

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-BEARN

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 14 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze avril, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la Salle Multiactivités, Impasse de la Marque à Ledoux (64400) sous la présidence de Bernard UTHURRY,

Date de convocation : vendredi 8 avril 2022,
Secrétaire de séance : Michel CONTOU-CARRÈRE

Etaient présents 42 titulaires, 1 suppléant, 14 conseillers ayant donné pouvoir

Présents : Dany BARRAUD, André BERNOS, Etienne SERNA, Pierre CASABONNE, Marie-Pierre CASTAINGS, Bernard MORA, Henri BELLEGARDE, Jean-Jacques BORDENAVE, Philippe VIGNEAU, Fabienne TOUVARD, Jean CASABONNE, Sylvie BETAT, Maryse ARTIGAU, Suzanne SAGE, Philippe SANSAMAT, Philippe PECAUT, Michel CONTOU-CARRÈRE, Jean SARASOLA, Jean LABORDE, Lydie ALTHAPÉ, Claude BERNIARD, Laurent KELLER, Christine CABON, Bernard AURISSET, Sandrine HIRSCHINGER, Patrick MAUNAS, Patrick DRILHOLE, Marthe CLOT, Marie-Lyse BISTUÉ, Sami BOURI, Daniel LACRAMPE, Flora LAPERNE, Patrick MAILLET, Brigitte ROSSI, Anne SAOUTER, Bernard UTHURRY, Raymond VILLALBA, Elisabeth MIQUEU, Marie Annie FOURNIER, Aurore GUEBARA, Louis BENOIT, Martine MIRANDE,

Suppléants : Marie-Hélène CASSOU suppléante de Claude LACOUR,

Pouvoirs : Jacques CAZAURANG à Marie-Pierre CASTAINGS, Françoise ASSAD à Jean SARASOLA, Jean-Michel IDOIBE à Flora LAPERNE, Fabienne MENE-SAFFRANÉ à Laurent KELLER, Marc OXIBAR à Laurent KELLER, Anne BARBET à Brigitte ROSSI, Jean CONTOU CARRÈRE à Bernard UTHURRY, Philippe GARROTÉ à Bernard UTHURRY, Emmanuelle GRACIA à Sami BOURI, Stéphane LARTIGUE à Marie-Lyse BISTUÉ, Chantal LECOMTE à Anne SAOUTER, Dominique QUEHEILLE à Brigitte ROSSI, Muriel BIOT à Michel CONTOU-CARRÈRE, Jacques MARQUÈZE à Marthe CLOT,

Absents : Jean-Claude COSTE, David MIRANDE, Ophélie ESCOT, Alain CAMSUSOU, Alexandre LEHMANN, Cédric PUCHEU, Michèle CAZADOUMECQ, Gérard LEPRETRE, Jean-Luc ESTOURNÈS, Jean-Maurice CABANNES, Laurence DUPRIEZ, André LABARTHE, Jean-Luc MARLE, Nathalie PASTOR, Alain QUINTANA, Bruno JUNGALAS, Christophe GUERY

RAPPORT N° 220414-36-URB

**INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ
SUR LE CENTRE VILLE D'OLORON SAINTE-MARIE**

Mme ROSSI rappelle que les lois ALUR et NOTRe ont transféré de plein droit aux intercommunalités la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que celle relative au Droit de Prémption Urbain (DPU) à compter du 1^{er} janvier 2017.

Par délibération en date du 20 décembre 2017, le Conseil Communautaire a instauré le DPU sur toutes les zones U et AU des PLU couvrant le territoire des Communes concernées puis transféré l'exercice de ce DPU aux communes à l'exception des parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire définis par la Commission Locale des Charges Transférées (CLECT).

Dans cette délibération, il est mentionné que la commune d'Oloron Sainte-Marie avait pour sa part institué un Droit de Prémption Urbain renforcé par délibération motivée du 16 décembre 2014 et que cette délibération sera de nouveau effective après délégation du DPU.

La délibération instaurant le DPUR étant relativement ancienne, il appartient à la CCHB, compétente pour instaurer ce droit, de délibérer à nouveau afin d'afficher des objectifs actualisés en la matière.

La délibération prise par la commune d'Oloron Sainte-Marie en date du 16 décembre 2014 reprenait principalement l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme à savoir :

« (Le) droit de préemption n'est pas 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, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. »

Le droit de préemption urbain est dit alors renforcé.

