



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

DEPARTEMENT DE L'ORNE

ARRONDISSEMENT DE MORTAGNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES

DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du 17 mai 2021

Date de convocation :
Le 10 mai 2021

Secrétaire de séance :
Mme Agnès LAIGRE

Acte publié le :
19 mai 2021

Membres en exercice :	70
Présents :	55
Pouvoirs	03
Votants :	58
Absents :	13
<i>dont représentés</i>	01

Le lundi dix-sept mai deux mil vingt et un à vingt heures, le conseil communautaire légalement convoqué s'est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, en la Halle des sports à GACÉ, sous la présidence de Monsieur GOURDEL Sébastien, Président.

Présents :

GOURDEL Sébastien	ROSÉ Gérard	GRESSANT Martine	DIF Stéphane	LAIGRE Agnès
LIARD Marie-Christine	BIGOT Michel	BIGOT Philippe	LANGLOIS Paul	BOUNAB Karim
ROMAIN Guy	AMESLANT Patrick	DUVALDESTIN Didier	COLETTE Thérèse	HAUTON Charles
LAIGRE Thierry	FERET Jean-Pierre	LANGLOIS Arnaud	LURSON Patrick	NICOLEAU Chantal
LAIGRE Jean-Claude	ROBIN Jean-Marie	BRASSEUR Nicole	COUSIN Michel	TABARD Marie-France
BISSON François	CHRETIEN Bernard	ALLAIN André	SCHREIBER Christophe	BUREL Gérard
FEREY Philippe	COTREL-LASSAUSSAYE Daniel	LAMPERIERE Emile	BONETTA Sylvie	PREEL Gérard
TANGUY Gérard	FEREY Yvette	STALLEGGER Pascale	HOORELBEKE Dominique	PILLIARD Florence
ROLAND Régis	RAVASSE François	LE FLOHIC Jean-Yves	VANDAMME Liliane	LE CALLONNEC Barbara
DENIS Marie-Laure	COUGE Huguette	GRESSANT Matthias	BATREL Serge	OLIVIER Annie
WILLOT Guy	ROBILLARD Denis	TOUCHAIN Philippe	ROUTIER Isabelle	TASSUS Marie

Pouvoirs :

M. GRIMBERT Jean a donné pouvoir à M. DIF Stéphane, M. CAPLET Xavier a donné pouvoir à Mme NICOLEAU Chantal, M. PINHO Jérémias a donné pouvoir à M. Philippe TOUCHAIN.

Absents et excusés :

Mme TRINITE Monique est représentée par M. SCHREIBER Christophe, M. BIGNON Christophe, Mme NOGUES Nelly, LELOUVIER Vincent, GOURIO Alain, BEAUDOUIN Isabelle, LAMPERIERE Alain, COUPE Jean-Luc, LECACHE Stéphane, BELLETTE Alexandra, HERVIEUX Jeanine, PILLU Eva, MORIN Amélie.

20210517-01 INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le conseil communautaire, à l'unanimité
Oui, l'exposé de Monsieur le Président
Vu le code général des collectivités territoriales
Vu l'avis favorable du Bureau

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L211-1 et suivants,

Vu les statuts de le Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault modifiés n°1111-18-00037 et plus particulièrement les compétences en matières de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu la délibération communale de Croisilles en date du 11/06/2013 instaurant le droit de préemption simple sur des secteurs délimités joints en annexe du PLU communal

Vu la délibération communale de Résenlieu en date du 24/06/2013 instaurant le droit de préemption simple sur des secteurs délimités joints en annexe du PLU communal

Accusé de réception en préfecture
061-200069458-20210517-2021051701-DE
Date de télétransmission : 05/07/2021
Date de réception préfecture : 05/07/2021

Vu la délibération communale de Gacé en date du 19/10/2015 instaurant le droit de préemption simple sur les zones urbaines (u) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme communal

Vu la délibération du conseil communautaire du 28 novembre 2014 instaurant le droit de préemption simple sur les zones urbaines (u) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme communal de Vimoutiers

Vu la délibération du conseil communautaire du 12 avril 2019 instaurant et déléguant le droit de préemption urbain aux communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU, POS, carte communale) considérant que la délibération instaurant et déléguant le DPU est devenue pour partie caduque du fait de l'instauration du PLUI – secteur du Pays du camembert approuvé le 11 février 2020

Vu la délibération du conseil communautaire du 11 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – secteur du Pays du camembert ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – secteur du Pays du camembert et définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public ;

Vu la présentation du droit de préemption urbain en commission urbanisme de la communauté de communes en date du 11 février 2021 ;

Monsieur le Président rappelle que conformément aux statuts, la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC VAM) est compétente de plein droit pour instaurer et exercer le droit de préemption urbain à la place des communes. Cependant, elle peut choisir de déléguer une partie de ce droit aux communes.

