

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 13 décembre 2018, à 18h00,

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 : 06/12/18

Nombre de membres en exercice : 113
Nombre de membres présents : 86
Nombre de votants : 106

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Christophe ALLEAUME, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Monsieur Gilbert BOUHIER, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Aurore BRUAND, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Patrice COLBERT, Monsieur Sébastien DEBIEU, Monsieur Christian DELBRUEL, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Olivier DÉRU, Madame Annick FARCY, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Daniel FRANÇOISE, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Madame Valérie GILLES, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Joël JEANNE, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Didier LHERMITE, Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Philippe LAFORGE, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Stéphane LEBREUILLY, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Pascal LECOEUR, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Nadine LEFÈVRE, Monsieur Jacques LELANDAIS, Monsieur Gérard LENEVEU, Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Robert MICHEL, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Madame Mireille NOËL, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, 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, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Nadège SIMON, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Denis VIEL, Madame Martine VINCENT, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Stéphanie YON-COURTIN, Monsieur Claude YVER, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET.

En tant que suppléants : Madame Christiane HARIVEL suppléante de Monsieur Gérard CAUX.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Philippe LAILLER à Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Sylviane LEPOITTEVIN à Monsieur Laurent MATA, Madame Sophie SIMONNET à Madame Mireille NOËL, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE à Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Antoine AOUN à Monsieur Dominique GOUTTE, Madame Véronique BOUTÉ à Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Bruno DURAND à Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Anne RAFFIN à Madame Emilie ROCHEFORT, Madame Marie-Jeanne GOBERT à Monsieur Joël JEANNE, Monsieur Philippe JOUIN à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Sengdéd CHANTHAPANYA à Monsieur Philippe LAFORGE, Madame Baya MOKHTARI à Madame Claudie RIGOT, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Amandine FRANÇOIS à

Conseil communautaire - séance du jeudi 13 décembre 2018

Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Richard LECAPLAIN à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Xavier LE COUTOUR à Monsieur Philippe DURON, Monsieur Éric VÈVE à Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Jacques VIRLOUVET à Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Emilie AUGÉ à Monsieur Daniel FRANÇOISE.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Romain BAIL, Monsieur Salvatore BELLOMO, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur André LEDRAN, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR.

Le conseil nomme Monsieur Rodolphe THOMAS secrétaires de séance.

N° C-2018-12-13/06 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE DE DÉMOUVILLE - DPU SIMPLE ET RENFORCÉ - CHAMP D'APPLICATION

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 Démouville, à l'échelle de son territoire, a souhaité revoir le périmètre du droit de préemption urbain.

Aux termes d'une délibération en date du 7 mars 2001, le conseil municipal de la ville de Démouville a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du territoire et étendu ce droit aux zones d'urbanisation futures du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Démouville a été approuvé par le conseil communautaire de Caen la mer le 29 juin 2017.

Conseil communautaire - séance du jeudi 13 décembre 2018

Trois secteurs de renouvellement et de développement urbain et une parcelle située en face de l'école communale ont été identifiés dans le cadre des orientations d'aménagement programmées du PLU. Il s'agit des secteurs "Malassis", "Les Jardins du stade", "la rue du bout de là-bas" et d'un terrain situé en face de l'école (emplacement réservé n°5 : Aménagement d'un complexe socio-culturel). Ces secteurs couvrent environ 10 hectares et apparaissent comme stratégiques pour assurer le développement de la commune de Démouville. Une zone d'aménagement concertée multi sites est en cours de création suivant la délibération du conseil municipal du 6 juin 2017.

Le projet de la commune de Démouville porte sur la volonté de maintenir une dynamique démographique forte et sur un objectif d'environ 3 745 habitants d'ici à 2028. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de produire l'équivalent de 285 logements, soit la mobilisation d'une superficie minimum de 9,2 hectares en suivant la densité bâtie minimale fixée par le PLH de Caen la mer (31 logements/hectare). La commune fait dès lors le choix de mobiliser des espaces situés en extension de son tissu bâti. Pour ce faire, les trois secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU.

En raison de l'enjeu représenté par ces trois secteurs, la commune de Démouville a choisi de procéder à une étude pré-opérationnelle afin d'anticiper l'aménagement de ces secteurs à travers un scénario cohérent.

Dans ce contexte, en accord avec la commune de Démouville, il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé par Caen la mer, mais aussi d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les trois secteurs de renouvellement urbain « Malassis », « Les jardins du stade », « La rue du bout de là-bas » ainsi que sur l'emprise, objet de l'emplacement n°5 du plan local d'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.

L'Etablissement Public Foncier de Normandie a été sollicité par Démouville dans le cadre du portage foncier de la ZAC multi sites. Une convention est en cours d'élaboration; celle-ci devrait intégrer le principe que le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPFN au cas par cas sur le périmètre concerné. A ce stade, il n'est donc pas nécessaire de prévoir une délégation du droit de préemption urbain.

Il est en effet rappelé, sur la base de la délibération du 17 janvier 2017, que le conseil communautaire a donné délégation au Président de Caen la mer pour déléguer, par décision, l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

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

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

VU la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 29 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Démouville,

VU le projet de la Commune de Démouville de créer une zone d'aménagement concertée-multi-sites dans le but de développer et de renforcer son attractivité au sein de la Communauté Urbaine,
VU la demande de la Commune de Démouville de modifier et d'adapter les périmètres liés aux droits de préemption urbain simple et renforcé,

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

VU l'avis du bureau communautaire du 18 octobre 2018,

Conseil communautaire - séance du jeudi 13 décembre 2018

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 9 octobre 2018,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

DECIDE d'instaurer un droit de préemption urbain simple tel qu'il résulte des dispositions légales du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé par la communauté urbaine de Caen la mer et d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les 3 secteurs de renouvellement urbain « Malassis », « Les jardins du stade », « La rue du bout de là-bas » ainsi que sur l'emprise, objet de l'emplacement n°5 du plan local d'urbanisme,

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

DIT que la présente délibération se substitue à la délibération prise par le conseil municipal de Démouville le 7 mars 2001 concernant les périmètres de droit de préemption sur la commune,

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 Démouville, pendant un mois, de la présente délibération.
- la mention de cette délibération dans deux journaux locaux.

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

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le **21 DEC. 2018**
Affiché le **21 DEC. 2018**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **21 DEC. 2018**

Le Président,

Joël BRUNEAU

