

Décision n° 20220713DC62

**DÉCISION DU PRÉSIDENT PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 23 SEPTEMBRE 2021 PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DE L'ASSEMBLÉE DÉLIBÉRANTE AU PRÉSIDENT**

**OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD À L'OCCASION DE L'ALIÉNATION DU BIEN CADASTRÉ SECTION AH N° 52, SIS 1 RUE DU HAPCHOT, ZA LES DEUX PINS CAPBRETON (40130).**

Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 5211-10 ;*

*VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et L. 210-2, L. 211-1, L. 211-2, et L. 213-2 ;*

*VU les articles R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme ;*

*VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modification des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 relative à l'institution et aux conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU) et du droit de préemption urbain renforcé dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 19 octobre 2017 portant délégation d'une partie des attributions du conseil communautaire au président ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2021 portant délégation au président d'une partie des attributions du conseil communautaire ;*

*VU le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 et modifié par délibérations du conseil communautaire n° 20210506D06B en date du 6 mai 2021 portant approbation de la modification simplifiée n° 1 et n° 20220324D06C en date du 24 mars 2022 portant approbation de la modification n° 1 dudit document ;*

*VU la délibération n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 portant mise à jour du périmètre d'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé et renouvellement des délégations accordées à Monsieur le Président par délibération du conseil communautaire en date du 19 octobre 2017 en matière d'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé, que la Communauté de communes en soit titulaire ou délégataire, ainsi que les attributions relatives à la délégation de l'exercice de ces droits dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme ;*

*VU la délibération du conseil communautaire n° 20210923D01C en date du 23 septembre 2021 portant modification de la délégation d'une partie de ses attributions au bureau et au président ;*

*VU l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 portant mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme intercommunal ;*

*VU l'arrêté du président n° 20220112A01 en date du 12 janvier 2022 portant prescription de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;*

*VU la déclaration d'intention d'aliéner souscrite selon les dispositions de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme par Maître Stéphane GARIBAL, notaire, sis 36 avenue Marc Desbats à Pessac (33600) et reçue en mairie de*



Capbreton le 17 mai 2022, concernant la vente de la parcelle cadastrée section AH n° 52 d'une superficie de 1 ha 11 a et 48 ca, sise 1 rue du Hapchot, Z.A. Les deux Pins à Capbreton (40130) ;

VU les lettres de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n° 2C16274080525 en date du 20 juin 2022 adressées aux propriétaire et futur acquéreur désignés dans la DIA susvisée et suite aux échanges téléphoniques et par courriel en date du 2 juin 2022 avec le notaire, les informant du classement envisagé en zone naturelle de ladite parcelle au regard du contexte hydraulique de la zone dans le cadre de la procédure de modification n° 3 en cours ;

CONSIDÉRANT la déclaration d'intention d'aliéner souscrite selon les dispositions de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme par Maître Stéphane GARIBAL, notaire, représentant Madame Pascale BELIN, propriétaire, et reçue en mairie de Capbreton le 17 mai 2022 concernant la vente au prix de 900 000 € du bien désigné ci-après :

- une parcelle cadastrée section AH n° 52 d'une superficie de 1 ha 11 a 48 ca, sise 1 rue du Hapchot, Z.A. Les deux Pins à Capbreton (40130) ;

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section AH n°52 située dans la Z.A. Les 2 Pins à Capbreton est contrainte par des enjeux environnementaux et liés aux risques, le tout traduit dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur. En effet, la surface de la parcelle étant de 11 148 m<sup>2</sup>, environ 7 300 m<sup>2</sup> de cette dernière est classée en protection environnementale au PLUi : « Corridor en pas japonais : surface naturelle à protéger ». Environ 4 800m<sup>2</sup> de la surface de cette parcelle est classée en secteur à risque « secteur de nappes subaffleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe ». Enfin, la totalité de la parcelle est classée en secteur de risques liés aux feux de forêt ;