Ce DPU renforcé permet d'avoir un outil de maîtrise foncière complet sur l'ensemble des zones U et AU du PLU d'Oloron Sainte-Marie, se substituant de fait au périmètre du droit de préemption simple.

L'ensemble des points énumérés dans cet article du Code de l'Urbanisme échappent à la purge du droit de préemption simple, ils ne peuvent donc être gérés par ce dispositif. C'est là que réside l'intérêt du droit de préemption renforcé.

Depuis, le 27 août 2019, la convention d'OPAH-RU 2019-2024 a été signée (Opération d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain).

Cette convention précise plusieurs actions engageant la Commune notamment le volet n°4, volet concernant le foncier et l'habitat indigne. La ville s'engage ici à une action de veille et de détection concernant les logements indignes ou insalubres. Il sera développé une action spécifique des situations de propriétaires et de locataires concernés par la problématique de salubrité, de sécurité, de péril et plus globalement par le mal-logement.

A partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), la Commune aura la connaissance de toutes transactions sur les biens concernés par le DPU mais aussi ceux concernés alors par le DPUR, cités plus haut.

De plus, la Commune au titre de sa compétence générale en matière de police administrative, pourra réaliser une visite du bien.

Si des désordres de structure indiquent un risque de péril, la Communauté de Communes pourra également prendre le relais dans le cadre de sa compétence en matière de police spéciale de l'habitat.

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU sera associé au repérage de l'état du logement, de l'état de l'immeuble et de la problématique sociale (cas d'un logement occupé) pour le périmètre délimité de l'opération.

En 2017, la ville d'Oloron avait répertorié une dizaine de logements avec des problèmes d'indécence. Ce chiffre est peu ou prou le même aujourd'hui, mais les signalements sont faits uniquement par les occupants. Un renforcement de l'information et de la vigilance permettrait de proposer un traitement couplé d'un accompagnement :

- livret d'information, réunion d'information avec l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement des Pyrénées-Atlantiques (ADIL 64),
- Mise en place d'une « Demande d'intervention concernant un logement présentant des causes d'inconfort » remplie par un intervenant social ou par la mairie, enregistrée en mairie,
- Visite du logement signalé (CCAS, SDSEI, propriétaire),
- Rapport de visite technique (Etat de dégradation du bâti et rapport social sur la situation de l'occupant) et information auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS),
- Montage du dossier Agence nationale de l'habitat (ANAH) ou, dans le cas d'insalubrité avérée, procédure d'arrêté d'insalubrité, chiffrage des travaux et réalisation des travaux par la commune à la place du propriétaire dans le cas d'une défaillance avérée.

Les difficultés des ménages autour des problématiques de chauffage et d'humidité dans le logement seront particulièrement orientées vers l'OPAH RU.

Le CCAS de la commune d'Oloron Sainte-Marie, et le SDSEI du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques seront sollicités pour une information en amont et dans le repérage des situations de mal-logement.

L'objectif est d'être « pro-actif » pour cibler des ménages qui ne se manifestent pas par les canaux traditionnels.

La ville d'Oloron a mis en place d'autres outils permettant des actions concrètes visant à la revitalisation de son centre-ville, dans le respect de son histoire, de son patrimoine, de l'environnement :

Un SPR (Secteur Patrimonial Remarquable) est opérationnel, via une réglementation AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), succédant à une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) instaurée à l'origine en 2003. Ce document met notamment en lumière la structure urbaine de la ville, par son évolution suivant les époques, et a permis de mettre en place un plan de référence dont le but est de donner les outils opérationnels de requalification des espaces publics. Son périmètre est contenu dans celui de l'OPAH-RU.

Enfin, la ville d'Oloron Sainte-Marie, conjointement avec la Communauté de Communes du Haut-Béarn, a été retenue dans le cadre du dispositif « Petite Ville de Demain », programme qui accompagne les projets de territoire. Il vise à améliorer les conditions de vie des communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Ce programme doit se traduire par la mise en place d'Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

Dans ses objectifs et son étude d'impact, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 propose avec la mise en œuvre de l'ORT, l'instauration du droit de préemption renforcé

Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, dans le respect de l'environnement.

Pour ceci, la commune d'Oloron Sainte-Marie peut s'appuyer sur sa politique de transition énergétique qui lui a permis d'être reconnue TEPVC (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte), et lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) « Quartier E+C- » sur le périmètre du quartier de la

Confluence (contenu dans celui de l'OPAH-RU). Dans ce contexte, le quartier E+C-Onfluence a été retenu pour être le projet pilote d'expérimentation MARQ (Massifier la Rénovation des Quartiers), porté par NOBATEK et ainsi répondre aux attentes pour la rénovation de l'habitat.

