

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DE  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DE LA BAIE DU COTENTIN**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Mercredi 17 mai 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le dix-sept mai à vingt heures trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin s'est réuni salle des fêtes de Carentan les Marais sous la présidence de Monsieur Jean-Claude COLOMBEL avec comme secrétaire de séance Madame Pierrette THOMINE.

Nombre de membres :	<b><u>Etaient présents</u></b> : M. LEBLANC, D. MESNIL, Y. POISSON, B. LEGASTELOIS, C. DUPONT, A. MOUCHEL, M. JOURDAN, JC COLOMBEL, I. DUCHEMIN, M.A. HEROUT, H. HOUEL, V. LECONTE, M.J. LE DANOIS, M. LE GOFF, J. LEMAÎTRE, P. THOMINE, P. MARIE, A. BOUFFARD,
49	S. LA DUNE, M. LARUE, B. MARIE, F. BEROT, C. CHANTREUIL, C. MARIE, M. HAIZE, M. BOURDET, C. DE VALLAVIEILLE, A. HOLLEY, M. JEAN, C. LAUTOUR, G. MICHEL, G. CHARRAULT, A. NOËL.
Nombre de membres présents :	
33	
Nombre de membres votants :	
40	
Date de convocation :	<b><u>Absents représentés</u></b> : JP. LHONNEUR donne procuration à M. LE GOFF, X. GRAWITZ donne procuration à JC COLOMBEL, L. LEVILLAIN donne procuration à P. THOMINE, H. LHONNEUR donne procuration à I. DUCHEMIN, M.H. PERROTTE donne procuration à C. MARIE, K. PLAISANCE donne procuration à C. DE VALLAVIEILLE, N. LAMARE donne procuration A. BOUFFARD.
11/05/2023	
Date d'affichage du procès-verbal :	
Numéro de délibération :	<b><u>Absents excusés</u></b> : D. THOMAS, S. DELAVIER, S. LESNE, V. MILLOT, M. GERVAIS, H. MARIE, H. AUTARD DE BRAGARD, C. KERVADEC, C. LELAVECHEF.
1324 - 2023-05-17	

**Institution du Droit de Prémption Urbain renforcé (DPUr), commune de Carentan-les-Marais**

Aux termes d'une délibération du Conseil communautaire en date du 12 mai 2015, le Conseil communautaire de la Baie du Cotentin (CCBDC) a institué le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones urbaines dites « zones U » et à urbaniser dites « zones AU » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Carentan, complétée par délibération du 15 juin 2022.

Cependant, l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme prévoit que certains biens ou mutations **sont exclus** du champ d'application du droit de prémption urbain :

- 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 ;
- les actions ou parts de sociétés coopératives de construction et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte ;
- les bâtiments achevés depuis moins de quatre ans.

L'article L 211-4 précise également que : « *par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de prémption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.* »

Ainsi, la ville de Carentan-Les-Marais sollicite aujourd'hui la CCBDC pour mettre en place ce « droit de prémption renforcé », motivé au regard de la complexité du tissu urbain et des opérations d'aménagement à mener, définies dans le projet de revitalisation en cours.

Ce projet urbain de revitalisation a été formalisé, en lien avec le Programme Petites Villes de Demain, dans l'Opération de Revitalisation du Territoire, signée entre la CCBDC, la commune et l'Etat le 19 octobre 2022. L'Opération de Revitalisation du Territoire fixe plusieurs objectifs de revitalisation urbaine, notamment le renouvellement de l'attractivité du parc de logements de centre-ville. Chaque objectif est décliné en « action opérationnelle ». Le DPU-R sera un des outils à mobiliser afin de permettre la réalisation de ces projets.

