaine et 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.

En parallèle de ces nouvelles opérations immobilières, la ville de CAEN a engagé d'importants travaux de requalification de la rue d'Auge, allant de la rue de Vaucelles à la place de la Demi-Lune. Ces interventions permettent de redéfinir l'espace public en intégrant les modes doux (pistes cyclables, élargissement des trottoirs ...), la réduction des voies circulées, la réorganisation des stationnements publics, la renaturation des espaces publics.

Entamés en 2020, ces travaux vont se poursuivre à partir de 2025 vers le secteur de la demi-lune.

Le secteur de la Demi-Lune reste cependant très hétérogène, composé d'ensembles bâtis aux gabarits très contrastés. Le PLU de 2013 donne sur ce secteur une constructibilité plus importante que dans les précédents documents d'urbanisme du fait de sa position stratégique en entrée de Ville. Pour autant, le secteur est constitué d'un tissu urbain de faubourg, qui n'est pas adapté à cette constructibilité. Il est donc nécessaire d'engager un remembrement foncier de ce secteur, qui implique une maîtrise foncière par la collectivité.

Il est par ailleurs constaté que, par effet d'entraînement, la requalification des espaces publics conduit

à de nouveaux projets (mise en vente, nouveaux programmes d'opérateurs privés, ...). En vue d'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 et permettre un projet urbain d'ensemble.

Il est en conséquence proposé de maintenir le droit de préemption urbain sur le périmètre, tel que figurant sur le plan joint. Un périmètre d'études est instauré sur ce même secteur.

GUERINIERE / ILOTS 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 lfs.

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.

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 lfs.

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. Il ne reste à ce stade plus qu'une propriété à acquérir, les négociations avec le propriétaire n'ayant pas pu aboutir.

DELEGATIONS

Dans une délibération en date du 12 décembre 2016, le conseil municipal de Caen avait délégué, sur quatre 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 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,

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

à ce stade, n'est à prévoir.

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

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5211-57,

VU la délibération du conseil municipal de Caen en date du 7 janvier 1991 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des « Pépinières de Beaulieu »,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Caen approuvé par délibération du 16 décembre 2013,

VU la délibération du conseil municipal de Caen du 29 juin 2015 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les délibérations du conseil communautaire de Caen la mer en date du 4 avril 2017 ayant approuvé respectivement la révision allégée n°1 et la 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 la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2018 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des « Nouveau bassin » ainsi que sa création,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 12 décembre 2019 ayant approuvé la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 3 décembre 2020 ayant approuvé la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,

VU les délibérations du conseil communautaire de Caen la mer en date du 27 janvier 2022 ayant approuvé respectivement la révision allégée n°2 et la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire du 12 mai 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC Mont Coco,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 29 septembre 2022 ayant approuvé la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 6 juillet 2023 ayant approuvé la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 27 juin 2024 ayant approuvé la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 12 décembre 2019 d'instauration du droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé sur la commune de Caen – Champ d'application et délégation,

VU la délibération modificative du conseil communautaire de Caen la mer en date du 18 mars 2021 d'instauration du droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé sur la commune de Caen – Champ d'application,

VU la délibération modificative du conseil communautaire de Caen la mer en date du 1^{er} juillet 2021 d'instauration du droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé sur la commune de Caen,

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

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

VU l'avis favorable du conseil municipal de Caen en date du 4 novembre 2024,

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 8 novembre 2024,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DÉCIDE de confirmer l'instauration d'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) de la commune de Caen délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé

DÉCIDE de confirmer l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs ci-avant présentés, tels que figurant sur les plans joints.

DÉCIDE de créer deux périmètres de droit de préemption urbain renforcés supplémentaires dénommés Calvaire Saint Pierre et Beaulieu-Maladrerie, tels que figurant sur les plans joints.

DÉCIDE de scinder le secteur Zone Portuaire issu de la délibération du 12 décembre 2019 en deux secteurs dénommés Presqu'île et Gare/Montalivet.

PRÉCISE 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,

DIT que la présente délibération se substitue aux autres délibérations prises par le conseil communautaire concernant les périmètres de droit de préemption urbain sur le territoire de Caen,

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 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,

L'affichage au siège de la communauté urbaine de Caen la mer et à 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 peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être

Conseil communautaire - séance du jeudi 14 novembre 2024

précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Vote : Unanimité

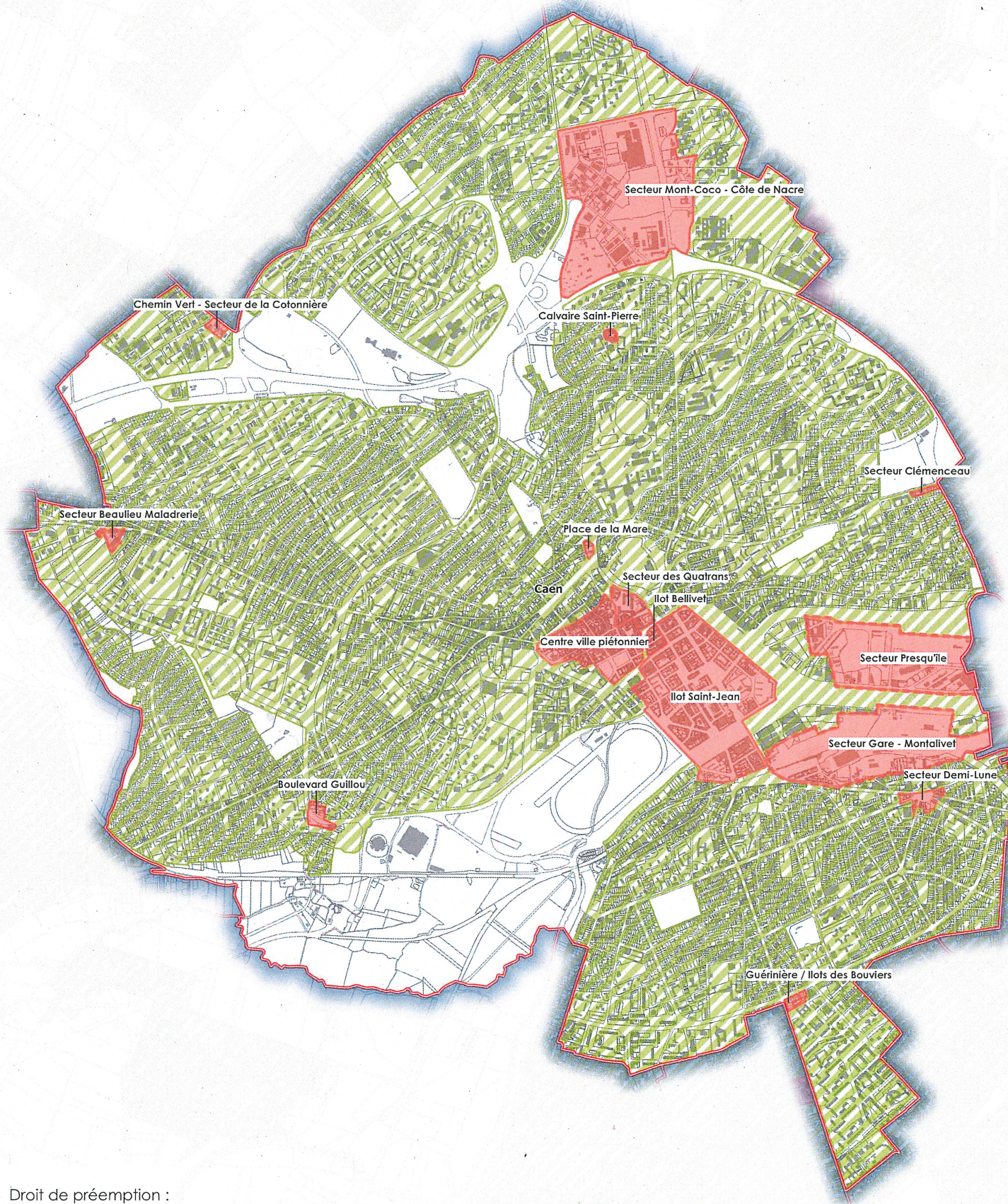
Transmis à la préfecture le **27 NOV. 2024**
Affiché le **27 NOV. 2024**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **27 NOV. 2024**

