

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 29 septembre 2022, à 18h10,

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

Date de convocation : 22/09/22

Nombre de membres en exercice : 111

Nombre de membres présents : 84

Nombre de votants : 103

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Madame Catherine AUBERT, Madame Annie ANNE, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Erwan BERNET, Madame Ginette BERNIÈRE, Monsieur Martial BORDAIS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Cécile COTTENCEAU, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Nicolas ESCACH, Monsieur Sébastien FRANCOIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Bertin GEORGE, Monsieur Aurélien GUIDI, Monsieur Franck GUEGUENIAT, Madame Élisabeth HOLLER, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Michel LAFONT, Madame Lynda LAHALLE, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Madame Clémentine LE MARREC, Madame Maria LEBAS, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFEVRE-PROKOP, Monsieur Benoît LEREVEREND, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Mickaël MARIE, Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur Philippe MARS, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Richard MAURY, Madame Baya MOUNKAR, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Raymond PICARD, Madame Céline PAIN, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Thierry RENOUF, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Dominique ROUZIC, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Yves REGNIER, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Pascal SERARD, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur François JOLY, Monsieur Michel LE LAN, Madame Nelly LAVILLE, Madame Pascale BOURSIN, Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Damien DE WINTER, Madame Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Romain BAIL à Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Madame Alexandra BELDJOUDI à Monsieur François JOLY, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC à Madame Sophie SIMONNET, Madame Élodie CAPLIER à Madame Virginie CRONIER, Monsieur Raphaël CHAUVOIS à Monsieur Christian CHAUVOIS, Madame Marie-Chantal REFFUVEILLE à Monsieur Lionel MARIE, Madame Sara ROUZIERE à Monsieur

Damien DE WINTER, Madame Sonia DE LA PROVOTE à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE à Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Emmanuel RENARD à Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Gérard HURELLE à Madame Amandine FRANCOIS-GOGUILLON, Monsieur Dominique DUVAL à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKY, Monsieur Gabin MAUGARD à Madame Émilie ROCHEFORT, Madame Véronique DEBELLE à Madame Cécile COTTENCEAU, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Dominique REGEARD à Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Xavier LE COUTOUR à Madame Béatrice HOVNANIAN, Madame Agnès DOLHEM à Monsieur MATA, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD à Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Rodolphe THOMAS à Madame Ghislaine RIBALTA.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Magali HUE, Monsieur Vincent LOUVET, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Ludovic ROBERT suite au départ de sa suppléante Madame Maryse ZUIANI, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Patrick JEANNENEZ.

Le conseil communautaire nomme Monsieur Nicolas JOYAU secrétaire de séance.

N° C-2022-09-29/38 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE D'HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR - DPU SIMPLE ET RENFORCÉ - CHAMP D'APPLICATION - DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE

Par délibération en date du 26 septembre 2019, le conseil communautaire de Caen la mer a instauré sur le territoire de la commune d'Hérouville-Saint-Clair un périmètre de droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il a également été institué un droit de préemption urbain renforcé sur les centres commerciaux de proximité de la commune (zones 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 figurées sur le plan en annexe de cette délibération) afin de pouvoir éventuellement maîtriser la propriété des murs des commerces, la commune d'Hérouville-Saint-Clair ayant par ailleurs institué par délibération en date du 7 novembre 2016 un droit de préemption des fonds de commerces et des baux commerciaux et artisanaux, dans un souci d'attractivité de ses quartiers et du dynamisme de ses activités commerciales.

La commune d'Hérouville-Saint-Clair a également souhaité instituer un droit de préemption urbain renforcé sur 4 secteurs :

- Zone 3 : Afin d'assurer le maintien de l'activité économique dans un contexte de mutation en lien avec la reconstruction du CHU.
- Zone 9 : La commune d'Hérouville-Saint-Clair souhaite développer un projet d'habitat, sur des terrains proches du centre-ville. La commune a d'ailleurs délibéré le 21 janvier 2019 pour la réalisation d'une étude de pré-faisabilité urbaine, technique et économique pour l'aménagement de ce site dénommé « Briard » avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie.
- Zone 12 : La commune souhaite assurer le maintien d'un nombre de places de stationnement en adéquation avec les besoins de la population tout en veillant à lutter contre le développement de l'habitat indigne.
- Zone 13 : La commune souhaite développer un projet d'habitat sur des terrains en mutation situés à proximité de la ville de Caen.

A la demande de la commune d'Hérouville-Saint-Clair, il est proposé d'instituer un nouveau périmètre de droit de préemption urbain renforcé englobant :

- La zone d'activité de la Sphère à vocation industrielle créée en 1976 d'une superficie de 31 hectares. Ce site est actuellement occupé par le dépôt bus de Caen la mer ainsi que par de nombreuses entreprises ayant une activité liée à l'automobile (vente, réparation, carrosseries, équipements, etc.) et du commerce de gros destiné aux professionnels (matériaux, pharmaceutique, équipements électrique).
- La zone d'activité d'Hérouville-Saint-Clair à vocation industrielle créée en 1976 d'une superficie de 41 hectares ;
- La zone d'activité Caen Nord Est (pour la seule partie hérouvillaise) créée en 1970, d'une superficie de 10 hectares, sur laquelle se situe notamment l'entreprise Hamelin.