**Extrait des objectifs et actions à mener,  
ORT de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin :**

***AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville***

Objectifs	Actions prévues ou à prévoir
Vers une offre d'habitat privé qualité en centre-ville	OPAH-RU
	Rénover le parc ancien à travers l'acquisition et la rénovation d'immeubles vétustes ou vacants
Compléter le parcours résidentiel créant des logements pour publics spécifiques	Extension du Foyer Jeunes Travailleurs

***Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine***

Objectifs	Actions prévues ou à prévoir
Valoriser le boulevard et traversée de la ville	Identifier les opportunités foncières et définir un projet urbain sur les parcelles de l'ancienne RN 13

***Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services et à l'offre culturelle et de loisirs***

Objectifs	Actions prévues ou à prévoir
Développer et structurer l'offre de formation en adéquation avec les équipements existants et les besoins du territoire	Créer une offre d'hébergement pour les lycéens (internat)

**1/ Vers une offre d'habitat privé de qualité en centre-ville**

Le centre-ville de Carentan-les-Marais concentre la majeure partie de la vacance de la commune, telle qu'elle a été repérée dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH menée en 2020. Ainsi, 239 logements dégradés sont recensés, dans l'hyper-centre, principalement au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

Les aides mises en place dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH RU ciblent prioritairement l'adaptation des logements au vieillissement, au handicap et l'amélioration thermique des logements.

Or, il apparaît dans le fonctionnement urbain un certain nombre de petites copropriétés comportant des logements vétustes ou dont les parties communes sont dégradées. L'acquisition de lots peut permettre d'initier des rénovations d'ensemble, profitables à tous.

La mise en place du droit de préemption renforcée pourrait ainsi répondre aux objectifs de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de renouvellement urbain et de sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti.

**2/ Compléter le parcours résidentiel en créant des logements pour les publics spécifiques**

Parallèlement à ce stock de logements inutilisés ou difficilement mobilisables, le vieillissement de la population suscite des besoins spécifiques, notamment en termes d'accessibilité et de normes de confort dans un objectif de maintien à domicile et de lutte contre l'isolement.

Deux autres projets à l'attention de publics spécifiques existent : l'extension du Foyer de Jeunes Travailleurs et la création d'un internat pour le lycée. Ces projets peuvent faire l'objet de constructions neuves ou de réhabilitation dans le tissu urbain existant, selon les opportunités foncières.

### 3/ Mobiliser les emprises foncières mutables de centre-ville pour créer une nouvelle offre de logements attractive ou de nouveaux équipements

