



*Direction Générale des Services*

## Conseil municipal du 11 février 2022 DELIBERATION

Rapporteuse : Mme Brigitte ROSSI

Secrétaire de séance : Madame Anne SAOUTER

Nombre de conseiller-e-s en exercice : 33  
Nombre de présent-e-s : 27  
Nombre de votant-e-s : 31

### **Etaient présent-e-s :**

M. Bernard UTHURRY, Maire, Président,  
Mme Marie-Lyse BISTUÉ, M. Sami BOURI, Mme Anne SAOUTER, M. Patrick MAILLET,  
Mme Brigitte ROSSI, M. Jean-Maurice CABANNES, Mme Anne BARBET, M. Stéphane LARTIGUE,  
Adjoints,  
Mme Chantal LECOMTE, M. Philippe GARROTÉ, M. Jean CONTOU-CARRERE,  
Mme Dominique QUEHEILLE, M. Raymond VILLALBA, Mme Emmanuelle GRACIA, Mme Flora LAPERNE,  
M. Frédéric LOUSTAU, Mme Céline BODET, M. Saïd SOUITA, Mme Sabine SALLE, M. Iñaki ECHANIZ,  
M. André LABARTHE, Mme Carine NAVARRO, M. Jean-Paul PORTESSSENY, M. Daniel LACRAMPE,  
M. Clément SERVAT, Mme Nathalie PASTOR, Conseillers Municipaux.

### **Etaient représenté-e-s :**

- M. Nicolas MALEIG donne pouvoir à M. Patrick MAILLET
- M. Patrick NAVARRO donne pouvoir à M. Raymond VILLALBA
- Mme Marie SAYERSE donne pouvoir à Mme Marie-Lyse BISTUÉ
- Mme Patricia PROHASKA donne pouvoir à Mme Carine NAVARRO

### **Etaient absent-e-s :**

- M. Jean-Luc MARLE
- Mme Laurence DUPRIEZ

### **13 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ A OLORON SAINTE MARIE**

Lors du Conseil Municipal du 16 décembre 2014, la ville d'Oloron-Sainte-Marie a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les zones Urbaines (U) et AUrbaniser (AU) du plan local d'urbanisme. L'argument était alors d'avoir un outil de maîtrise foncière complet se substituant de fait au périmètre de droit de préemption urbain.

Par la suite, les lois ALUR et NOTRe ont transféré de plein droit aux intercommunalités la compétence PLU ainsi que celle relative au Droit de Préemption Urbain à compter du 1er janvier 2017.

Le 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 préemption urbain renforcé par délibération motivée du 16 décembre 2014 et que cette délibération sera de nouveau effective après délégation du DPU.

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 :

« Par ailleurs la commune peut étendre

- 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.

-

Le droit de préemption urbain est dit alors renforcé.

Ce DPU renforcé permettrait 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.

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.

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'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'ARS.
- Montage du dossier ANAH ou, dans le cas d'insalubrité avérée, procédure d'arrêt 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, et le SDSEI du CD 64 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.

La ville d'Oloron 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. 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 ville 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'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 le 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 le 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 le droit de préemption urbain renforcé dont le plan et la liste des adresses sont joints en annexe.

Le DPU simple sera donc instauré pour les zones U et AU en dehors de ce périmètre.

Ouï cet exposé, le **CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,**

- **APPROUVE** le présent rapport,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à saisir la Communauté de Communes du Haut-Béarn afin que son assemblée précise l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune sur le périmètre de l'OPAH-RU, instaure le droit de préemption simple sur les zones U et AU en dehors de ce périmètre et réitère son transfert de compétence à la Ville d'Oloron-Sainte-Marie.

Ainsi délibéré à OLORON Ste-MARIE, ledit jour 11 février 2022.  
Suivent les signatures.-

**AFFICHE LE 17/02/2022**

Le Maire,

**Bernard UTHURRY**

