

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-BEARN

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 9 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le neuf juin à dix-huit heures, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, 12 place de Jaca à Oloron Sainte-Marie (64400) sous la présidence de Marc OXIBAR,

Date de convocation : vendredi 17 mai 2026,
Secrétaire de séance : Etienne SERNA

Etaient présents 57 titulaires, 3 suppléants, 8 conseillers ayant donné pouvoir, le quorum étant ainsi atteint,

Présents : Dany BARRAUD, Patrick LENDRES, Béatrice ZAGO, Vincent CAUBET, Etienne SERNA, Michel LARQUIER, Pierre CASABONNE, Ingrid DIDIER, Julien BUREL, Amagoia CAMPET, Xavier BOISSY, Françoise ASSAD, Philippe BORDENAVE, Yann CAMOU JUNCAS, Sylvie BETAT, Nathalie CORONAS, Thomas LAFFORE, Guillaume POSE, Michel CONTOU-CARRERE, Claude LACOUR, Frédéric PAULY, Cathy GARCÈS, Cédric PUCHEU, Lydie ALTHAPÉ, Claude BERNIARD, Lysiane PALACIN, Jean-Christophe DOUS BOURDET-PEES, Christine CABON, Bernard AURISSET, Nicole MOLUS, Christian ZAMUNER, Jean-Marie PRU-LESTRET, Danièle MIRANDE-REY, Jean-Philippe GRUEL, Corinne LAGRAVE, Marc OXIBAR, Michel ADAM, Anne BARBET, Marie-Lyse BISTUÉ, Sami BOURI, Sonia CAMPAGNE, Geneviève CIMORRA, Sébastien DE TRUCHIS, Alfredo DOS SANTOS, Philippe GARROTÉ, Elodie JIMENEZ, Carole LADEUIX, Flora LAPERNE, Stéphane LARTIGUE, Anne SAOUTER, Clément SERVAT, Raymond VILLALBA, Florian MIROU, Elisabeth MIQUEU, Marie Annie FOURNIER, Louis BENOIT GRACIA, Martine MIRANDE,

Suppléants : Catherine SARGENTI suppléante d'Ophélie ESCOT, Danielle KRIZ suppléante de Philippe PECAUT, Bernard SAUT suppléant de Bruno GUITTON,

Pouvoirs : Sébastien SARASA à Françoise ASSAD, Michel HIDALGO à Cathy GARCÈS, Stéphanie CAZABONNE à Julien BUREL, Jean CONTOU-CARRERE à Philippe GARROTE, Nadia DUPEROUSSE à Clément SERVAT, Iñaki ECHANIZ à Marie-Lyse BISTUE, Nicolas MALEIG à Stéphane LARTIGUE, Dominique QUEHEILLE à Flora LAPERNE,

Absents : Philippe VIGNEAU, Philippe SANSAMAT, Didier LOUSTAU, Alain QUINTANA, Loïc LUNION, Frédéric BARATS, Christophe GUÉRY

RAPPORT N° 260609-13-URB

DROIT DE PREMPTION URBAIN : INSTAURATION ET MODALITES DE DELEGATION AUX COMMUNES MEMBRES SUITE A L'APPROBATION DU PLUI DU HAUT BEARN

X. BOISSY explique que le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un foncier bâti ou non bâti situé dans les périmètres préalablement institués par la collectivité compétente. Plus généralement, le DPU permet d'avoir la connaissance des transactions immobilières sur le territoire de l'intercommunalité. De cette façon, il est possible de suivre et de mesurer la dynamique du territoire et la mise en œuvre du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). D'autre part, il permet la mise en place d'une véritable stratégie foncière pour la réalisation des projets publics.

En effet, le DPU peut être instauré en vue de réaliser les actions ou les opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement conformément aux articles L.221-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 un certain nombre de modifications ont été apportées quant à l'exercice des compétences par les établissements de coopération intercommunale (EPCI) et plus particulièrement en matière de DPU. Ainsi, conformément à l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme la compétence d'un EPCI emporte sa compétence de plein droit en matière de DPU.

Il est donc titulaire de ce droit au lieu et place des communes membres, selon les modalités qu'il détermine.

Le DPU peut ainsi être institué par l'EPCI, sur tout ou partie des zones urbaines (U) et zones à urbaniser (AU) de son territoire.

Pour autant, l'EPCI ne peut préempter que pour des opérations d'intérêt communautaire relevant de ses compétences statutaires. Se pose donc la question de l'exercice du DPU par les communes membres au titre des compétences qu'elles ont conservées.

L'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme permet ainsi au titulaire du DPU (ici la Communauté de communes du Haut-Béarn - CCHB) de déléguer une partie de sa compétence à tout ou partie de ses communes membres dans les conditions qu'il décide (article L213-3 du Code de l'Urbanisme).

