

L'an deux mille dix-sept, le jeudi premier juin, à vingt heures trente, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie se sont réunis, en la Salle Canada au Parc des Expositions de Lisieux sur convocation de Monsieur François AUBEY, Président, envoyée le vingt-six mai deux mille dix-sept et affichée au siège de la Communauté d'Agglomération à compter du même jour.

Membres en exercice : 136

Présents :

MME AGIS MARIE-JEANNE, MME ANGEE FRANCINE, MME ASSIRE MARTINE, M. AUBEY FRANÇOIS, M. AUBRIL BERNARD, MME BACQ DE-PAEPE CHRISTELLE, M. BALLOT SYLVAIN, M. BARON-LEROY JACKY, M. BAUCHET ROLAND, M. BEAUJAN PATRICK, M. BEAUVISAGE JEAN-CLAUDE, M. BENARD JEAN-CLAUDE, MME BEROUNSKY MICHELE, M. BESCOND DANIEL, MME BISSON ELISABETH, M. BLIN FRANÇOIS, M. BOISNARD ERIC, MME BRETON FRANCOISE, M. BRIARD JOHNNY, M. BROISIN-DOUTAZ BERNARD (suppléante MME HOUSSAYE HUGUETTE), M. BUHOT PATRICK, M. CHAMPION BERNARD, M. CHARBONNEAU BENOIT, MME CHARBONNIER MAGGY, M. COOL ETIENNE, M. CORU MICHEL, M. DAIGREMONT MICHEL, M. DE BOEVER ANTOINE, M. DE LA CROUEE DANIEL, M. DE MENEVAL CHRISTIAN, M. DECOURTY CHRISTIAN, M. DELOZIER JOËL, M. DESCHAMPS CHARLES, M. DESMONTS JEAN-LOUIS, M. DIVERT JEAN FRANCOIS, M. DORIO BERNARD, MME DROUET MIREILLE, M. DUBOIS DENIS, M. DUTOT ALAIN, MME DUTOT DEBORAH, MME ERNOULT STEPHANIE, MME FROMAGE FRANÇOISE, M. GALLET JEAN-PIERRE, M. GALLET PASCAL, M. GALLIER JEAN-PIERRE, MME GARMOND MARIELLE, M. GASNIER BERNARD, MME GIRARDIN EVELYNE, M. GOUJON DENIS, MME GRENON HUGUETTE, M. GUILLEMOT PHILIPPE, M. GUILLOT ALAIN, MME HAMELIN BRIGITTE, M. HÉNOUILLE GERARD, MME HENRY PATRICIA, MME HOULLEMARE SYLVAIN, M. JAMBU YVES, M. JAMES MARCEL, M. JULIEN MICHEL, M. LACOUR CLAUDE, M. LALLIER DIDIER, M. LAUNAY GERARD, MME LE BARBIER EVELYNE, M. LÉBOUCHER BRUNO, M. LECOMTE JEAN-PIERRE, MME LECOURT CORINNE, M. LEGOUVERNEUR FREDERIC, M. LEMARCHAND XAVIER, M. LEPAGE ROGER, MME LEROY ISABELLE, M. LOUIS GERARD, MME MACREZ EVELINE, M. MAILLE ANTOINE, MME MALHERBE COLETTE, M. MARIE ALAIN, M. MARIE JACKY, M. MARIE SERGE, M. MASTROTOTARO HUBERT, M. MERCIER PAUL, M. MESLON PHILIPPE, M. MIGNOT ALAIN, M. MOREL EMMANUEL, M. MORIN JEAN-MARIE, M. MOUNIER PIERRE, M. NOYEAU DENIS, M. PELLERIN DIDIER, M. PERTHUIS JEAN-PIERRE, MME PETIT ALEXANDRA, M. PITARD-BOUET HUBERT, M. POUTEAU DENIS, MME POYNARD ARIANE, M. RATEL PHILIPPE (suppléant M. VARRIN JEAN-PIERRE), MME RAYNAUD ISABELLE, MME REQUIER CLAUDINE, MME RESSENCOURT MICHELE, M. RIGUIDEL JEAN-CLAUDE, M. ROUGET DANIEL, MME SADY CATHERINE, M. SAINT MARTIN JEAN-PAUL, M. SOETAERT PHILIPPE, M. SOULBIEU JEAN PAUL, MME STALMANS MARIE-THERESE, M. TARGAT DANY, M. TERRIER PASCAL, M. THILLAYE EMMANUEL, M. TOUGARD SERGE, M. VACHER PHILIPPE, M. VACQUEREL GERARD, MME VERSAVEL LEA, M. VIGAN PHILIPPE, M. VREL JOËL, MME WASSNER GENEVIEVE, M. YONNET RENE.

