

SEANCE DU 11 AVRIL 2008

PRESENTS : M. Jean GRENET, Président ; MM. BOROTRA, ESPILONDO, LABAYLE, Michel VEUNAC, MONDORGE, MILLET-BARBÉ, GRENADE, Vice-Présidents ; MM. ETCHEGARAY, VOISIN, Conseillers Membres du Bureau ; Mme BISAUTA, M. GOUFFRANT, Mme GENTILI, MM. POMMIEZ, LOZANO, Délégués Titulaires de la Ville de Bayonne ; MM. DAUBAGNA, ROUX, PAUL-DEJEAN, Mme JARRAUD-VERGNOLLE, M. Jacques VEUNAC, Délégués Titulaires de la Ville d'Anglet ; MM. Jakes ABEBERRY, LAFITE, Délégués Titulaires de la Ville de Biarritz ; Mme DURRUTY, M. CAUSSE, Mme CASTEL, M. LACASSAGNE, Délégués Suppléants de la Ville de Bayonne ; M. CAZAUX, Mme GETTEN PORCHÉ, M. LIÉNARD, Délégués Suppléants de la Ville d'Anglet ; MM. POUYEYS, DOMÈGE, Mmes PRADIER, LANNEVERE, Délégués Suppléants de la Ville de Biarritz.

ABSENTS OU EXCUSES : M. BRISSON, Mme CONTRAIRES, Délégués Titulaires de la Ville de Biarritz ; M. CÉLAN, Délégué Suppléant de la Ville d'Anglet.

PROCURATIONS : M. BRISSON à M. DOMÈGE ; Mme CONTRAIRES à Mme LANNEVERE.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GOUFFRANT.

O/J N° 22 - URBANISME - BAYONNE.  
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR - INSTITUTION DU DROIT DE  
PREEMPTION URBAIN RENFORCE.

Monsieur François GOUFFRANT présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) du centre historique de Bayonne a été approuvé par arrêtés préfectoraux en date des 24 avril 2007 et 04 mai 2007. Il est donc possible, en application de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme, d'y instaurer un droit de préemption urbain (D.P.U.).

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Certifié exécutoire.

Transmis à la Sous-Préfecture

de Bayonne le ..... 11. AVR. 2008 .....

Affiché le ..... 16. AVR. 2008 .....



Le Président



Jean GRENET

L'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme permet d'instituer le droit de préemption urbain sur le périmètre du P.S.M.V. en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, permettant notamment « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ».

La mise en œuvre du P.S.M.V. constitue par définition un projet urbain puisqu'il s'agit d'un document d'urbanisme à vocation opérationnelle. C'est une opération de renouvellement urbain importante compte tenu des réponses apportées à la typologie très particulière du bâti. Elle nécessite des travaux importants (démolitions partielles d'immeubles, restructurations internes, déplacements des cages d'escaliers, surélévations ou écrètements, ...) afin de permettre l'habitabilité et la décence des logements, leur mise en sécurité et la préservation d'une mixité typologique entre petits et grands logements. Elle constitue également une réponse aux situations d'insalubrité (nombres d'appartements n'ont pas de fenêtre à l'air libre), d'insécurité (risque incendie notamment) du fait de la configuration du bâti (escaliers séparant deux corps de bâtiments dont parfois la partie arrière n'a pas de façade sur rue). Elle est, du fait des règles particulières de restauration, une action de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 22 décembre 2003 pour une période de cinq ans et en cours de modification pour une prolongation sur la période 2008-2009, a inscrit comme objectif la lutte contre « l'habitat indigne ». Les interventions dans le centre ancien de Bayonne permettent de mettre en œuvre ce plan et de poursuivre l'effort de production de logements sociaux et de logements à loyers maîtrisés. Enfin, la mise en place de dispositifs adaptés dans les centres anciens fragiles, est une priorité pour favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.

Pour atteindre ces objectifs, une O.P.A.H. Renouvellement Urbain (O.P.A.H. R.U.) doit être mise en place pour une durée de 5 ans afin d'accompagner les projets de rénovation et permettre la mise sur le marché de logements vacants.

La réalisation des travaux, programme, opération, décrits ci-dessus demande des restructurations foncières. La mise en copropriété progressive des immeubles, qui s'est accentuée ces dernières années (41 % des immeubles du centre ancien, + 200 % en 10 ans), devient facteur de blocage quand elle concerne les immeubles qui doivent connaître ces restructurations importantes. Pour ces raisons, la collectivité doit se doter de moyens d'intervention pour maîtriser le foncier de certains biens immobiliers.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) prévue par les articles L 211-4 et R 211-1 du Code de l'Urbanisme permet d'intervenir notamment sur les cessions des lots de copropriété de plus de dix ans, des bâtiments achevés depuis moins de dix ans, des parts de sociétés civiles immobilières, et des parts ou d'actions de certaines sociétés donnant vocation à l'attribution de locaux d'habitation ou professionnels. La spécificité du tissu urbain, ses évolutions actuelles et les actions à mener ci-dessus relatives justifient son instauration sur le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bayonne.

De ce qui précède,

Vu les statuts et compétences de la Communauté d'Agglomération ;

Vu les articles L 210-1, L 211-1, L 211-4, R 211-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le courrier de Monsieur le Député-Maire de Bayonne en date du 31 mars 2008 sollicitant l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de Bayonne ;

...

Le Conseil Communautaire est invité à :

- instituer le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le périmètre couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de la Commune de Bayonne, approuvé par arrêtés préfectoraux des 24 avril 2007 et 04 mai 2007, tel que délimité sur le plan ci-annexé ;
- donner délégation au Président, en vertu des dispositions de l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'exercer au nom de la Communauté d'Agglomération, ce droit de prémption urbain.

Le Droit de Prémption Urbain « renforcé » ainsi institué sera exécutoire et entrera en vigueur le jour où la présente délibération aura été transmise à la Sous-Préfecture, affichée en Mairie de Bayonne et à la Communauté d'Agglomération, et qu'un avis aura été inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Une copie de la délibération sera transmise à :

- Monsieur le Député-Maire de Bayonne ;
- Monsieur le Préfet ;
- Monsieur le Directeur des Services Fiscaux ;
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- A la Chambre Départementale des Notaires ;
- Au Barreau et au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Bayonne.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ

