

Décision n° 20230105DC05

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 1^{er} DÉCEMBRE 2022 PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DE L'ASSEMBLÉE DÉLIBÉRANTE AU PRÉSIDENT

OBJET : DÉLÉGATION PONCTUELLE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN AU PROFIT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL « LANDES FONCIER » À L'OCCASION DE L'ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE BÂTI SUR PARCELLES CADASTRÉES SECTION OD N° 0363, 0498, 0788 ET 0790 SIS LIEU-DIT BOURG ET SECTION OD N° 0499 SIS 9 RUE DU PORT, LE TOUT À SAUBUSSE (40180)

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

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, L. 213-2 et L. 213-3 ;

VU les articles R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à D. 213-13-4 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 7 juin 2005 sollicitant la création d'un établissement public foncier local dénommé « Landes Foncier » et approuvant le projet de statuts de cet établissement ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 24 novembre 2005 portant création de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » et la qualité de membre de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les arrêtés préfectoraux en date des 8 juin et 7 décembre 2006, 27 mars et 20 juillet 2007, 26 septembre 2008 et 4 juin 2009 portant adhésion de collectivités et modification des statuts de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » ;

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 l'EPFL « Landes Foncier » ;

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 le règlement intérieur de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » approuvé par son conseil d'administration du 20 juin 2011 ;

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 le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 et modifié par délibération du conseil communautaire n° 20210506D06B en date du 6 mai 2021 portant approbation de la modification simplifiée 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° 20221201D01D en date du 1^{er} décembre 2022 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 la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 approuvant le schéma directeur du tourisme et des loisirs de MACS ;

VU l'étude d'opportunité rendue en mai 2021 par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) des Landes ;

VU l'étude de faisabilité rendue par la SATEL en janvier 2023 pour la réhabilitation de la Villa Sting par la SATEL ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA04029322D0015 souscrite selon les dispositions de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme par la SARL GANET MONTIGNY GARAT, Notaires sis 15 route Itsasuko Errebidea - BP 6 à Espelette (64250), représentant la SCI MIFRAN, représentée par Monsieur Michel GABARRUS, sise rue du Port, Lieu-dit Le Vieux Castel à Saubusse (40180) et reçue en mairie de Saubusse le 10 novembre 2022 concernant la vente amiable au prix de 680 000 €, moyennant en sus une commission de 26 000 € TTC, du bien désigné ci-après, au profit de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud :

- un ensemble de bâtiments d'une surface utile ou habitable de 730 m² sur parcelles cadastrées section OD n° 0363 d'une superficie de 71 m², n° 0498 d'une superficie de 225 m², n° 0499 d'une superficie de 732 m², n° 0788 d'une superficie de 191 m² et n° 0790 d'une superficie de 2 165 m², le tout situé au bourg et 9 rue du Port à Saubusse (40180) ;

VU la saisine de France Domaine en date du 30 novembre 2022 ;

VU l'avis de France Domaine n° 7301-SD en date du 23 décembre 2022 déterminant la valeur vénale du bien considéré à 660 000 € ;

VU la demande unique de communication des documents en date du 22 décembre 2022 formée sur le fondement des articles L. 213-2 et R. 213-7-II du code de l'urbanisme auprès du propriétaire du bien, la SCI MIFRAN représentée par Monsieur Michel GABARRUS, d'une part et d'autre part, auprès des notaires de cette dernière, la SARL GANET MONTIGNY GARAT (64250 Espelette) ;

VU la réception de la demande unique de communication des documents adressé aux notaires et au propriétaire en date du 2 janvier 2023 ;

CONSIDÉRANT que, dans un souci de réactivité et d'efficacité dans la mise en œuvre de la politique d'aménagement territorial de la Communauté de communes, le conseil communautaire a délégué, par délibération en date du 17 décembre 2015 visée supra, renouvelée par délibérations des 27 février 2020 et 23 septembre 2021, au président de MACS, l'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé, en tant que de besoin, en vue de réaliser une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, que la Communauté de communes en soit titulaire ou délégataire, ainsi que les attributions relatives à la délégation de l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code ;

CONSIDÉRANT la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA04029322D0015 souscrite selon les dispositions de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme par la SARL GANET MONTIGNY GARAT, Notaires sis 15 route Itsasuko Errebidea - BP 6 à Espelette (64250), représentant la SCI MIFRAN, sise rue du Port, Lieu-dit Le Vieux Castel à Saubusse (40180) et reçue en mairie de Saubusse le 10 novembre 2022 concernant la vente amiable au prix de 680 000 €, moyennant en sus une commission de 26 000 € TTC, du bien désigné ci-avant, au profit de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble immobilier objet de la DIA susvisée représente pour la Communauté de communes un intérêt particulier de par son aspect architectural et sa valeur patrimoniale, ainsi qu'en raison de sa localisation, en bordure du Port de Saubusse, qui constitue un point d'intérêt identifié comme hautement stratégique dans le nouveau document de planification touristique (schéma directeur du tourisme et des loisirs de MACS approuvé par délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 précitée), sur le linéaire de l'EuroVéloroute Scandibérique, mais aussi un point d'articulation urbaine entre le fleuve et le centre-bourg historique du village de Saubusse ;