Ces trois zones d'activités constituent aujourd'hui d'une part un tissu hétéroclite d'entreprises dont certaines ne répondent pas à la vocation du secteur, et d'autre part un ensemble vieillissant avec un patrimoine souvent vétuste et inadapté aux attentes actuelles. Leur organisation monofonctionnelle type zone économique de périphérie et leurs espaces publics de faible qualité

confèrent aujourd'hui à ces secteurs une image peu valorisante et peu attractive.

- La cité artisanale : Quartier jouxtant la zone d'activités d'Hérouville-Saint-Clair, autrefois situé en périphérie de la zone urbanisée et actuellement voué à l'activité économique.

Caen la mer a lancé une étude qui devrait s'achever en juillet 2023 pour établir un schéma directeur d'aménagement et de développement économique sur le secteur de la sphère élargie (zone d'activité de la Sphère + zone d'activité d'Hérouville-Saint-Clair + zone d'activité Caen Nord Est) afin de s'interroger sur les enjeux économiques et urbains qui concernent ce morceau de territoire et de mettre à jour sa vision stratégique de son aménagement à long terme. L'étude vise à disposer d'un schéma directeur de « dynamisation et de revalorisation urbaine » permettant d'identifier et de mettre en œuvre une programmation à court, moyen et long terme selon les opportunités et enjeux identifiés.

Instituer un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur de la sphère élargie (zone d'activité de la Sphère + zone d'activité d'Hérouville-Saint-Clair + zone d'activité Caen Nord Est pour la seule partie hérouvillaise) et de la cité artisanale, quartier vieillissant, permettra ainsi de disposer d'un outil de maîtrise foncière permettant d'anticiper les mutations dans ces secteurs stratégiques.

Ce nouveau périmètre de droit de préemption urbain est numéroté 14 sur le plan joint pour la zone d'activités de la sphère, la zone d'activité d'Hérouville-Saint-Clair et la cité artisanale et numéro 15 pour la zone d'activité Caen Nord Est.

Pour plus de lisibilité, la présente délibération reprend l'intégralité des périmètres de droit de préemption sur la commune d'Hérouville-Saint-Clair et se substitue, en conséquence, à la délibération approuvée par le conseil communautaire le 26 septembre 2019.

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 d'Hérouville-Saint-Clair du 2 juillet 2007 approuvant le PLU,

VU la délibération du conseil municipal d'Hérouville-Saint-Clair en date du 7 novembre 2016 instituant sur certains secteurs de son territoire un droit de préemption des fonds et des baux commerciaux et artisanaux,

VU la délibération n° C-2018-02-15/05 du conseil communautaire de Caen la mer du 15 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération du conseil municipal d'Hérouville-Saint-Clair du 21 janvier 2019 validant la réalisation d'une étude de pré-faisabilité urbaine, technique et économique pour l'aménagement du site « Briard » avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

VU la délibération n°C-2019-09-26/17 du conseil communautaire de Caen la mer du 26 septembre 2019 – « Instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur la commune d'Hérouville-Saint-Clair – DPU simple et renforcé – Champ d'application »,

VU la délibération n°C-2021-06-24/27 du conseil communautaire de Caen la mer du 24 juin 2021 approuvant la modification n°2 du PLU,

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

VU l'avis favorable du conseil municipal d'Hérouville-Saint-Clair du 27 juin 2022,

VU l'avis de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 16 septembre 2022,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

CONFIRME 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) et des zones à urbaniser (AU) de la commune d'Hérouville-Saint-Clair délimitées par le Plan Local d'Urbanisme approuvé.

CONFIRME l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des centres commerciaux de proximité de la commune (zones 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11) ainsi que sur 4 secteurs spécifiques (zones 3, 9, 12 et 13).

DÉCIDE d'instituer un nouveau périmètre de droit de préemption urbain renforcé tel que figurant sur le plan joint en annexe de la présente délibération, sur le secteur de la sphère élargie (zone d'activité de la Sphère + zone d'activité d'Hérouville-Saint-Clair + zone d'activité Caen Nord Est pour la seule partie hérouvillaise) et de la cité artisanale, afin de disposer d'un outil de maîtrise foncière permettant d'anticiper les mutations dans ces secteurs stratégiques,

ABROGE la délibération n°2019-09-26/27 « Instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur la commune d'Hérouville-Saint-Clair – DPU simple et renforcé – Champ d'application », prise par le conseil communautaire de Caen la mer le 26 septembre 2019.

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 dans la Mairie d'Hérouville-Saint-Clair, 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 "Télerecours 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 - 6 OCT. 2022
Affiché le : - 6 OCT. 2022
Exécutoire le : - 6 OCT. 2022

PREFECTURE DU CALVADOS

1- 6 OCT. 2022

COURRIER

Le Président

Joël BRUNEAU



