

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 26 septembre 2019, à 18h18,

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 : 19/09/19

Nombre de membres en exercice :	113
Nombre de membres présents :	75
Nombre de votants :	96

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Antoine AOUN, Madame Emilie AUGÉ, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Joël BELLANGER, Madame Nathalie BOURHIS, Madame Aurore BRUAND, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Sengdèd CHANTHAPANYA, Monsieur Patrice COLBERT, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Olivier DÉRU, Madame Annick FARCY, Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Madame Valérie GILLES, Madame Catherine GIRAULT, Madame Marie-Jeanne GOBERT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Philippe JOUIN, 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 Richard LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Patrick LEDOUX, Monsieur André LEDRAN, Monsieur Jacques LELANDAIS, Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Robert MICHEL, Monsieur Marc MILLET, Madame Baya MOKHTARI, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Joël PIZY, Monsieur Rémi POIRIER, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Claudie RIGOT, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Dominique RÉGEARD, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Nadège SIMON, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Denis VIEL, Madame Martine VINCENT, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Ludwig WILLAUME.

En tant que suppléants : Madame Edith HEUZÉ suppléante de Monsieur Gérard LENEVEU.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Gilbert BOUHIER à Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Thierry RENOUF à Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Christophe ALLEAUME à Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Philippe LAILLER à Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Joël JEANNE à Madame Marie-Jeanne GOBERT, Monsieur Christian DELBRUEL à Monsieur Philippe JOUIN, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET à Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE à Madame Emilie FREYMUTH, Madame Véronique BOUTÉ à Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Bruno DURAND à Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Anne RAFFIN à Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Gérard CAUX à Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN à Monsieur Joël PIZY, Monsieur Laurent MATA à Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Éric VÈVE à Monsieur Philippe DURON, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel BOURGUIGNON à Madame Aurore BRUAND,

Conseil communautaire - séance du jeudi 26 septembre 2019

Monsieur Pascal LECOEUR à Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Nadine LEFÈVRE à Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Daniel FRANÇOISE à Madame Emilie AUGÉ.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Romain BAIL, Monsieur Salvatore BELLOMO, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Sébastien DEBIEU, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Madame Mireille NOËL, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Julie ROUSINAUD, Monsieur Claude YVER.

Le conseil nomme Monsieur Joël PIZY secrétaire de séance.

N° C-2019-09-26/17 - 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

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 leur 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 d'Hérouville Saint Clair, à l'échelle de son territoire, a souhaité revoir le périmètre du droit de préemption urbain.

Aux termes d'une délibération en date du 17 septembre 2007, le conseil municipal de la commune d'Hérouville Saint Clair a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation futures délimitées par son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hérouville Saint Clair a été approuvé le 2 juillet 2007 et modifié le 15 février 2018.

En accord avec la commune d'Hérouville Saint Clair, 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 à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé et modifié.

Il est également demandé par la commune d'Hérouville Saint-Clair d'instituer 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).

En effet, soucieuse de l'attractivité de ses quartiers et du dynamisme de ses activités commerciales, la commune d'Hérouville Saint Clair bénéficie de plusieurs mesures pour préserver ses commerces et a notamment institué par délibération en date du 7 novembre 2016 un droit de préemption des fonds de commerces et des baux commerciaux et artisanaux.

L'instauration de ce droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce.

Aussi, la commune d'Hérouville Saint Clair souhaite qu'un droit de préemption urbain renforcé soit institué dans les zones commerciales afin de pouvoir éventuellement maîtriser la propriété des murs 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 et aux immeubles construits il y a moins de 4 ans.

La commune d'Hérouville Saint Clair souhaite également qu'un droit de préemption urbain renforcé soit institué sur 4 secteurs (zones 3, 9, 12 et 13) :

- 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.

Aucune délégation du droit de préemption urbain n'est à ce stade prévue, étant rappelé que, sur la base de la délibération du 17 janvier 2017, 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 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 en date du 17 septembre 2007 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme, approuvé aux termes d'une délibération du 2 juillet 2007,

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 du conseil municipal d'Hérouville Saint Clair en date du 21 janvier 2019 validant la

Conseil communautaire - séance du jeudi 26 septembre 2019

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

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

VU l'avis de la commission "Aménagement et urbanisme réglementaire" du 10 septembre 2019,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 19 septembre 2019,

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 et modifié.

DECIDE d'instaurer un 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) tels que figurant sur le plan joint en annexe de la présente délibération,

PRECISE que les périmètres concernés par le droit de préemption urbain simple et renforcé seront reportés sur les documents graphiques du PLU,

DIT que la présente délibération se substitue à la délibération prise par le conseil municipal d'Hérouville Saint-Clair le 17 septembre 2007 instituant le droit de préemption sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU

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.

Conseil communautaire - séance du jeudi 26 septembre 2019

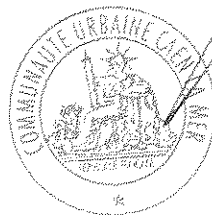
AUTORISE le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le **7 OCT. 2019**
Affiché le **7 OCT. 2019**
Identifiant de l'acte
Exécutoire le **7 OCT. 2019**

Le Président,

Joël BRUNEAU



1000

1000

1000