Afin de permettre à la collectivité de mener à terme sa politique foncière et conformément à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, Le Président propose d'exercer et d'instaurer un droit de préemption urbain sur le territoire de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault pour les communes dotées d'un PLU ou PLUI et de renoncer à la délégation du Droit de préemption urbain instauré par délibération communautaire en date du 12 avril 2019

Considérant que le conseil communautaire ne souhaite plus déléguer une partie de l'exercice du droit de préemption urbain aux communes comme le prévoit les dispositions de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que suite à l'approbation du PLUI- secteur du Pays du camembert, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain sur le territoire où s'exerce le PLUI.

Les communes concernées par ce PLUI sont : Aubry-le-Panthou, Aavernes-Saint-Gourgon, Le Bosc-Renoult, Camembert, Canapville, Les Champeaux, Champosoult, Crouttes, Fresnay le Samson, Guerquesalles, Pontchardon, Le Renouard, Roiville, St-Aubin de Bonneval, St-Germain d'Aunay, Sap en Auge, Ticheville, Vimoutiers.

Le droit de préemption simple est donc instauré sur l'ensemble des zones urbaines et plus particulièrement les secteurs UA, UAcv, UB, UF, UZ, UR et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future à savoir les secteurs 1 AUe 1 Auh, 1 Auz, 1 AUL, 2 Auh, 2 AUz délimités par le règlement graphique du PLUI.

Considérant que les communes dotées d'une carte communale à savoir Cisai Saint Aubin, Le Sap André et Saint Evroult de Monfort n'ont pas défini de périmètres ni d'opération pour instaurer un droit de préemption ;

Considérant qu'il est de l'intérêt de la CDC VAM de maîtriser l'aménagement urbain sur les communes du territoire et de disposer pour se faire de la possibilité d'intervenir au moyen de préemption,

Considérant que cette délibération peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les actions pour lesquelles le droit de préemption peut être institué sont celles qui ont pour objets de :

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,

Considérant que l'instauration du Droit de préemption urbain permettra à la cdc VAM de poursuivre et renforcer les actions ainsi que les opérations d'aménagements qu'elle aura programmés notamment pour aboutir à une offre diversifiée et équilibrée de logement et poursuivre le développement des équipements publics

Considérant que les nouveaux droits de préemption ainsi institués entreront en vigueur à compter du caractère exécutoire de cette délibération ;

Considérant que le droit de préemption pour la sauvegarde du commerce instauré par les communes de Gacé et du Sap en Auge n'entre pas dans le champ de compétence de la cdc VAM, la commune conserve ainsi l'exercice de ce droit de préemption,

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, à l'unanimité :

INSTAURE sur le territoire de la cdc VAM un droit de préemption urbain tel qu'il en résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par les plans locaux d'urbanisme, PLUI approuvés et figurant sur les plans joints à cette délibération

INDIQUE que le document graphique du périmètre d'application du droit de préemption urbain est annexé au dossier du PLUI secteur du Pays du camembert conformément à l'article R151 -52-7 du code de l'urbanisme.

DONNE délégation au Président de la communauté de communes, en application de l'article L 2122-22-15 pour exercer le droit de préemption urbain.

PRECISE que cette décision fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies concernées, pendant un mois, qu'il en sera fait mention en caractères apparents dans deux journaux locaux conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme (Ouest France, Le réveil normand)

SIGNALE en application de l'article R 211-3 du code de l'urbanisme que copie de la présente délibération sera notifiée à :

- La Préfecture de l'Orne,
- La Direction Départementale des Territoires,
- La Direction Départementale des Finances Publiques,
- Au Conseil Supérieur du Notariat (Paris),
- La Chambre départementale des Notaires,
- Au Barreau du Tribunal de Grande Instance de Caen,
- Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Caen.

AUTORISE monsieur le Président à mettre en œuvre et à signer toutes pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

DIT que la présente délibération annule et remplace à compter de sa date d'affichage et publication la délibération communautaire du 12 avril 2019 sus visée

L'autorité territoriale,

- **certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité**
- **informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.**

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Copie certifiée conforme au registre des délibérations.

Le Président
Sébastien GOURDEL



Accusé de réception en préfecture
061-200069458-20210517-2021051701-DE
Date de télétransmission : 05/07/2021
Date de réception préfecture : 05/07/2021