La délégation peut porter sur une opération d'aménagement précise ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Elle peut également être octroyée pour toute opération concernant une ou plusieurs parties de zones concernées et précisée dans la délibération de l'assemblée de l'EPCI. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire, c'est-à-dire ici la commune compétente qui acquiert le bien pour les besoins de ses propres projets n'entrant pas dans les domaines transférés à l'EPCI.

Il convient donc, en résumé, pour l'EPCI compétent, tout d'abord d'instaurer le DPU sur les zones U et AU, à l'exception des zones entrant dans ses champs de compétences, puis de déléguer ce DPU aux communes pour les compétences qu'elles ont conservé.

SLOW

Pour mémoire, par délibération en date du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Piémont Oloronais (CCPO) a instauré le DPU sur toutes les zones U et AU des PLU couvrant le territoire des Communes concernées puis délégué l'exercice de ce même DPU aux communes à l'exception des parcs d'activités économiques d'intérêt communautaire définis par la Commission Locale des Charges Transférées (CLECT), et entrant dans la compétence « développement économique » de la CCPO.

Une démarche identique a été menée par délibération du 11 décembre 2019 suite à l'élaboration du PLUi de Josbaig.

Suite à l'approbation du PLUi de la CCHB le 19 février 2026, il convient de reprendre cette même procédure afin que la CCHB instaure le droit de préemption urbain sur son territoire, puis le délègue à ses 48 communes membres, à l'exception du DPU sur les zones d'activités intercommunales et sur les biens entrant dans la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire relevant de ses compétences statutaires.

Il convient donc :

- d'instaurer le droit de préemption urbain sur le territoire de la CCHB, sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi du Haut-Béarn ;
- puis de déléguer ce même droit aux 48 communes membres de l'intercommunalité, à l'exception du DPU sur les zones d'activités intercommunales et sur les biens entrant dans la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire relevant de ses compétences statutaires.

Monsieur le Président précise qu'indépendamment du dispositif d'information relatif à l'instauration du DPU prévu à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera pleinement exécutoire et de plein droit dès qu'il aura été procédé à sa publication ou affichage et à sa transmission au représentant de l'Etat, conformément aux visas des articles L. 2131-1 à L. 2131-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Le Conseil d'Etat a, en effet, considéré que la délibération instituant ce droit de préemption urbain, qui relève des dispositions précitées du CGCT devient exécutoire à compter de la réalisation de ces formalités (CE 18 novembre 2024, *Communauté de Communes Cœur Haute Landes*, n°487885).

Les communes membres pourront donc pleinement exercer leur délégation en matière de droit de préemption urbain, dès lors que les formalités prévues par le CGCT auront été effectuées.

Si l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme autorise la CCHB à déléguer son droit de préemption urbain à ses membres, ces dispositions ne permettent pas en revanche au bénéficiaire de cette délégation de déléguer à son tour l'exercice du droit de préemption. Ceci reviendrait à instaurer une subdélégation qui n'est pas permise par les textes (Rép. min. n° 2903 : JOAN, 16 octobre 2007).

Il est aussi rappelé que la commune reste le lieu de réception et d'enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Ainsi, au regard de ce qui vient d'être dit précédemment quant aux compétences communales et intercommunales en matière de DPU, le principe d'une coordination préalable et systématique devra être organisé, au regard des DIA reçues par les communes membres de la CCHB.

Où cet exposé

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L. 211-2, L. 213-3 et L. 300-1 ;

Vu la délibération du 19 février approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal du Haut-Béarn ;

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

Sur l'instauration du droit de préemption urbain :

- **INSTITUE** le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines (U) et sur les zones à urbaniser (AU) du PLUi de la Communauté de communes du Haut-Béarn ;
- **PRÉCISE** que conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme afin d'assurer une bonne information du public, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de la Communauté de Communes du Haut-Béarn durant un mois et d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

Sur la délégation du droit de préemption urbain

- **DÉLÈGUE** l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux 48 Communes membres de l'intercommunalité à l'exception du DPU sur les zones d'activités intercommunales et sur les biens entrant dans la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire relevant de ses compétences statutaires.
- **PRÉCISE** que conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme, chaque commune délégataire sera tenue de posséder un registre, le cas échéant, dématérialisé sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens ainsi acquis ;
- **AUTORISE** le Président de la Communauté de Communes du Haut-Béarn à effectuer les démarches et à signer tous les documents afférents à la présente délibération.

Une copie de la délibération sera transmise sans délai conformément aux dispositions de l'article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme :

- au Directeur Départemental des Finances Publiques ;
- à la Chambre Interdépartementale des notaires des Hautes-Pyrénées, Landes et Pyrénées-Atlantiques ;
- au barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Pau,
- au greffe du Tribunal Judiciaire de Pau.

Une copie de la délibération sera également transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques.

Ainsi délibéré à OLORON STE MARIE, ledit jour 9 juin 2026

Pour extrait certifié conforme

Suivent les signatures

Le secrétaire de séance

Signé ES

Etienne SERNA

Le Président

Signé MO

Marc OXIBAR