Dans la même logique, la ville travaille sur réseau de chaleur urbain utilisant des ressources renouvelables et locales.

Ce volontarisme de développement et requalification du centre-ville a permis notamment à la ville d'être lauréate d'un fonds d'État destiné au recyclage des friches urbaines, avec une dotation pour le projet de lieu de vie pour tous, à la friche Remazeilles

L'ensemble des actions étant compris dans le centre-ville, matérialisé par le périmètre déterminé pour l'OPAH-RU, il est proposé d'instaurer de droit de préemption urbain renforcé dont le plan et la liste des adresses sont joints en annexe.

En dehors de ce périmètre, le DPU simple restera en vigueur sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme d'Oloron Sainte-Marie.

Vu le Code de l'urbanisme; et plus particulièrement les articles L211-1 et 4,

Vu la délibération communautaire du 20 novembre 2017,

Vu la convention pluripartite du 25 mars 2021 retenant Oloron Sainte-Marie et la CCHB Petite Ville de Demain, engageant la Ville d'Oloron à élaborer une ORT dans un délai maximal de 18 mois,

Vu la délibération de la commune d'Oloron Sainte-Marie en date du 11 février 2022 demandant l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé,

Oui cet exposé

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité

- **INSTAURE** la mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune d'Oloron Sainte-Marie, sur le périmètre de l'OPAH-RU,
- **DÉLEGUE** à la Commune d'Oloron Sainte-Marie l'exercice de ce droit,
- **PRÉCISE** que le périmètre d'application du DPUr sera annexé au Plan Local d'Urbanisme d'Oloron Sainte-Marie conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme
- **DIT** que la délibération :
 - ✓ fera l'objet d'un affichage au siège de l'établissement public et en mairie d'Oloron Sainte-Marie pendant un mois,
 - ✓ sera publiée au recueil des actes administratifs,
 - ✓ fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département,
- **ADOpte** le présent rapport.

AMPLIATION de la présente délibération sera faite auprès des personnes publiques conformément à l'article 211-3 du code de l'urbanisme :

- Monsieur le Préfet,
- Madame la Sous-préfète,
- Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre interdépartementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques,
- Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance

Ainsi délibéré à OLORON STE MARIE, ledit jour 14 avril 2022
Pour extrait certifié conforme