Le Président,

Nicolas JOYAU



Droit de préemption urbain Commune de Caen (14118)



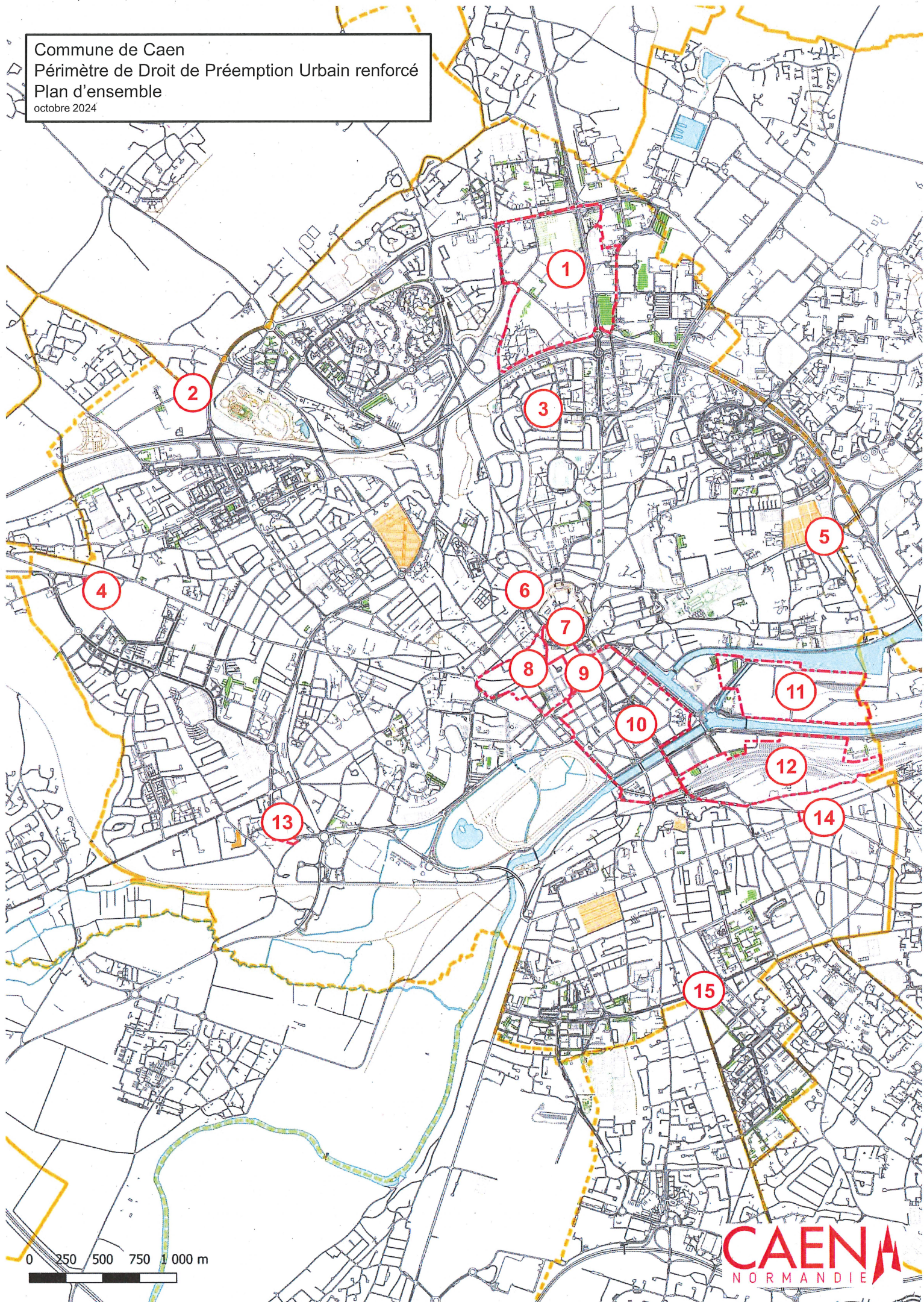
Droit de préemption :