Excusés : M. MAUDUIT DIDIER ; M. BEAUDOIN GERARD ; M. CAFFIAUX LAURENT (pouvoir à M. POUTEAU DENIS) ; M. BRETTEVILLE MICHEL ; MME ANNOOT CHRISTINE (pouvoir à M. AUBRIL BERNARD) ; M. JEHANNE DANIEL (pouvoir à M. DECOURTY CHRISTIAN) ; M. GODEREAUX GILBERT (pouvoir à M. GALLET JEAN-PIERRE) ; MME JOUVIN NOËLLE (pouvoir à M. DE LA CROUEE DANIEL) ; MME LAMIDEY JOSETTE (pouvoir à MME BRETON FRANCOISE) ; M. LE CHEVALIER WENCESLAS (pouvoir à MME CHARBONNIER MAGGY) ; M. RETOUR SERGE (pouvoir à MME RAYNAUD ISABELLE) ; M. SALLES JEAN-PAUL (pouvoir à

M. MARIE SERGE) ; M. GILAS FRANÇOIS (pouvoir à M. LEGOUVERNEUR FREDERIC) ; M. LECLERC SEBASTIEN (pouvoir à M. GUILLEMOT PHILIPPE) ; M. ANNE CHRISTIAN (pouvoir à M. GUILLOT ALAIN) ; MME BENOIST JOCELYNE (pouvoir à MME LECOURT CORINNE) ; M. PIETTE JEAN-LOUIS ; M. SERVY JEAN-LOUIS (pouvoir à MME GIRARDIN EVELYNE) ; M. DESFORGES PHILIPPE ; MME DORLEANS CHRISTIANE (pouvoir à MME VERSAVEL LEA) ; MME MAYMAUD VERONIQUE (pouvoir à M. MARIE JACKY) ; M. AUNAY MARC (pouvoir à MME FROMAGE FRANCOISE) ; M. DAUFRESNE GILBERT.

Secrétaire de séance : M. BARON-LEROY JACKY

AMENAGEMENT DE L'ESPACE – DROIT DE PREEMPTION URBAIN – INSTAURATION

Rapporteur : M. Dany TARGAT

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet à son titulaire d'acquérir prioritairement, au moment de son aliénation et sous certaines conditions, un bien immobilier pour réaliser un projet d'aménagement dans une zone préalablement définie et moyennant paiement du prix du bien.

Le DPU peut être instauré par délibération de l'autorité compétente sur les seules communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Suite à la loi ALUR, les EPCI compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont devenus compétents de plein droit en matière de DPU. L'agglomération Lisieux Normandie est donc seule compétente en matière de DPU sur son territoire mais peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, il convient de prendre une délibération afin d'instaurer ou de réinstaurer le DPU sur l'ensemble des communes concernées.

Il est ainsi proposé au Conseil Communautaire d'instaurer le DPU sur les zones U et AU des PLU et PLU applicables sur les Communes de Beuvillers, Coquainvilliers, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Firfol, Fumichon, Glos, Hermival les Vaux, La Boissière, La Houblonnière, Le Mesnil Eudes, Le Mesnil Guillaume, Le Mesnil Simon, Le Pin, Le Pré d'Auge, Les Monceaux, L'Hôtellerie, Lisieux, Marolles, Moyaux, OUILLY-du-Houley, OUILLY-le-Vicomte, Prêteville, Rocques, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Martin-de-Mailloc, Cernay, La Folletière-Abenon, La Vespière Friardel, Orbec, Saint-Martin-de-Bienfaite-la-Cressonnière, Valorbiquet, Livarot Pays d'Auge, Val de Vie, Lisores, Saint-Pierre-en-Auge, Belle-Vie-en-Auge et Mézidon Vallée d'Auge ainsi que sur les zones U et NA du POS de Méry-Corbon (commune de Méry-Bissières-en-Auge)

Par ailleurs, selon l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire ».