Suit la signature

Le Président

Signé BU

Bernard UTHURRY

ANNEXE 1: PERIMETRE DE L'OPAH

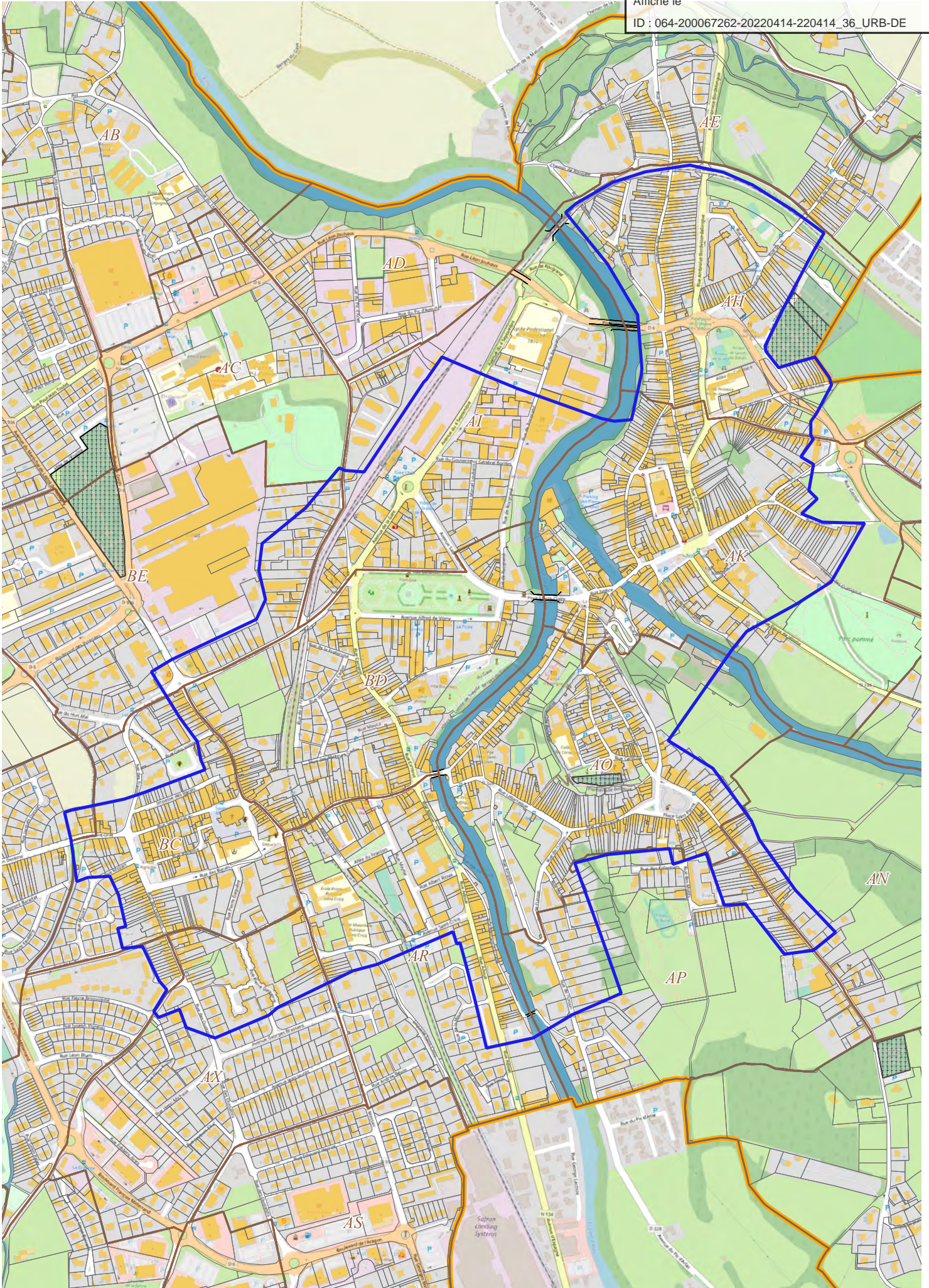
Envoyé en préfecture le 22/04/2022

Reçu en préfecture le 22/04/2022

Affiché le

SLO

ID : 064-200067262-20220414-220414_36_URB-DE



ANNEXE 2: LISTE DES ADRESSES DANS LE PERIMETRE

Envoyé en préfecture le 22/04/2022

Reçu en préfecture le 22/04/2022

Affiché le

SLO 1/2

ID : 064-200067262-20220414-220414_36_URB-DE

14 juillet (Avenue du)	Du 1 au 29 en impair et le n°2 en pair uniquement
Adoue (Rue)	Jusqu'aux 48 et 61 inclus
Ampère (Rue)	En totalité
Arboré (Rue d')	En totalité
Armando Abadia Urrieta (Place Don)	En totalité
Aspe (Rue d')	Du 1 au 59 (a et b) en pair et du 2 au 60 en impair uniquement
Aureilhe (Rue Bernard d')	En totalité
Balaïtous (Rue du)	En totalité
Barats (Impasse des)	En totalité
Barats (Rue des)	En totalité
Barthou (Rue Louis)	En totalité
Basse (Rue)	En totalité
Baudelaire (Allées)	En totalité
Bellevue (Promenade)	En totalité
Biscondau (Rue du)	En totalité
Bordelongue (Rue Ambroise)	Du 1 au 8 côté impair et 2 côté pair
Bouchet (Passage François)	En totalité
Bourdeu (Allée Théophile de)	En totalité
Cadier (rue des Pasteurs)	En totalité
Callot (Passage Jacques Callot)	En totalité
Camou (Rue)	En totalité
Carnot (Avenue Sadi)	En totalité
Carrérot (Rue)	En totalité
Casamayor Dufaur (Rue)	En totalité
Cathédrale (Place de la)	En totalité
Cathédrale (Rue de la)	En totalité
Centulle (Rue)	En totalité
Chaho (Passage Augustin)	En totalité
Chevaux (Rue des)	En totalité
Chopin (Frédéric)	Rue entière
Cimetière (Allée du)	En totalité
Clémenceau (Place Georges)	En totalité
Comte de Tréville (Allées du)	En totalité
Coq (rue du)	En totalité
Cordeliers (Place des)	En totalité
Croissant (Rue du)	En totalité
Cujas (Rue)	En totalité
Daguerre (Impasse Pierre)	En totalité
Daguerre (Rue Pierre)	Rue entière sauf le 39
Dalmats (Rue)	En totalité
Darré Coqué (Rue)	Uniquement les numéros 1, 3, 5 et 7
D'Aureilhe (Rue Bernard)	En totalité
De Gaulle (Place du Général)	En totalité
Despourrins (Rue)	En totalité
Docteur Saupiquet (Rue du)	En totalité
Eglantiers (Rue des)	Le Numéro 2 uniquement
Filature (Rue de la)	En totalité
Fontaines (Rue des)	Impair du 1 au 27 et pair du 2 au 8 uniquement.
Fraternité (Rue de la)	En totalité
Fronton (Allée du)	En totalité
Gabe (Place Amédée)	En totalité
Gambetta (Place)	En totalité
Gassion (Rue)	En totalité
Gaves (Rue des)	En totalité
Goès (Avenue de)	Du 1 au 10 côté pair et du 3 au 7 côté impair.