■ DPU renforcé

■ DPU simple

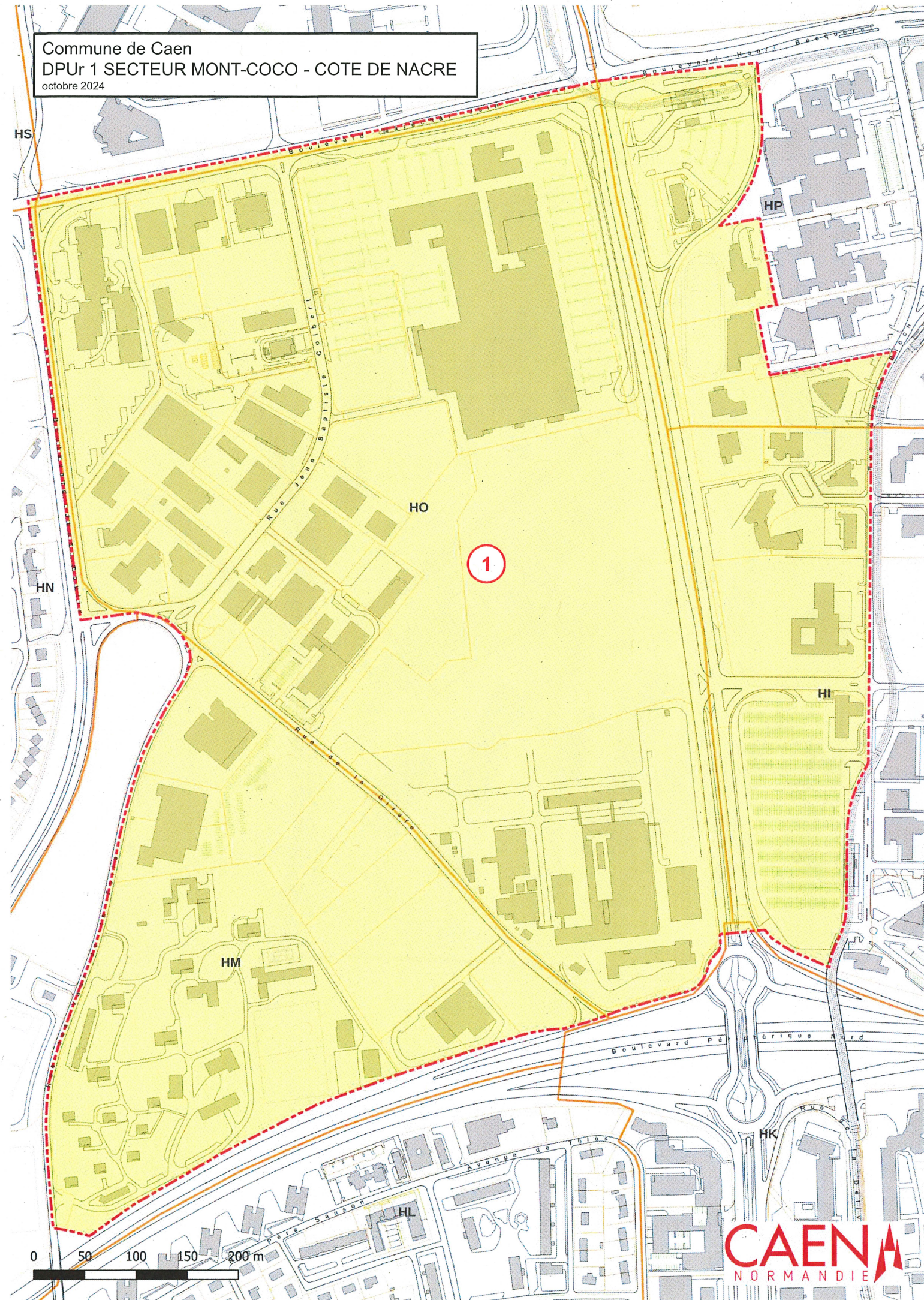


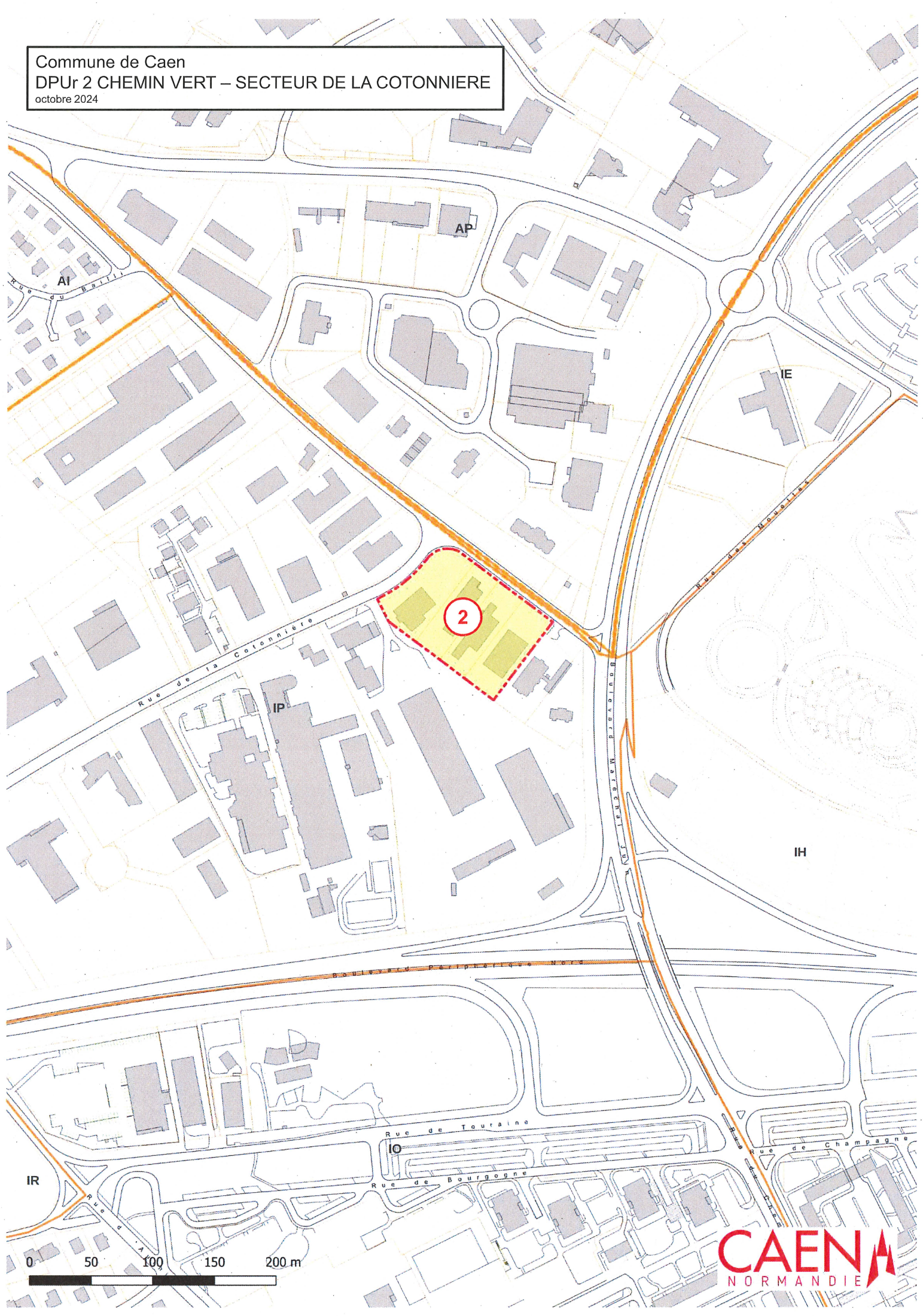
0 0,5 1 km