CONSIDÉRANT que l'étude d'avril 2021 sur la gestion des eaux pluviales sur la Z.A. Les deux Pins à Capbreton, relative aux propositions d'aménagement a démontré que cette zone était soumise aux risques d'inondation par remontée de nappe phréatiques. L'enjeu de ne pas étendre le périmètre construit existant s'est avéré primordial. Durant les mois de décembre 2020 et janvier 2021, des cumuls importants de pluie ont généré une saturation des sols et de forts ruissellements sur les voiries et les parcelles de la Z.A. Les 2 Pins à Capbreton. Cette situation a défrayé la chronique à travers la publication d'articles de presse dans le journal local « Sud-Ouest » et la création d'une pétition des utilisateurs de la zone, demandant aux pouvoirs publics d'intervenir pour faire cesser ces problèmes hydrauliques récurrents et de plus en plus réguliers ;

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section AH n° 52 est non construite et que sa constructibilité ne ferait qu'aggraver une situation hydraulique déjà compliquée. En effet, les récents épisodes pluvieux confrontent cette parcelle non bâtie à un risque de ruissellement des eaux pluviales et surtout à un risque fort de remontée de nappes phréatiques subaffleurantes. Les récents éléments constatés pendant l'hiver 2020-2021 et ceux portés à la connaissance de MACS par les services de l'Etat en appui du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) contraignent à classer cette parcelle en zone inconstructible du PLUi (zone naturelle) ;

CONSIDÉRANT la volonté de préserver l'état non construit (naturel) de la parcelle AH n° 52, la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal prescrite par arrêté du président du 12 janvier 2022 susvisé prévoit le déclassement de cette dernière, classée actuellement à vocation économique, pour la classer à vocation naturelle ;

CONSIDÉRANT que le passage de cette parcelle en zone naturelle permettra également une continuité écologique avec la zone existante classée naturelle au PLUi et située au nord, et jouxtant la parcelle non bâtie AH n° 52 ;

CONSIDÉRANT que la valeur d'un terrain classé en zone naturelle soumis à la protection environnementale suivante « Corridor en pas japonais : surface naturelle à protéger » et à deux risques majeurs : secteur de nappe subaffleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe et risque de feu de forêt, s'élève à environ 1 € le m<sup>2</sup>, soit un prix estimé à 11 148 € pour la superficie totale de la parcelle objet de la DIA précitée ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien précité apparaît indispensable à la réalisation du projet de modification n° 3 du PLUi, souhaité par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dont la mise en œuvre relève de sa compétence ;

#### DÉCIDE :

##### Article 1 :

Le droit de préemption urbain, dont dispose le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, est exercé à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée :

- parcelle cadastrée section AH n° 52 d'une superficie de 1 ha 11 a 48 ca, sise 1 rue du Hapchot, Z.A. Les deux Pins à Capbreton (40130).

La Communauté de communes propose d'acquérir le bien précité au prix de 11 148 € et non au prix et conditions proposés dans la DIA, soit 900 000 € et 44 000 € de commission d'agence venant en sus du prix. A

défaut d'acceptation de cette offre, la Communauté de communes pourra faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022

Reçu en préfecture le 13/07/2022



ID : 040-244000865-20220713-20220713DC62-AR

**Article 2 :**

Le bien ainsi acquis entrera dans le patrimoine du titulaire du droit de préemption urbain, à savoir la Communauté de communes Maremne Adour Cote-Sud (MACS).

**Article 3 :**

La Communauté de commune MACS sera tenue d'inscrire les éléments d'informations relatifs à la préemption dans le registre prescrit par les articles L. 213-13 et R. 213-20 du code de l'urbanisme, dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée à Maître Stéphane GARIBAL, notaire, au vendeur, Madame Pascale BELIN et à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée qui a l'intention d'acquérir le bien. Ampliation de la présente décision sera également transmise à Monsieur le Maire de Capbreton.

**Article 5 :**

La présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance du conseil communautaire.

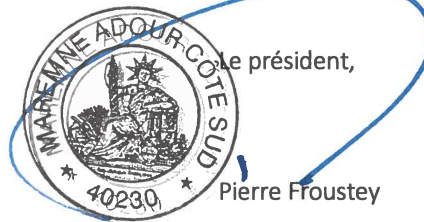
**Article 6 :**

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage et de sa notification aux intéressés, ainsi que de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Publiée le 13 juillet 2022

À Saint-Vincent-de-Tyrosse, le

**13 JUL. 2022**



Le président,

Pierre Froustey