La zone 1AUx située sur les communes de Courtonne-la-Meurdrac et Glos correspond au périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « les Hauts de Glos ») dont la commercialisation des terrains est assurée par la SHEMA ce qui justifie d'exclure du champ d'application du DPU la cession des terrains sur la ZAC des Hauts de Glos.

Enfin, l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du DPU :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](#) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, l'article précise également que la collectivité peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Sur la commune de Lisieux, plusieurs études et projets d'aménagement sont en cours (aménagement du centre-ville, NPNRU d'Hauteville,...). Afin d'élargir la connaissance de la collectivité du marché des mutations immobilières et d'avoir à sa disposition un outil plus complet de maîtrise foncière nécessaire à la conduite d'une gestion prévisionnelle et opérationnelle de l'espace urbain, il paraît opportun d'instaurer un DPU renforcé, en incluant au champ d'application du DPU les exemptions ci-dessus visées.

Ceci exposé,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU la loi n°85.729, en date du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et notamment son article 6, créant un droit de préemption urbain ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L221-1, L 211-2 et L211-4 ;

VU l'article L. 213-3 qui dispose que « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. » ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-10 alinéa 6 ;

VU la délibération n°2017.06 du 30 janvier 2017 portant délégation du Conseil Communautaire au Président pour l'exercice des Droits de Préemption ;

CONSIDERANT les statuts de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté d'Agglomération et les communes concernées de disposer d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines ou d'urbanisation future ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exclure du DPU le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Glos » ;

CONSIDERANT l'intérêt d'instaurer le DPU renforcé sur la commune de Lisieux ;

SA Commission « Aménagement de l'Espace » entendue ;

DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU des PLUi et PLU applicables sur les Communes de de Beuvillers, Coquainvilliers, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Firfol, Fumichon, Glos, Hermival les Vaux, La Boissière, La Houblonnière, Le Mesnil Eudes, Le Mesnil Guillaume, Le Mesnil Simon, Le Pin, Le Pré d'Auge, Les Monceaux, L'Hôtellerie, Lisieux, Marolles, Moyaux, OUILLY-du-Houley, OUILLY-le-Vicomte, Prêteville, Rocques, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Martin-de-Mailloc, Cernay, La Folletière-Abenon, La Vespière Friardel, Orbec, Saint-Martin-de-Bienfaite-la-Cressonnière, Valorbiquet, Livarot Pays d'Auge, Val de Vie, Lisores, Saint-Pierre-en-Auge, Belle-Vie-en-Auge et Mézidon Vallée d'Auge ainsi que sur les zones U et NA du POS de Méry-Corbon (commune de Méry-Bissières-en-Auge) ;

DECIDE d'exclure du champ d'application du DPU la cession des terrains sur la ZAC « les Hauts de Glos » (zone 1AUx des communes de Courtonne-la-Meurdrac et Glos) ;

DECIDE d'étendre ce droit aux aliénations prévues à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Lisieux ;

DIT que la présente délibération prendra effet lorsque les mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme auront été effectuées, soit un affichage au siège de la communauté d'agglomération, de chaque commune concernée, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département ;

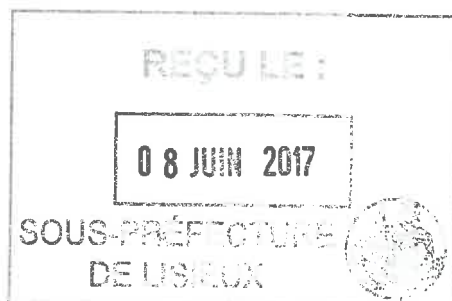
PRECISE que les périmètres correspondants seront annexés aux PLU concernés en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme ;

PRECISE qu'un registre, sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert par la Communauté d'agglomération et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme ;

PRECISE que, conformément à l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée sans délai :

- A Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Calvados,
- Au Conseil Supérieur du Notariat,
- A la Chambre Départementale des Notaires,
- Aux barreaux constitués près les Tribunaux de Grande Instance de Caen et Lisieux,
- Aux greffes des mêmes tribunaux.

La délibération soumise aux voix est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.



Pour extrait conforme,
Le Président,

François AUBEY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.