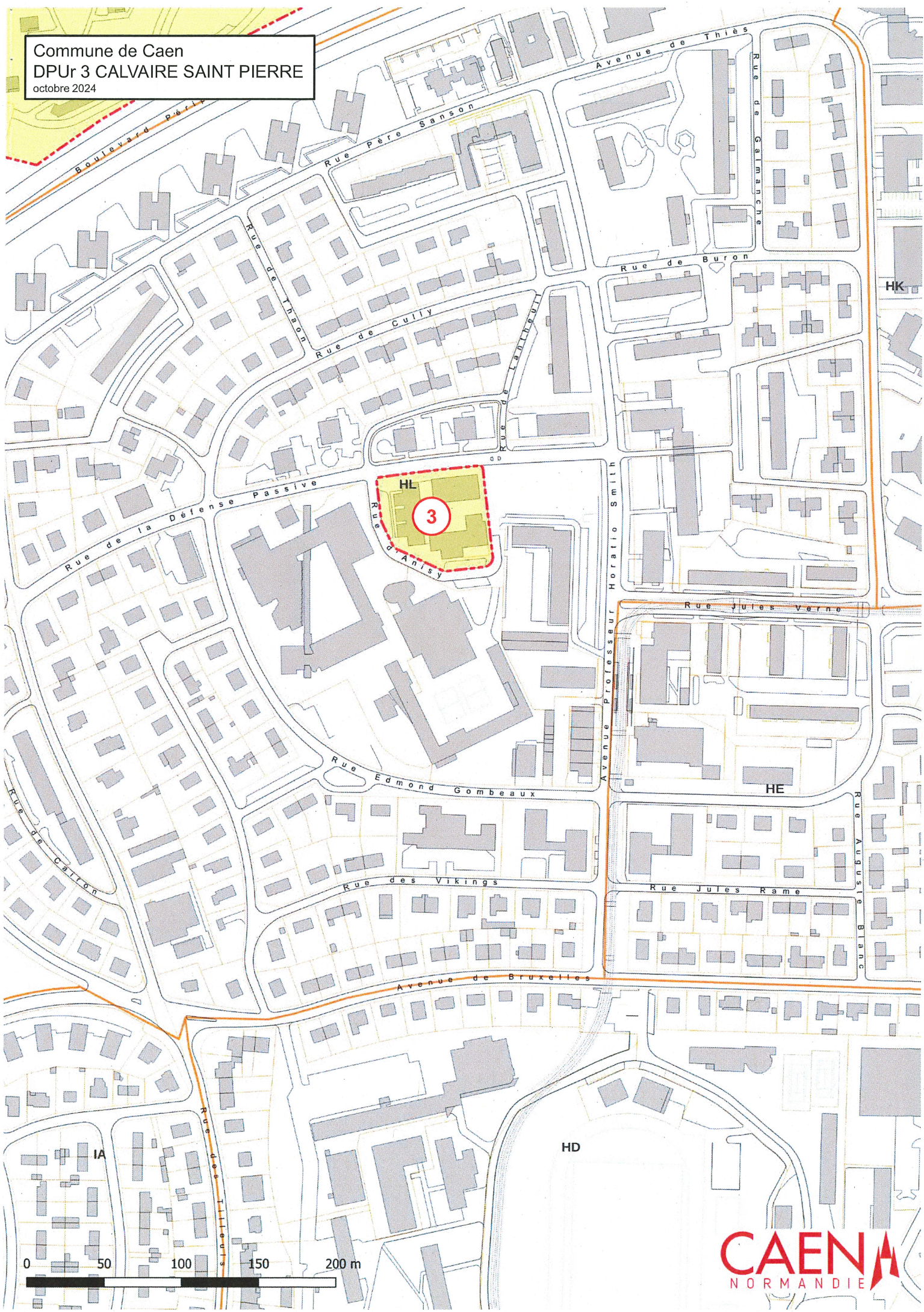


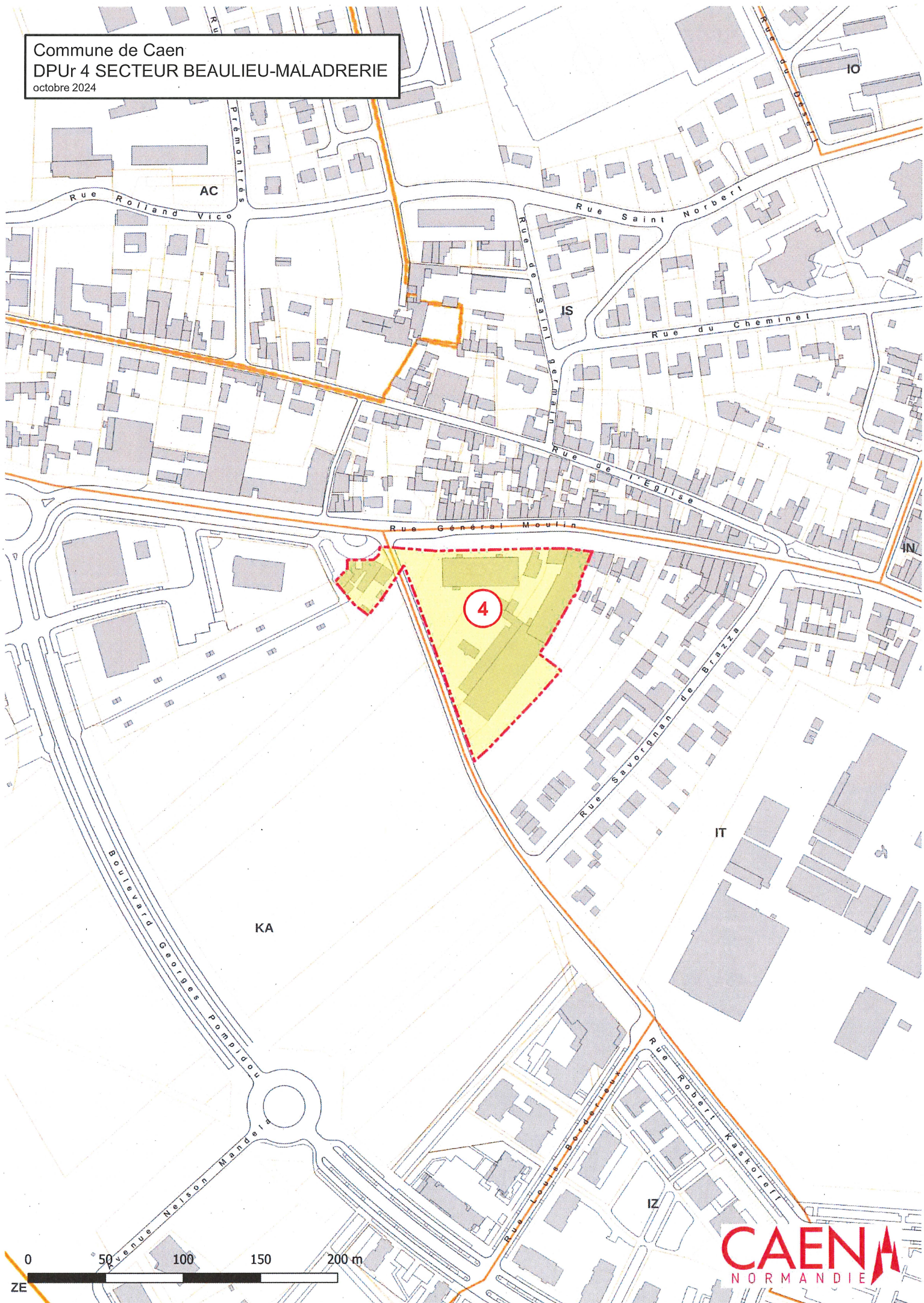
Commune de Caen
DPUr 1 SECTEUR MONT-COCO - COTE DE NACRE