CONSIDÉRANT qu'au regard du potentiel de cet ensemble immobilier et de sa localisation stratégique, une étude d'opportunité a été établie par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) des Landes en 2021 dans la perspective de son acquisition, pour y développer une activité à vocation touristique et ainsi, renforcer



le dynamisme et l'attractivité de la destination touristique et de loisirs, Saubusse et territoire de MACS ;

CONSIDÉRANT que l'opportunité d'acquérir cet ensemble immobilier a depuis été confortée par le cadre stratégique défini par MACS en matière de développement touristique à travers le projet de territoire, d'une part et d'autre part, le schéma directeur du tourisme et des loisirs, dans lesquels le « pôle Adour » est identifié comme site prioritaire pour le développement d'une offre touristique et de loisirs alternative sur la frange rétro-littorale du territoire ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition de cet ensemble immobilier sur la commune de Saubusse, porte d'entrée du linéaire Adour sur le territoire de MACS, permettra de structurer un pôle d'intérêt touristique, en soutien à la filière thermique et à l'attractivité du Port, de l'EuroVéloroute et du centre-bourg historique de Saubusse, à travers la réhabilitation des locaux pour y réinstaller des activités en lien avec son passé et en accord avec sa valeur patrimoniale, notamment :

- un restaurant d'application animé et géré par une structure chargée de l'insertion et de la formation sur les métiers de la restauration, en soutien à ce secteur d'activité qui traverse une crise du recrutement et un déficit de main d'œuvre ;
- une offre d'hébergement pour les curistes, en soutien à la filière thermique ;
- un lieu ressource dédié à la valorisation du patrimoine local, en connexion avec le fleuve et son patrimoine ;

CONSIDÉRANT que l'acquisition projetée s'inscrit en outre dans le prolongement de la récente acquisition d'un bien immobilier situé sur la base de loisirs de la Marquèze à Josse, permettant ainsi à la Communauté de communes de disposer d'un patrimoine supplémentaire pour conforter la structuration du pôle touristique autour de l'Adour ;

CONSIDÉRANT que pour la réalisation de son projet d'intérêt général au sens des dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes, en qualité de titulaire du droit de préemption urbain, peut déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation sur le fondement des dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'établissement public foncier local « Landes Foncier » est compétent pour procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour le compte des collectivités et établissements publics de coopération intercommunale adhérents ;

DÉCIDE :

Article 1 : l'exercice du droit de préemption urbain, dont dispose le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, est délégué à l'établissement public foncier local « Landes Foncier » auquel MACS adhère, à l'occasion de l'aliénation du bien désigné ci-après :

- un ensemble de bâtiments d'une surface utile ou habitable de 730 m² sur parcelles cadastrées section OD n° 0363 d'une superficie de 71 m², n° 0498 d'une superficie de 225 m², n° 0499 d'une superficie de 732 m², n° 0788 d'une superficie de 191 m² et n° 0790 d'une superficie de 2 165 m², le tout situé au bourg et 9 rue du Port à Saubusse (40180).

Le droit de préemption urbain ainsi délégué à l'établissement public foncier local « Landes Foncier » sera exercé au prix de vente mentionné dans la DIA susvisée, soit 680 000 €, commission de 26 000 € TTC venant en sus dudit prix de vente.

Article 2 : l'établissement public foncier local « Landes Foncier » respecte les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté. Les biens ainsi acquis entreront dans le patrimoine de la Communauté de communes, à la fin du portage foncier et financier par l'établissement public foncier local « Landes Foncier » selon les modalités définies par son règlement financier.

Dans le cadre de la délégation de cette acquisition à l'établissement public foncier local « Landes Foncier », ce dernier en assurera le portage foncier et financier, pour le compte de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, selon un paiement fractionné pendant toute la durée du portage financier, avec le versement annuel d'un acompte selon l'option 2 de son règlement intérieur, dans la limite de la durée de 5 ans.

Article 3 : la commune 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'attribution effective des biens ainsi acquis.

Article 4 : la présente décision sera notifiée à l'office notarial SARL GANET MONTIGNY GARAT, Notaires sis 15 route Itsasuko Errebidea - BP 6 à Espelette (64250), au vendeur, la SCI MIFRAN, représentée par M. Michel GABARRUS, sise rue du Port, Lieu-dit Le Vieux Castel à Saubusse (40180) et à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui a l'intention d'acquérir les biens aux prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée. Ampliation de la présente décision sera également transmise à l'établissement public foncier local « Landes Foncier » et à Monsieur le Maire de Saubusse.

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 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.

Publiée le 5 janvier 2023

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 5 janvier 2023



Le président,

Pierre Froustey