

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 30 janvier 2020, à 18h20,

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 : 23/01/20

Nombre de membres en exercice : 113
Nombre de membres présents : 72
Nombre de votants : 91

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Antoine AOUN, Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Salvatore BELLOMO, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Serge CALMELS, Monsieur Gérard CAUX, Monsieur Patrice COLBERT, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Daniel FRANCOISE, Madame Annick FARCY, Madame Amandine FRANÇOIS, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Martine FRANÇOISE-AUFFRET, Madame Emilie FREYMUTH, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Madame Catherine GIRAULT, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Eric GUÉROULT, Monsieur Ernest HARDEL, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Joël JEANNE, Madame Marie-Claude KUGELMANN - PRÉSIDENTE DE LA DÉLÉGATION SPÉCIALE DE SANNEVILLE, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Didier LHERMITE, Monsieur Patrick LOTTIN - PRÉSIDENT DE LA DÉLÉGATION SPÉCIALE DE TROARN, Monsieur Philippe LAFORGE, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Stéphane LEBREUILLY, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Richard LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Pascal LECOEUR, Monsieur André LEDRAN, Madame Nadine LEFÈVRE, Monsieur Gérard LENEVEU, Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Monsieur Patrick LESELLIER, Madame Martine LHERMENIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Michel MARIE, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Patrice MICHARD, Monsieur Marc MILLET, Madame Baya MOKHTARI, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Joël PIZY, Monsieur Rémi POIRIER, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Dominique RÉGEARD, Madame Nadège SIMON, Madame Sophie SIMONNET, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Denis VIEL, Monsieur Dominique VINOT-BATTISTONI, Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Claude YVER, Madame Patricia ZARAGOZA-NODET.

En tant que suppléants : Monsieur Gilbert DEBON suppléant de Monsieur Robert MICHEL.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Monsieur Gilbert BOUHIER à Monsieur Joël BELLANGER, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE à Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Christophe ALLEAUME à Monsieur Marc MILLET, Monsieur Pascal SÉRARD à Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Patrick LEDOUX à Monsieur Marc LECERF, Monsieur Yves RÉGNIER à Monsieur Rémi POIRIER, Madame Emilie AUGÉ à Monsieur Daniel FRANCOISE, Madame Marie-Jeanne GOBERT à Monsieur Joël JEANNE, Monsieur Philippe JOUIN à Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Sengdéd CHANTHAPANYA à Monsieur Laurent MATA, Monsieur Patrick JEANNENEZ à Madame Amandine FRANÇOIS, Madame Mireille NOËL à Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Madame Julie ROUSINAUD à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Rodolphe THOMAS à Madame Sylviane LEPOITTEVIN, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel LAFONT à Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Olivier DÉRÉ à Monsieur

Denis VIEL, Madame Aurore BRUAND à Monsieur Jacques VIRLOUVET, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT à Monsieur Michel MARIE.

EXCUSÉ(S) : Monsieur Romain BAIL, Madame Sylvaine BAUMARD, Monsieur Grégory BERKOVICZ, Madame Véronique BOUTÉ, Madame Samia CHEHAB, Monsieur Daniel CHESNEL, Monsieur Sébastien DEBIEU, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Bruno DURAND, Monsieur Philippe DURON, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Eric GOBERT, Monsieur Philippe LAILLER, Madame Joëlle LEBREUILLY, Monsieur Jacques LELANDAIS, Madame Sylvie MORIN-MOUCHENOTTE, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Anne RAFFIN, Madame Claudie RIGOT, Madame Martine VINCENT, Monsieur Éric VÈVE.

Le conseil nomme Monsieur Marc LECERF secrétaire de séance.

N° C-2020-01-30/24 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) SUR LA COMMUNE D'IFS - 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'Iffs, à l'échelle de son territoire, a souhaité revoir le périmètre du droit de préemption urbain.

Aux termes d'une délibération en date du 27 avril 2015, le conseil municipal d'Iffs a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire et étendu ce droit aux zones d'urbanisation futures du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par cette même délibération, la commune a également transféré l'exercice de son droit de préemption urbain au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie agissant pour le compte de Caen la mer sur le périmètre de l'opération de renouvellement urbain de la rue de Caen.

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 janvier 2020

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ifs a été approuvé le 27 avril 2015, modifié les 12 décembre 2016 et 26 septembre 2019 et mis en compatibilité le 30 septembre 2019.

En accord avec la commune d'Ifs, 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 proposé de supprimer le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF de Normandie, les acquisitions concernant le secteur Nord de l'opération de Renouvellement Urbain d'Ifs ayant été menées dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du 14 février 2012 et le secteur opérationnel du PRU d'Ifs ayant été réduit.

Une étude d'urbanisme pré-opérationnel pour la recomposition du secteur sud du quartier de la plaine menée par l'EPF de Normandie va prochainement être réalisée sur le secteur sud du quartier de la Plaine. A l'issue des résultats de l'étude, une convention de réserve foncière sera signée entre la Ville d'Ifs et l'EPF de Normandie afin que l'EPF de Normandie assure le portage éventuel de terrains situés dans ce périmètre.

Pour ce faire, l'EPF devra être délégataire du droit de préemption urbain afin d'assurer la maîtrise foncière sur ce secteur.

Aussi, dès que la convention de réserve foncière sera signée entre les deux parties, la ville d'Ifs sollicitera Caen la mer pour déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF de Normandie, pour le compte de la commune, sur ce secteur. Une nouvelle délibération sera alors soumise le moment venu au conseil communautaire afin d'approuver cette délégation.

Il est d'ores et déjà proposé d'instituer un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur localisé en rouge sur le plan joint afin notamment de suivre les mutations dans les copropriétés.

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 de la commune d'Ifs en date du 27 avril 2015 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme et transférant l'exercice de son droit de préemption urbain au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie agissant pour le compte de Caen la mer sur le périmètre de l'opération de renouvellement urbain de la rue de Caen,

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Ifs en date du 27 avril 2015 approuvant le Plan Local d'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Ifs en date du 12 décembre 2016 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération n° C-2019-09-26/27 du conseil communautaire de Caen la mer en date du 26 septembre 2019 approuvant la modification n°2 du PLU,

VU l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2019 portant déclaration d'utilité publique et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Ifs relatif au projet de construction du nouvel établissement pénitentiaire,

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 14 janvier 2020,

VU l'avis du bureau communautaire du 23 janvier 2020,

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, modifié et mis en compatibilité,

DECIDE d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur sud du quartier de la plaine localisé en rouge sur le plan joint afin de suivre les mutations notamment dans les copropriétés, une délégation du DPU sur ce secteur à l'EPF de Normandie pour le compte de la Ville d'Ifs étant à prévoir suite à la signature d'une convention de réserve foncière entre la commune et l'EPF,

DÉCIDE de supprimer le transfert de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF de Normandie tel qu'il était prévu dans la délibération du conseil municipal du 27 avril 2015,

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 d'Ifs du 27 avril 2015 instituant le droit de préemption sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU et transférant l'exercice du droit de préemption urbain au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie agissant pour le compte de Caen la mer sur le périmètre de l'opération de réhabilitation de la rue de Caen,

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

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 janvier 2020

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

Vote : unanimité - Madame Marie-Claude KUGELMANN - Présidente de la délégation spéciale de SANNERVILLE - et Monsieur Patrick LOTTIN - Président de la délégation spéciale de TROARN - ne prenant pas part au vote

Transmis à la préfecture le - 5 FEV. 2020
Affiché le - 5 FEV. 2020
Identifiant de l'acte
Exécutoire le - 5 FEV. 2020

Le Président,

Joël BRUNEAU