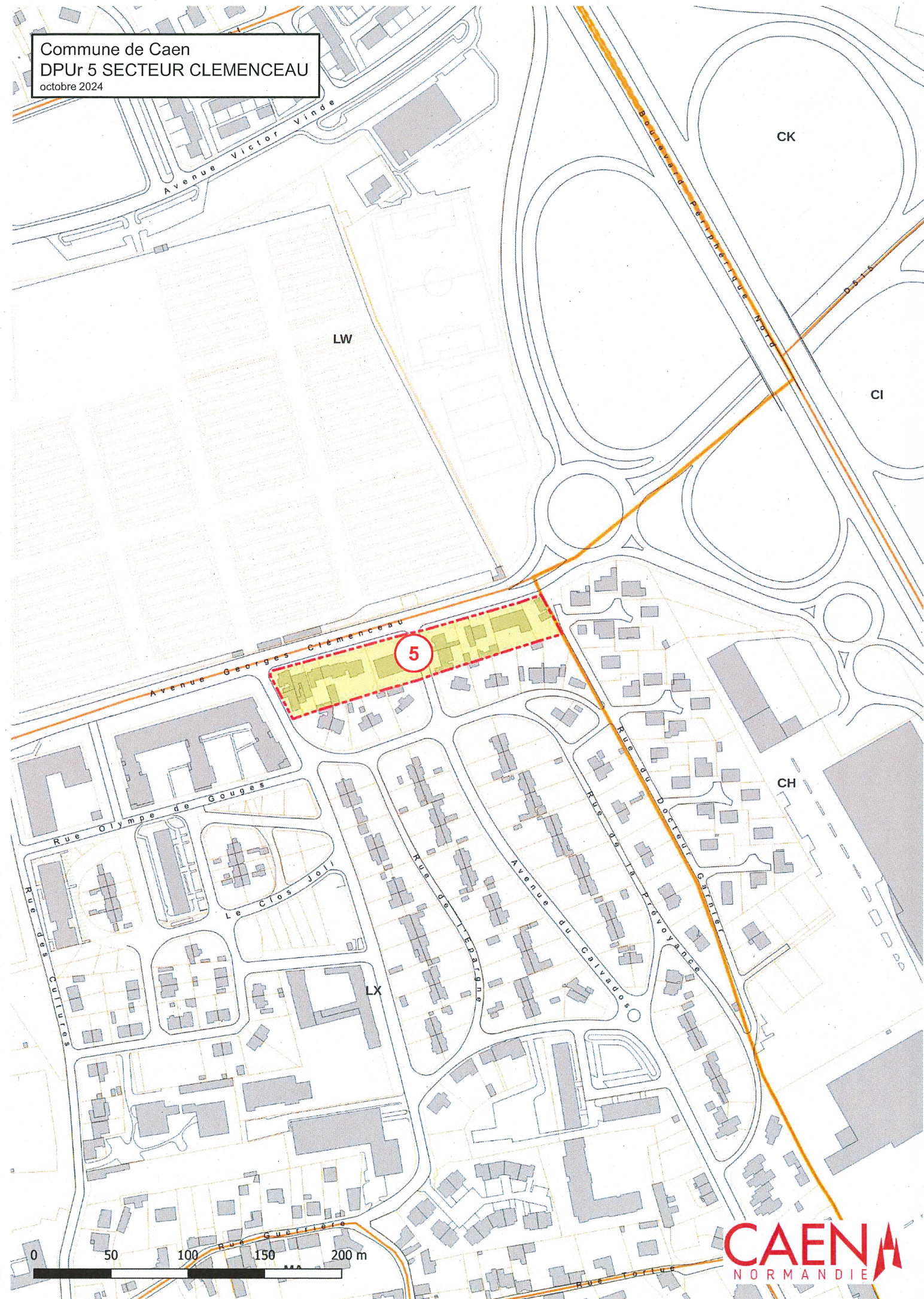
octobre 2024

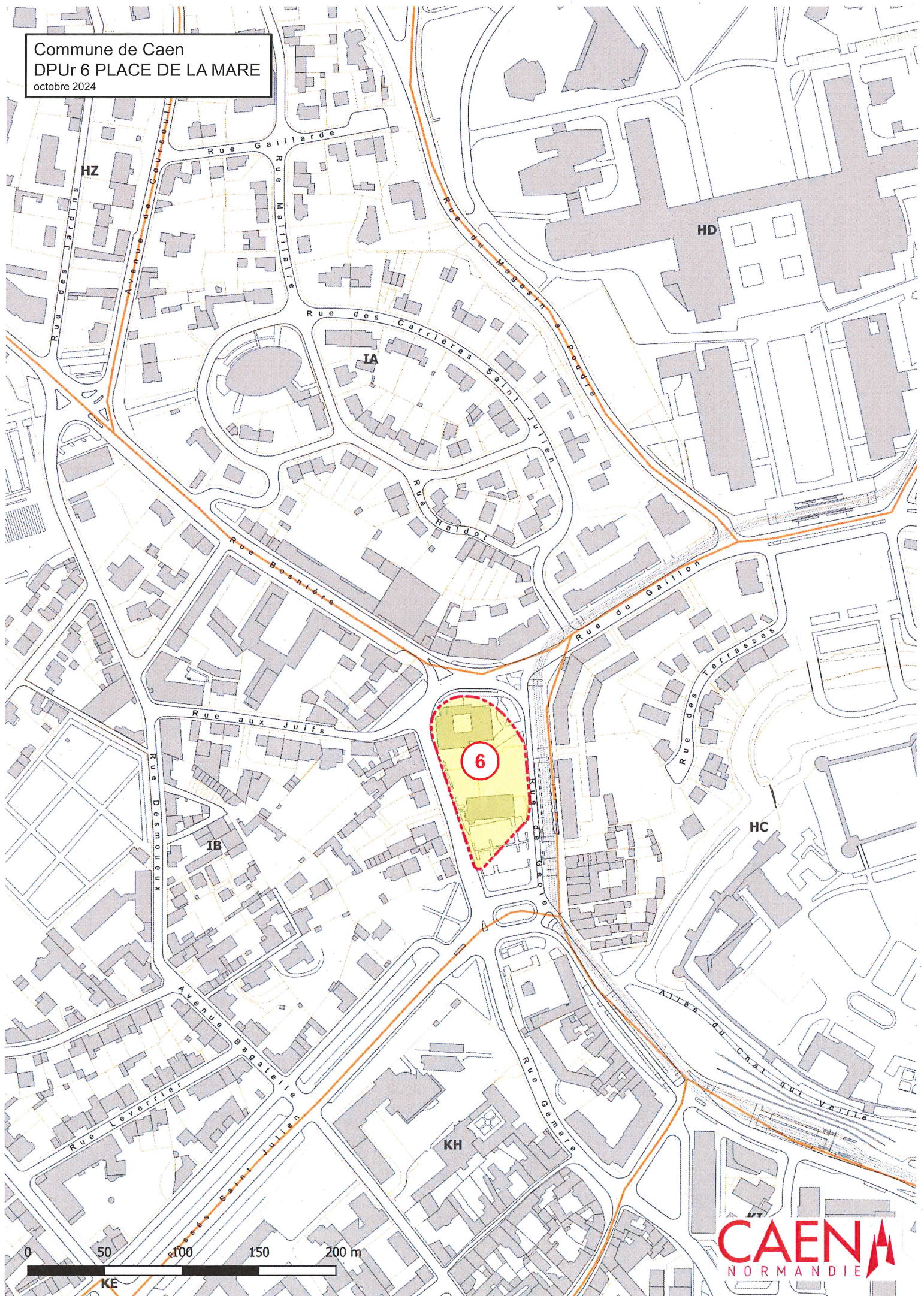






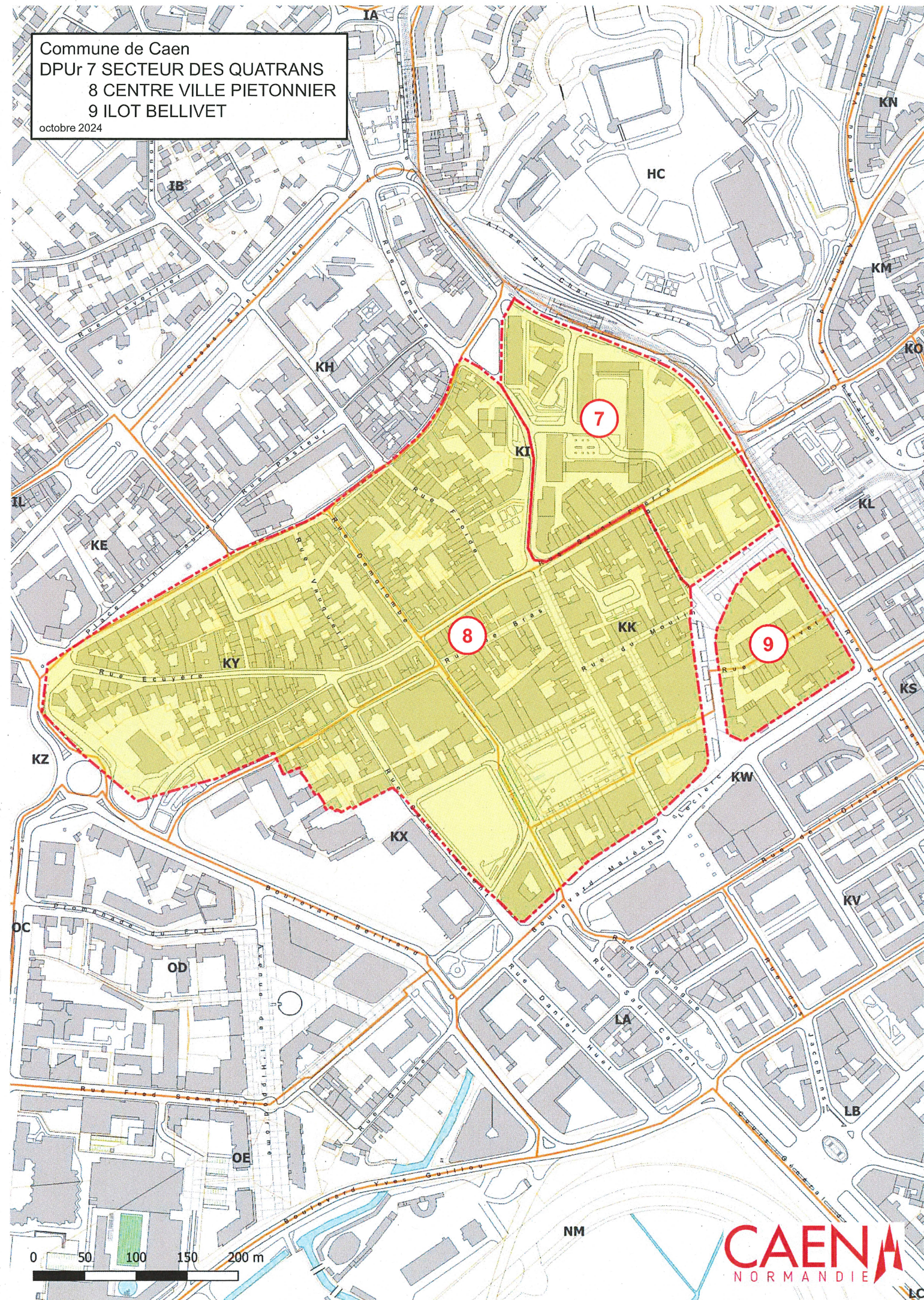






Commune de Caen
DPUr 7 SECTEUR DES QUATRANS
8 CENTRE VILLE PIETONNIER
