

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES
COMMUNE DES EAUX-BONNES
CONSEIL MUNICIPAL
DU VENDREDI 09 FEVRIER 2018 A 20 HEURES



L'an deux mille dix-huit, le vendredi neuf février à vingt heures, le conseil municipal de la Commune des Eaux-Bonnes dûment convoqué, s'est réuni en séance publique à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane COURTIE, Maire.

Présents

Stéphane COURTIE, Pierre ASSIMANS, Thierry MIRO, Jean-Luc BRAUD, Christian LOUSTAU, Sylvia MENACHAUD, Philippe GUICHEMERRE

Absent

Laurent ROULLET

Représenté

Géma ARRIPE (procuration à Sylvia MENACHAUD), Jean-Luc ASSIMANS (procuration à Pierre ASSIMANS).

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales. Thierry MIRO a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Objet

URBANISME, HABITAT, VALORISATION DU PATRIMOINE

2. Programmation urbaine : révision du PLU, ravalement des façades, AMO développement de la station de Gourette, zone des chalets, DPU, patrimoine communal.

2.2. Droit de préemption urbain

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-24 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.210-11 et suivants, L.211-1, L.213-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 juin 2005,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 février 1997,

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer et de conserver un droit de préemption simple sur certains secteurs du territoire communal lui permettant de mener à bien sa politique foncière,

Vu l'inscription au PLU de servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés,

Le Maire rappelle que le droit de préemption urbain (DPU) est l'un des droits de préemption prévus par le droit public et que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé

d'instituer , sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles que définies dans le PLU, un droit de préemption urbain.

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement (exemple : maison située sur le tracé d'un projet de voirie), sans avoir recours à l'expropriation, et son caractère brutal. Par contre, la préemption, qui se fait au moment où le propriétaire décide de vendre son bien implique que la décision d'acquérir ces propriétés soit prise bien avant que le projet ne soit en phase opérationnelle, engendrant ainsi un coût de portage foncier supplémentaire.

Par ailleurs, ce droit permet à la commune d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier sur son territoire.

Le droit de préemption peut être utilisé afin de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement visées par l'article L300-1 du code de l'urbanisme, en vue de mettre en œuvre :

- un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Depuis la Loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, le DPU peut également être utilisé pour assurer le maintien des locataires dans un immeuble d'habitation.

Aux Eaux-Bonnes, trois secteurs de la commune sont concernés par le DPU :

- le bourg centre des Eaux-Bonnes (zone UA du PLU),
- Gourette (comprenant les zones UB, UBa du PLU)
- Zone 1NA du quartier Aas.

Dans un arrêt de la Cour de Cassation du 20 mars 2013, le juge a précisé que le code de l'urbanisme ne prévoit pas expressément la caducité de la délibération instituant le droit de préemption urbain au passage du POS au PLU.

Dans ce cas d'espèce, « les documents joints au PLU faisaient expressément référence au droit de préemption urbain précédemment institué dans le POS ». Cela signifie qu'il n'y a pas eu de modification des zones touchées par le DPU entre le POS et le PLU et donc que le DPU continue à s'appliquer de façon automatique.

Toutefois la Cour de Cassation a jugé qu'une extension du périmètre soumis au droit de préemption urbain nécessite une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

Le zonage soumis au DPU concernant Eaux-Bonnes a été modifié dans le PLU et la dernière délibération du Conseil Municipal date de février 1997. Compte tenu de ces éléments, et afin d'assurer la sécurité juridique des décisions de préemption de la commune, il serait souhaitable que le Conseil Municipal valide le maintien du DPU sur le zonage du PLU approuvé de 2005.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

ACCEPTE d'instituer le droit de préemption urbain sur la commune des Eaux-Bonnes l'ensemble du périmètre défini dans le PLU approuvé en 2005,

DEFINIT comme zones de droit de préemption :

- le bourg centre des Eaux-Bonnes (zone UA du PLU),
- Gourette (comprenant les zones UB, UBa du PLU)
- Zone 1NA du quartier Aas

INSTITUE comme zone de droit de préemption :

- le bourg centre des Eaux-Bonnes (zone UA du PLU),
- Gourette (comprenant les zones UB, UBa du PLU)
- Zone 1NA du quartier Aas

DONNE le cas échéant délégation au Maire pour exercer, en tant que besoin, le Droit de Préemption Urbain, conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités territoriales,

CHARGE la commission municipale « Urbanisme, Patrimoine, Habitat » du suivi du dossier,

DONNE autorisation à Monsieur le Maire de signer toute pièce à intervenir relatif au DPU

PRECISE que la présente délibération, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

PRECISE que conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme, le plan qui délimite les périmètres à l'intérieur desquels le DPU s'applique est joint aux annexes du PLU,

PRECISE que conformément à l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par l'exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert, mis à la disposition des habitants et consultable dans les locaux de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

PRECISE que conformément à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au préfet,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Au Président de la CCVO,
- Au Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Au Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- A la Chambre Interdépartementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, Landes et Pyrénées-Atlantiques,
- Au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Pau,
- Au greffe du même tribunal.

**Pour extrait conforme au registre des délibérations
Ont signé au registre les membres présents**

Le Maire,



Stéphane COURTIE