



Département des Pyrénées-Atlantiques

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 6 avril 2023

Nombre de conseillers	
En exercice :	97
Présents :	49
- dont suppléés :	2
Représentés :	8
Votants :	57
- dont « pour » :	0
- dont « contre » :	0
- dont abstention :	0

Le six avril deux mille vingt trois à 19h00, les membres du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Nord Est Béarn se sont réunis à SOUMOULOU, locaux du SEABB, 86 avenue Lasbordes, sous la présidence de Thierry CARRÈRE.

Date de convocation : 31 mars 2023

A été nommé secrétaire de séance : Guy ESQUERRE

Présents : Jean-François GARNIER, Myriam CUILLET, Aude LACAZE-LABADIE, Marie-Odile RIGAUD, René MILLET, Dominique DUCLERC, Thierry CARRÈRE, Josiane VAUTIER, Xavier LEGRAND-FERRONNIÈRE, Nathalie TRUBESSET, Régine BERGERET, Guy CAZALET, Xavier MASSOU, Jean-Michel PATAcq, Evelyne PONNEAU, Daniel TAILLEUR, Marie-Pierre CABANNE, David DOUAT, Patrick BARBE, Anne-Marie VASSALLO, Jean-Michel DESSÉRÉ, Jean-Pierre SARRABERE, Nadège MAHIEU, Nathalie SOUBIROU, Michel LABORDE, Eliane CAPDEVIELLE, Francis LACOSTE, Joël SÉGOT, Jean-Charles DAVANTÈS, Gérard BÉGUÉ, Marie-France CONSTANT, Claude BORDE-BAYLACQ, Michel COURADES, Sophie RAYMOND, Jean-Marc FOURCADE, Serge PARZANI, Didier LARRAZABAL, Henri SOUSBIELLE, Christine MOUSSEIGNE, Guy ESQUERRE, Alban LACAZE, Frédéric CAYRAFOURCQ, Serge ZURITA, José CARVALHO, Philippe CASTETS, Lucien LARROZE, Alain TREPEU, Dominique BAZES, Bernard MASSIGNAN.

Représentés : Hervé CAZENAVE pouvoir à Anne-Marie VASSALLO, Patricia HANGAR pouvoir à Jean-Michel PATAcq, Sophie VALLECILLO pouvoir à Marie-France CONSTANT, Sandrine COPIN-CAZALIS pouvoir à Gérard BÉGUÉ, Julie TRIVERIO pouvoir à Henri SOUSBIELLE, Christophe VOISIN pouvoir à Didier LARRAZABAL, Hélène DESJENTILS pouvoir à Eliane CAPDEVIELLE, Pierre BREGEGERE pouvoir à Régine BERGERET.

Excusés : Christelle DESCLAUX, Maité POTHIN, Jean CANTON, Benoît MONPLAISIR, Vincent ROUSTAA, Guy LALOO, Francis SEBAT, Jean-Paul VIDAILHET, François DUBERTRAND, Michel ARRIBE, Valérie DEJEAN, Robert GAYE, Jauffrey DOMENGINE, Pascal BOURGUINAT, Georges LAMAZÈRE, Jean-Michel VIGNAU, Xavier BOUDIGUE, Fabienne LABAT, Jean-Pierre MOURA, Pierre PEILHET, Christophe MARQUIS, Martine HURBAIN, Olivier DOMECCQ, Eric NOUNY, Hervé BARRY, Bernard CACHEIRO, Isabelle MONTAUBAN, Christian ROUMIGOU, Robert CARTER, Marc GAIRIN, Christian BROUZENG-LACOUSTILLE, Annick CARPENTIER CHAMPROUX, Jean-Louis SCLABAS, Philippe BAUME, Valérie DUMEC, Pierre ARMAU, Jean-Louis DUCOUSSO, Bernard LASSERRE, Michel CHANTRE, Fabien ROMAND.

Délibération n°D-2023-049 : AMENAGEMENT STRATEGIQUE ET INFRASTRUCTURES
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Ousse-Gabas : instauration et délégation du Droit de Prémption Urbain

Il est rappelé à l'assemblée communautaire que, par délibération n° 2017-2303-2.3-11 modifiée par la délibération n° 2017-2809-2.3-6, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn a donné délégation du droit de préemption urbain notamment à certaines communes intégrées dans le PLUi Ousse-Gabas, à savoir Barzun, Gomer, Espoey, Ger, Nousty, Pontacq et Soumoulou.