9 ILOT BELLIVET

octobre 2024



Commune de Caen
DPUR 10 ILOT SAINT-JEAN
octobre 2024

KI



KO

LY

KP

KR

LZ

KL

KS

KW

KT

LE

LH

NM

LC

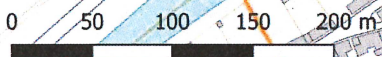
LP

LR

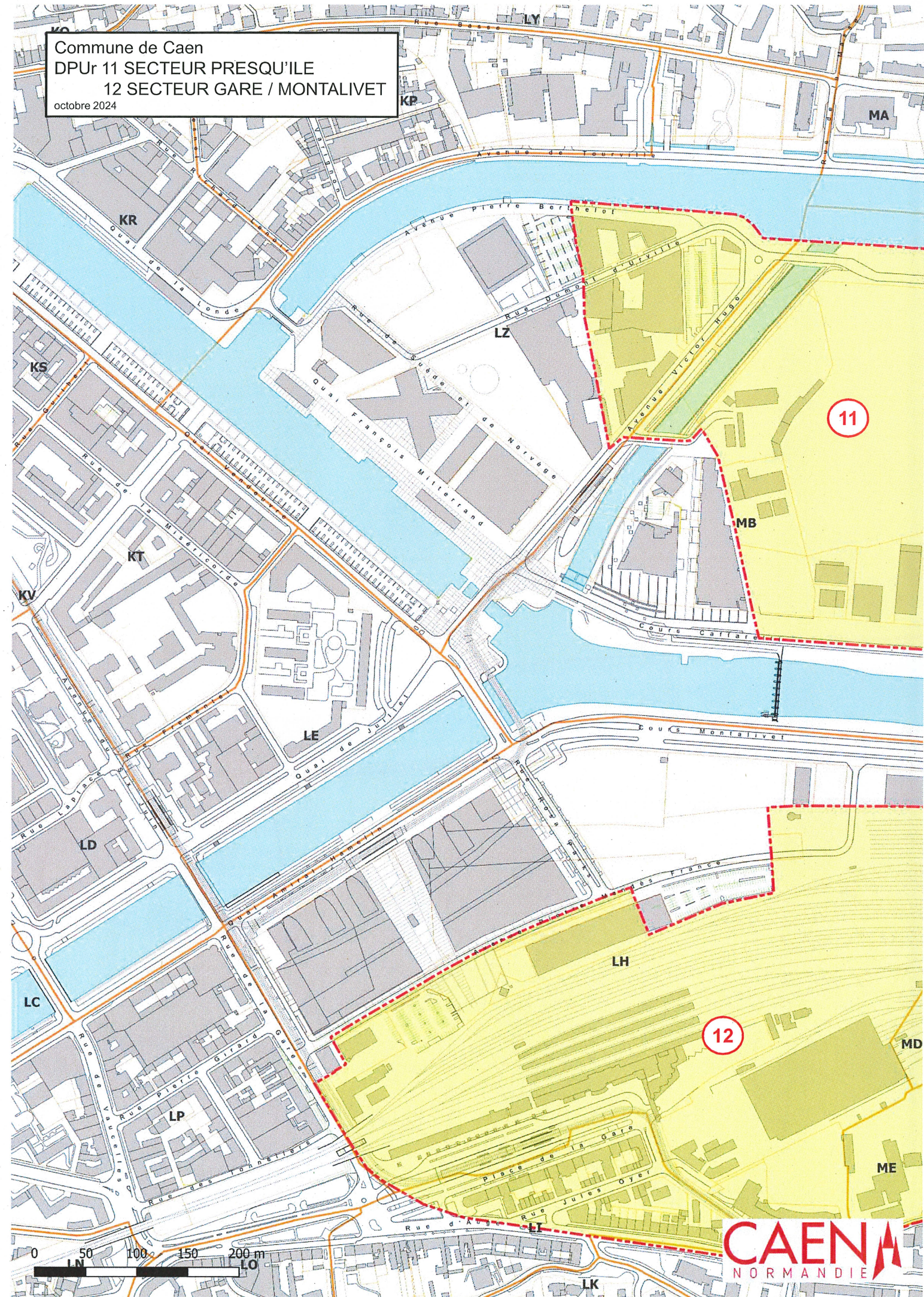
LN

LI

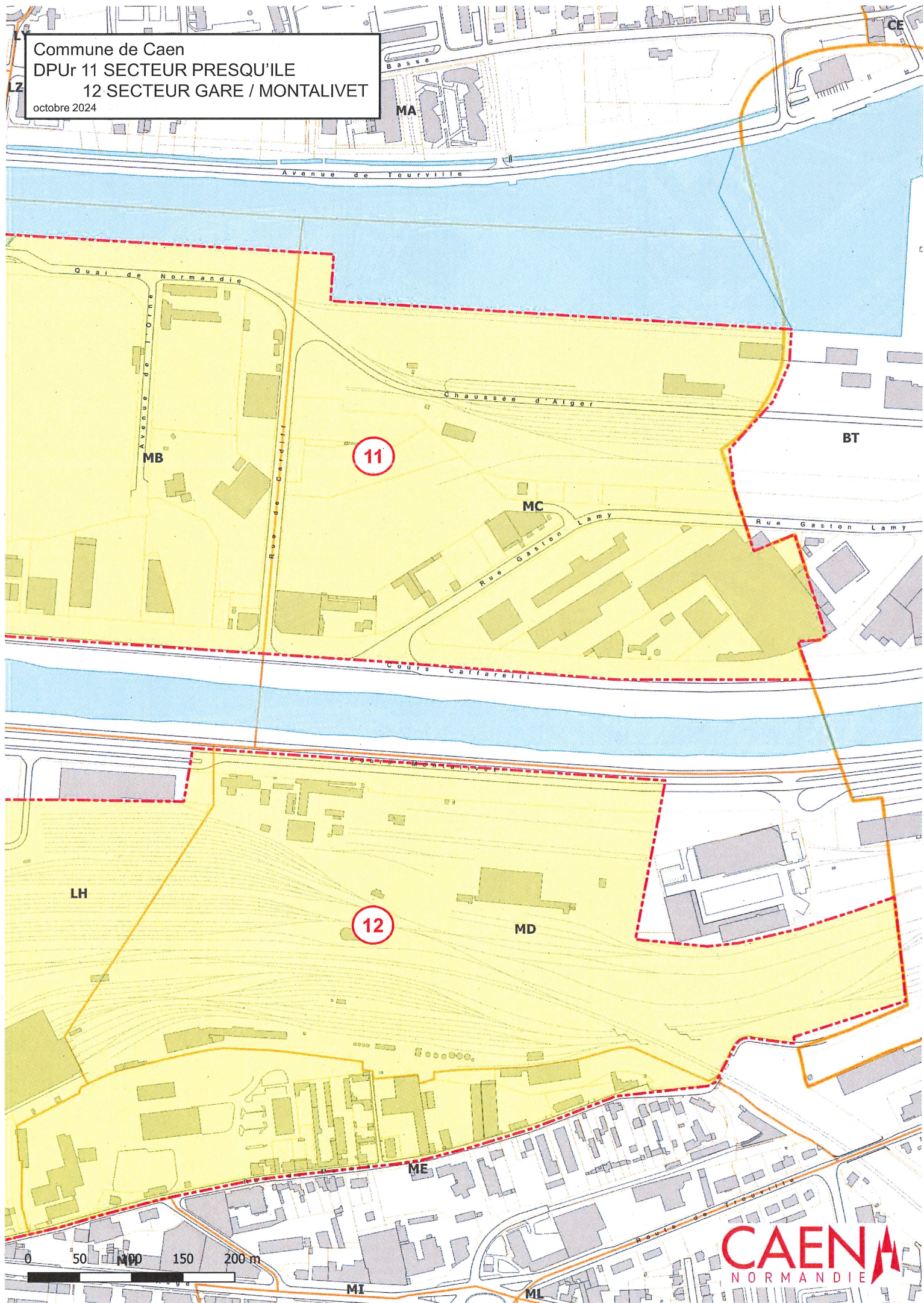
CAEN
NORMANDIE

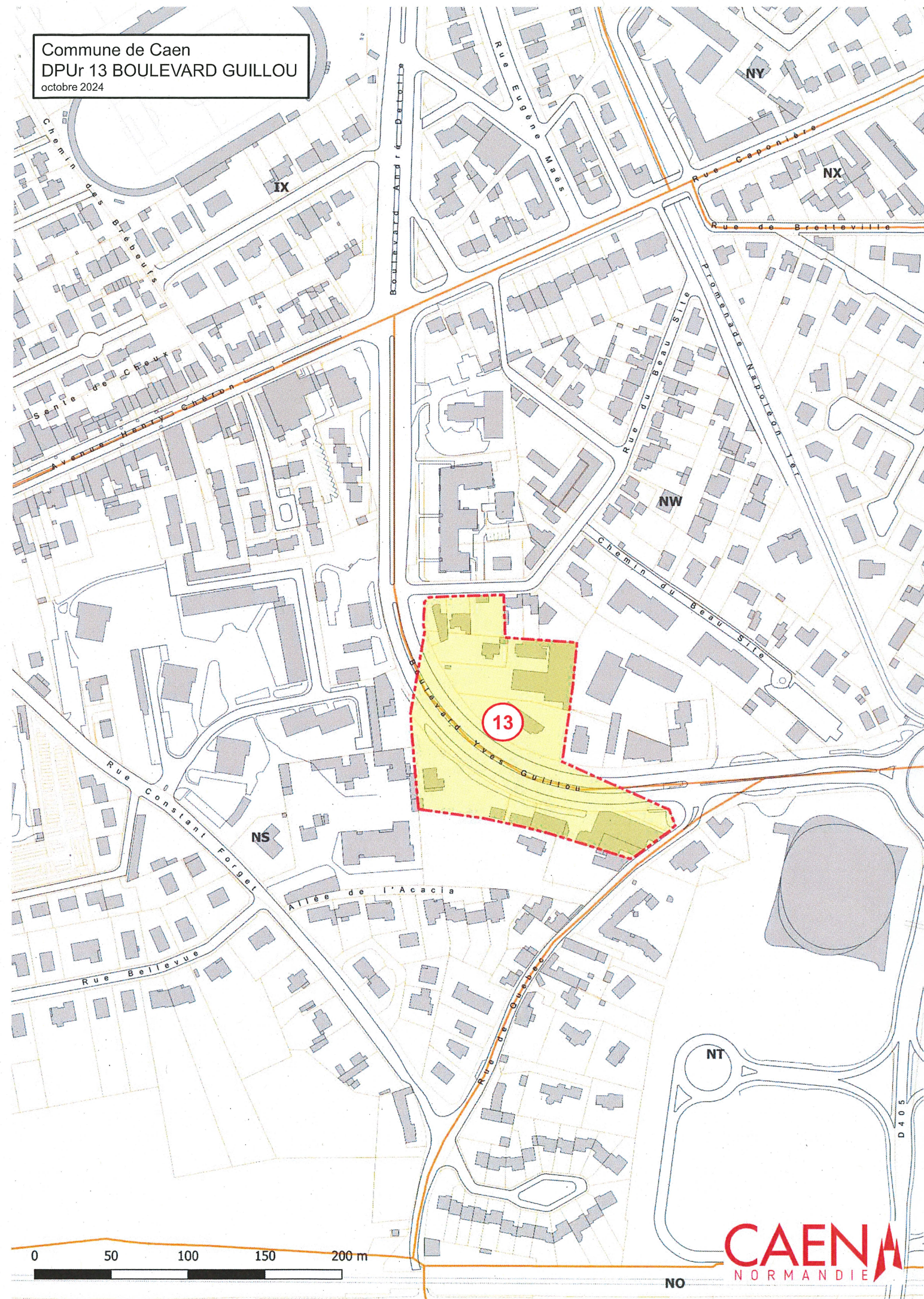


Commune de Caen
DPUr 11 SECTEUR PRESQU'ILE
12 SECTEUR GARE / MONTALIVET
octobre 2024