ANNEXE 2: LISTE DES ADRESSES DANS LE PERIMETRE

Envoyé en préfecture le 22/04/2022

Reçu en préfecture le 22/04/2022

Affiché le

SLO 2/2

ID : 064-200067262-20220414-220414_36_URB-DE

Gounidis (Rue)	En totalité
Gouverneur Général Bordes (Rue du)	En totalité
Henri IV (Rue)	En totalité
Hugo (Impasse Victor)	En totalité
Intendant d'Etigny (Rue de l')	En totalité
IV Septembre (Avenue du)	Pair uniquement du 6 au 18
Jaca (Place de)	En totalité
Jéliote (Rue)	du 2 au 6 (A et B) côté pair et du 1 au 7 côté impair
Justice (Rue)	En totalité
Labarraque (Rue)	En totalité
Lapeyrette (Passage Ketty)	En totalité
Lasseube (Avenue de)	Côté impair du 1 au 27 Bis et du 2 au 50 côté pair
Légugnon (Impasse de)	Rue entière
Lieutaud (Rue Henri)	En totalité
Loubens (impasse Marcel)	En totalité
Manet (Rue Edouard)	En totalité
Marca (Rue Pierre de)	En totalité
Mauco (Rue Jean Pierre de)	En totalité
Maytie (Rue)	En totalité
Mendès-France (Place)	En totalité
Menjoulet (Place de l'Abbé)	En totalité
Monts (Rue des)	Jusqu'au 10 NON INCLUS. (34 Bis et Ter non inclus)
Moulinaire (Rue)	Le 8 uniquement
Moureu (Avenue charles et Henri)	En totalité
Mozart (Rue)	Numéros 12, 14, 19, 21, 23, 25 uniquement.
Navarrot (Rue)	En impair du 1 au 51 et en pair du 2 au 74 uniquement.
Ourtigous (Chemin des)	Le 55 uniquement
Oustalots (Place des)	En totalité
Oustalots (rue des)	Du 2 au 50 côté pair et du 1 au 53 côté impair
Palassou (Rue)	En totalité
Palou (Rue)	En totalité
Pasteurs Cadier (rue des)	En totalité
Patie (Impasse François)	En totalité
Pémartin (Rue)	En totalité
Peyré (Rue Auguste)	Du 1 au 33 côté impair et du 2 au 34 côté pair
Poste (Rue de la)	En totalité
Rocquemaurel (Rue du Lieutenant Marcel de)	Uniquement le n°1
Remparts (Rue des)	En totalité
Résistance (Place de la)	En totalité
Révol (Rue de)	En totalité
Rioux (Rue Albert)	En totalité
Rocgrand (Rue de)	Impair du 1 au 23 et pair du 2 au 10 uniquement
Sablière (Rue)	En totalité
Saint-Cricq (Avenue)	En totalité
Saint-Grat (Rue)	Rue entière
Saint-Pierre (Place)	En totalité
Saurine (Passage Jean Pierre)	En totalité
Sègues (Rue de)	Du 1 au 31 en impair et du 6 au 42 en pair uniquement
Séminaire (Place du)	En totalité
Soleil (Rue du)	En totalité
Thermes Romains (Place des)	En totalité
Trams (rue des)	Uniquement le 2
Tréville (Allée du Comte de)	En totalité
Union (Rue de l')	Du 2 au 14 côté pair et du 1 au 29 côté impair.
Valatelli (Rue Gino)	Uniquement les numéros 20,22,24,26,28
Vigny (Avenue Alfred de)	En totalité