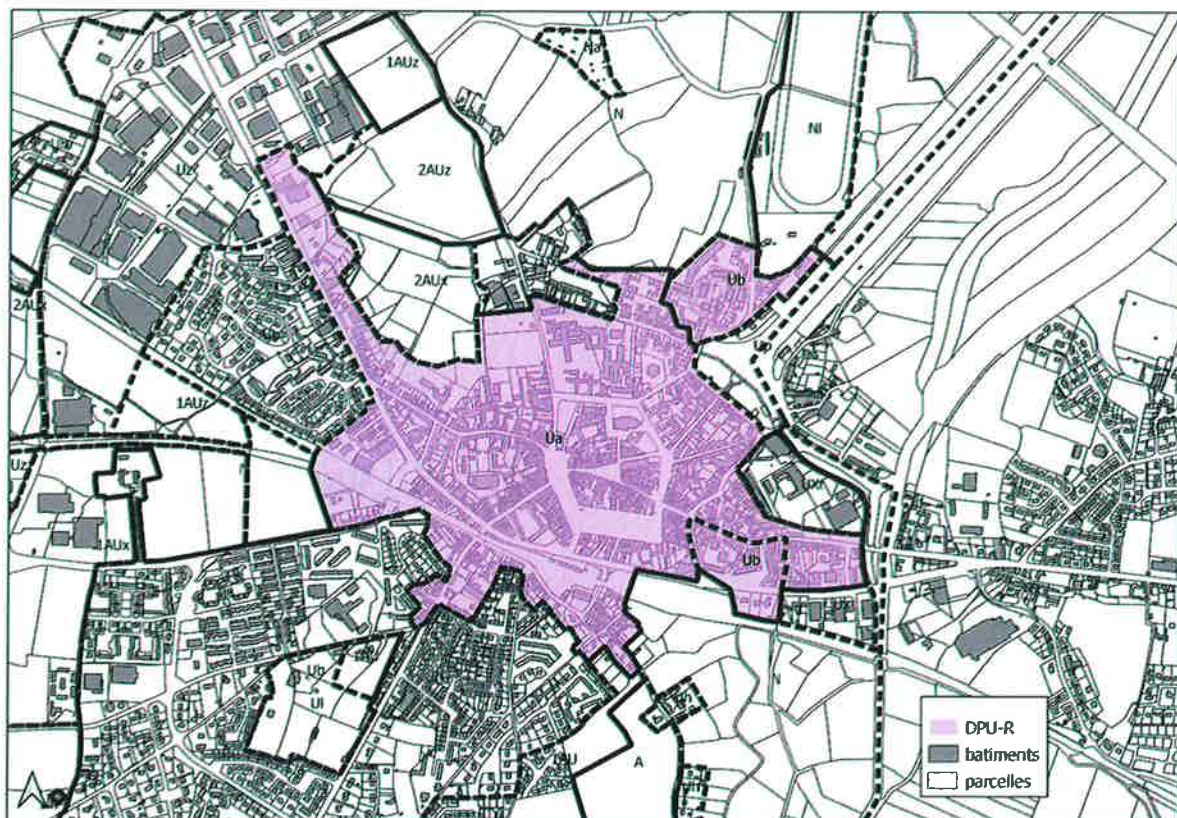
Enfin, la ville de Carentan-les-Marais travaille sur deux secteurs dans le centre-ville : la friche Gloria et le secteur de la Gare.

Sur le « secteur Gare », l'étude de programmation urbaine a notamment mis en avant les opportunités foncières qui existaient dans le secteur de la gare de Carentan-les-Marais. La programmation d'équipements et les enjeux urbains du développement en font un secteur clé pour le renforcement de la fonction de centralité.

**Au regard des caractéristiques du tissu urbain du centre-ville, il est proposé de retenir pour instituer le droit de préemption urbain renforcé :**

- **la zone UA.** Ce périmètre correspond au centre urbain historique de la commune, qui regroupe les secteurs d'enjeux exposés ci-dessus.
- **Les zones UB adjacentes au centre-ville :**
  - o **Rue du quai à Bourre,**
  - o **Le Haut Dick**

Ces deux secteurs, situés au Nord de la voie ferrée, comprennent notamment des logements en copropriétés des années 70 et 80. Ils sont en partie intégrés au secteur d'intervention prioritaire de l'ORT.



Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, les membres du conseil communautaire, à l'unanimité :

- Décident d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur les zones UA et UB citées du PLU de Carentan ;
- Disent que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage d'un mois au siège de la CCBDC et l'insertion dans deux journaux diffusés dans le département ;
- Disent que cette délibération sera transmise, conformément à l'article R 211-3
  - o Au Préfet de la Manche
  - o Au Directeur Départemental des Finances Publiques
  - o Au Président du Conseil Supérieur du Notariat
  - o Au Président de la Chambre Départementale des Notaires
  - o Au Tribunal de Grande Instance
- Autorisent le Président à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme.

- Disent que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- Donnent délégation à Monsieur le Président pour exercer pour la durée de son mandat et en tant que de besoin ce droit de préemption urbain renforcé (L 5211-9 du CGCT) en ce qui concerne la réalisation de projets relevant de la compétence de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin ;
- Autorisent le Président à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme pour des opérations ne relevant pas de compétences communautaires.

Ainsi délibéré – Suivent les signatures.

Pour extrait certifié conforme,  
CARENTAN, le 17 mai 2023

Le Président de la Communauté de Communes  
de la Baie du Cotentin,



Jean-Claude COLOMBEL