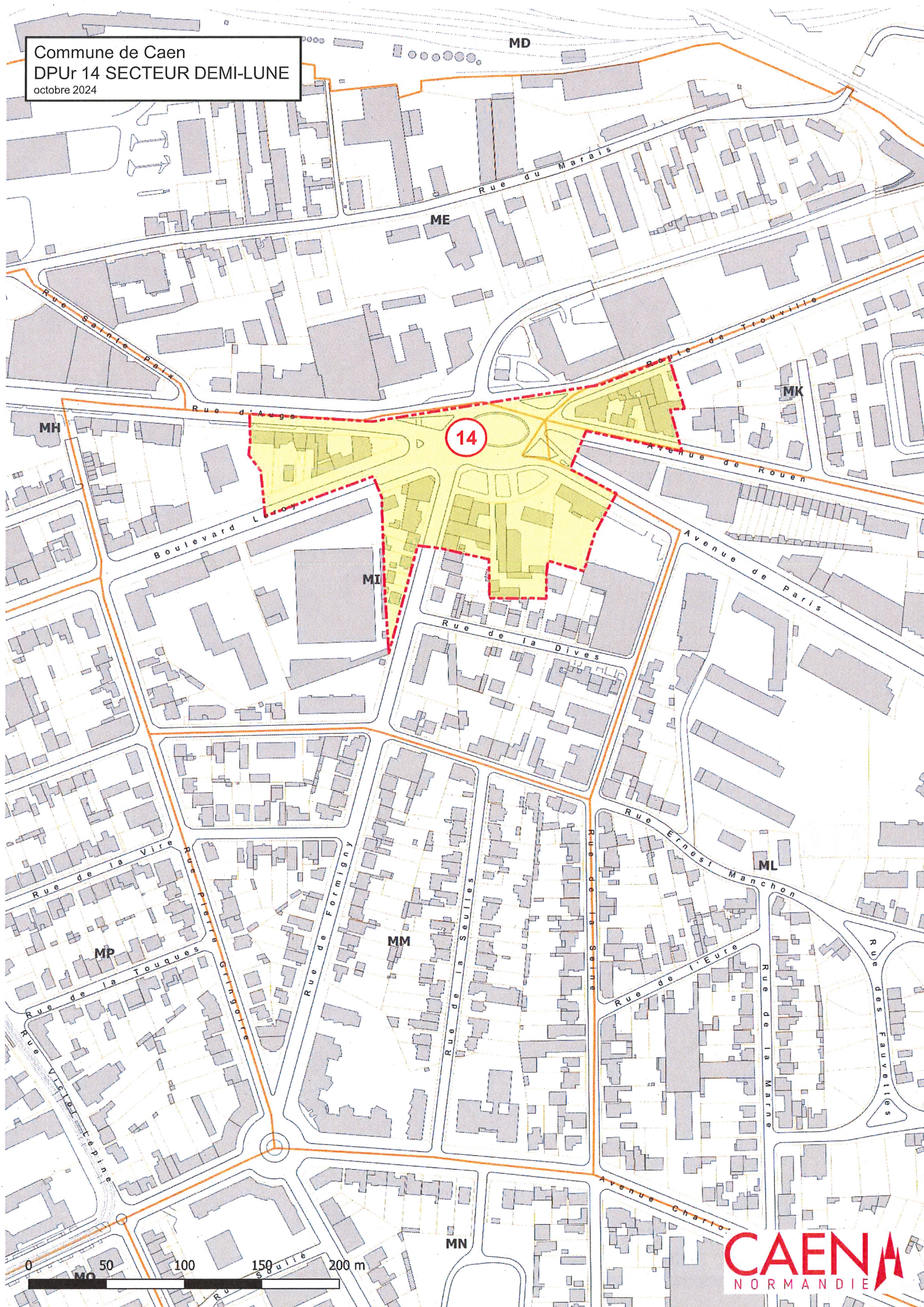


Commune de Caen
DPUr 11 SECTEUR PRESQU'ILE
12 SECTEUR GARE / MONTALIVET
octobre 2024



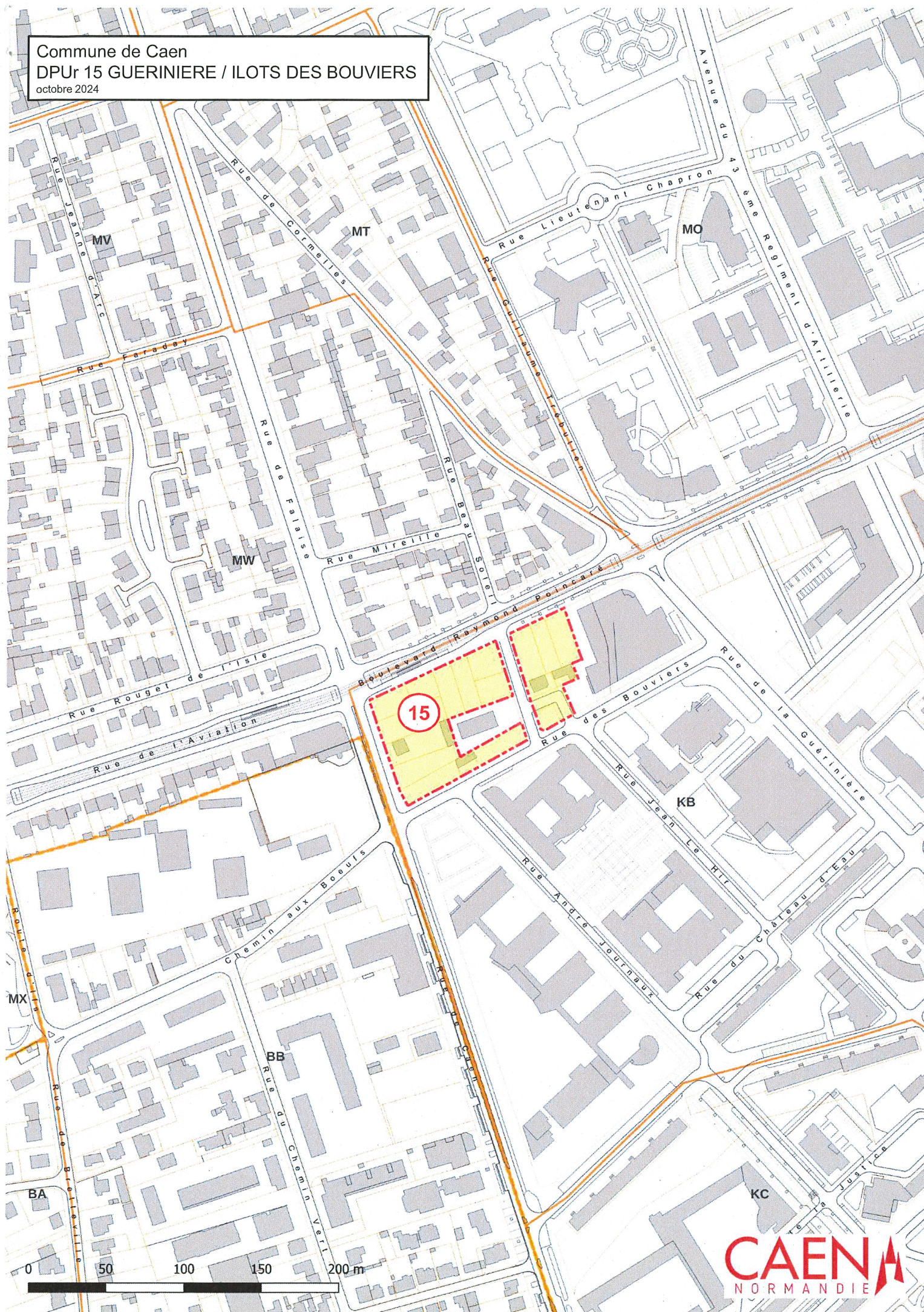


Commune de Caen
DPUr 14 SECTEUR DEMI-LUNE
octobre 2024



DPUr 15 GUERINIERE / ILOTS DES BOUVIERS
octobre 2024

octobre 2024



CAEN
NORMANDIE