Selon les termes de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption est exercé « *en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.* ».

Les actions ou opérations visées par l'article L.300-1 précité « *ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, 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 recherche 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, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* ».

L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption urbain peut être institué « *sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par un plan local d'urbanisme, 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, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.* ».

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a introduit une dérogation permettant l'exercice du droit de préemption urbain « *en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code.* ».

L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme précise les cas dans lesquels le droit de préemption urbain ne peut être applicable :

« a) A 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 ;

b) A 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 ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. »

Toutefois, une délibération motivée peut permettre l'application du droit de préemption dans ces cas, que ce soit sur la totalité du territoire concerné ou sur une partie.

Conformément à l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la compétence de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn (plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. Selon les termes de l'article L.213-3, « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit (...) à une collectivité locale (...). 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. » Selon les termes de l'article R.213-1, « la délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption. Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée. »

Par ailleurs, selon l'article R. 211-2 du code l'urbanisme, « la délibération par laquelle (...) l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide, en application de l'article L. 211-1, d'instituer ou de supprimer le droit de préemption urbain ou d'en modifier le champ d'application est affichée en mairie pendant un mois. Mention en est insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération mentionnée au premier alinéa ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. »

Eu égard à ce qu'il précède, il conviendrait donc de déléguer ce droit de préemption urbain aux communes concernées par le PLUi Ousse-Gabas, en considérant les champs d'intervention des communes et de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn en matière d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte la pièce 5.3.1. « Droit de préemption urbain » figurant en annexe du PLUi OUSSE-GABAS approuvé le 23 février dernier, excepté :

- dans les zones d'activités, lesquelles relèvent de la compétence de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn, qui conserverait donc le droit de préemption urbain (délégué au Président de la communauté de communes par délibération n°2020-1607-5.7-5) dans l'ensemble des zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants ;
- sur les terrains concernés par un emplacement réservé et dont le bénéficiaire n'est pas la commune.

Le périmètre de délégation se décomposerait de la manière suivante :

DPU- Déléataires	Périmètre délégué	Périmètre exclu de la délégation
Aast	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Barzun	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Espoeu	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Ger	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Gomer	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Hours	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Limendous	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Livron	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Lourenties	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Lucgarier	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Nousty	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Ponson-Dessus	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Pontacq	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants
Soumoulou	Ensemble des zones U et AU	Zones UX et UY, y compris les secteurs indicés UXa, UXb et suivants et UYa, UYb et suivants

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 211-1 et suivants ;

S'LOW

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-22-008 en date du 22 juillet 2016 portant création de la Communauté de communes du Nord Est Béarn, issue de la fusion des communautés de communes d'Ousse-Gabas, du Pays de Morlaàs et du Canton de Lembeye en Vic-Bilh, actant la prise de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par la nouvelle Communauté de communes ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-12-28-003 du 28 décembre 2017 prononçant le retrait de la commune de Labatmale (255 habitants) à compter du 1^{er} janvier 2018, celle-ci adhérant à la même date à la Communauté de Communes du Pays de Nay ;

Vu la délibération n° 2017-2303-2.3-11 du 23 mars 2017 modifiée par la délibération n° 2017-2809-2.3-6 du 28 septembre 2017 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Nord-Est Béarn relative au droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°D-2023-009 du 23 février 2023 du conseil communautaire de la Communauté de communes du Nord-Est Béarn relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal OUSSE-GABAS emportant abrogation des cartes communales des communes des communes d'Aast, Barzun, Gomer, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal OUSSE-GABAS approuvé et notamment son annexe 5.3.1 ;

Après avoir entendu le Vice-Président en charge de l'aménagement stratégique et des infrastructures, et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

INSTAURE le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du règlement graphique sur l'ensemble du périmètre du Plan local d'urbanisme intercommunal OUSSE-GABAS dès son entrée en vigueur ;

DELEGUE ce droit de préemption urbain aux communes de Aast, Barzun, Espoey, Ger, Gomer, Hours, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier, Nousty, Ponson-Dessus, Pontacq et Soumoulou selon les conditions précitées ;

CHARGE le Président de transmettre la délibération aux 14 communes concernées, à savoir Aast, Barzun, Espoey, Ger, Gomer, Hours, Limendous, Livron, Lourenties, Lucgarier, Nousty, Ponson-Dessus, Pontacq et Soumoulou et d'assurer les mesures de publicité conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme
Le Président,

Thierry CARRÈRE

