

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 6 février 2025, à 18h15,

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 : 30/01/25

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de membres présents : 73

Nombre de votants : 100

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Annie ANNE, Madame Alexandra BELDJOU DI, Madame Ginette BERNIERE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Madame Lynda LAHALLE, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Madame Céline PAIN, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Lionel MARIE, Madame Élisabeth HOLLER, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Philippe JOUIN, Madame Baya MOUNKAR, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Damien DE WINTER, Madame Virginie AVICE, Madame Camille BROU-VERNET, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Mahama COMPAORÉ, Madame Hélène BURGAT, Monsieur André HENRY, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Françoise DUPARC, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET, Monsieur Serge RICCI, Madame Cécile COTTENCEAU.

En tant que suppléants : Monsieur Franck LECOQ suppléant de Monsieur Patrick LESELLIER.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Gilles DÉTERVILLE à Madame Annie ANNE, Monsieur Vincent LOUVET à Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Madame Sylvie MOUTIERS à Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur François JOLY à Madame Alexandra BELDJOU DI, Monsieur Gabin MAUGARD à Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Clémentine LE MARREC à Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Christian CHAUVOIS à Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Monsieur Dominique ROUZIC à Monsieur Pascal SÉRARD, Madame Magali HUE à Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Pierre SCHMIT à Madame Élisabeth HOLLER, Madame Agnès DOLHEM à Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Raymond PICARD à Monsieur Philippe MARS, Madame Sophie SIMONNET à Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Michel LE LAN à Madame Nathalie BOURHIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON à Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Laurent MATA à Monsieur Rodolphe THOMAS, Monsieur Gérard HURELLE à Madame Cécile COTTENCEAU, Madame Brigitte BARILLON à Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Pascal PIMONT à Monsieur

Conseil communautaire - séance du jeudi 6 février 2025

Joël BRUNEAU, Madame Véronique DEBELLE à Madame Camille BROU-VERNET, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel LAFONT à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Madame Nelly LAVILLE à Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Thierry RENOUF à Madame Françoise DUPARC, Monsieur Christian DELBRUEL à Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Morgan TAILLEBOSQ à Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Mickaël MARIE à Madame Hélène BURGAT.

EXCUSÉ(S) : Madame Béatrice HOVNANIAN, Madame Catherine AUBERT, Madame Maria LEBAS, Madame Sara ROUZIÈRE, Monsieur Romain BAIL, Madame Emilie ROCHEFORT, Madame Pascale BOURSIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Erwann BERNET, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Monsieur Alain DESMEULLES.

Le conseil nomme Monsieur Dominique GOUTTE secrétaire de séance.

N° C-2025-02-06/14 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE DE CAIRON - DPU SIMPLE ET RENFORCÉ - CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

La démarche entreprise est également l'occasion pour les communes de faire savoir si elles souhaitent que la communauté urbaine 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 Cairen, à l'échelle de son territoire, a souhaité réviser le périmètre du droit de préemption urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cairen a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 juin 2007.

Plusieurs modifications ont ensuite été approuvées :

- Modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 8 décembre 2009
- Modification n°2 approuvée par le conseil municipal le 21 février 2012

Conseil communautaire - séance du jeudi 6 février 2025

- Modification n°3 approuvée par le conseil communautaire le 29 juin 2017

En accord avec la commune de Cairon, il est proposé de revoir le périmètre de droit de préemption urbain et d'instaurer un droit de préemption urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé et modifié.

Il est également demandé par la commune de Cairon d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section AK n°23 (740 m²) sise lieu-dit Le vieux. Cette parcelle correspond à l'emplacement réservé n°13 du PLU destiné à l'aménagement d'un espace public en lien avec la place des commerces.

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 de plus de 10 ans et aux immeubles construits il y a moins de 4 ans.

Aucune délégation du droit de préemption urbain n'est à ce stade prévue, étant rappelé que, sur la base de la délibération du 17 juillet 2024, le conseil communautaire a donné délégation au Président de Caen la mer pour déléguer, par décision, l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

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

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

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 en date du 14 juin 2007 approuvant le PLU de Cairon,

VU la délibération du conseil municipal en date du 8 décembre 2009 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2012 approuvant la modification n°2 du PLU,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant la modification n°3 du PLU,

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

VU l'avis favorable du conseil municipal de Cairon en date du 12 décembre 2024,

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 24 janvier 2025,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DECIDE d'instaurer un droit de préemption urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) de la commune de Cairon délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé et modifié.

DECIDE d'instaurer un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée AK n°23 (740 m²) sise lieu-dit Le Vieux afin de permettre la création d'un espace public en lien avec la place des commerces.

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

Conseil communautaire - séance du jeudi 6 février 2025

DIT que la présente délibération se substitue aux autres délibérations prises par le conseil municipal de la commune de Cairon concernant les périmètres de droit de préemption urbain,

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 Cairon, 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 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 "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le 11 FEV. 2025
Affiché le 11 FEV. 2025
Identifiant de l'acte
Exécutoire le 11 FEV. 2025

Le Président,



Nicolas JOYAU

