

Quel impact de l'opposabilité prochaine du PLU de CIBOURE sur les conditions d'acquisition des biens par l'EPFL Pays-Basque ?

Pour rappel, il s'agit d'une DUP réserves foncières, ce qui signifie que la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme.

L'objet de la DUP n'est donc pas l'opération d'aménagement projeté mais la seule acquisition d'immeubles. En ce sens, une mise en compatibilité n'est donc pas nécessaire puisque l'acquisition d'immeubles n'est pas incompatible avec la carte communale et le RNU. A la date de constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions foncières, le projet n'est pas connu. De plus, la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne s'applique que :

- *si l'enquête publique porte sur le projet d'aménagement projeté (ce qui n'est pas le cas)*
- ; - *sur les documents d'urbanisme de type POS, PLU, SCOT ou plan d'aménagement de ZAC.*

Enfin, l'EPFL Pays-Basque tient à préciser que la mise en compatibilité du document d'urbanisme n'a en l'espèce pas d'incidence sur la valorisation des biens à acquérir.

En effet, en droit, l'indemnisation des parcelles expropriées se fait en fonction de plusieurs variantes. Les articles L.322-2 à L.322-7 prévoient que si les biens sont estimés à la date de décision de première instance, seuls sont pris en considération le zonage et l'usage effectif du bien à la date de référence. Cette date de référence, lorsque les parcelles sont incluses dans un périmètre de ZAD, est fixé selon les dispositions des articles L.213-4 et L.213-6 du code de l'urbanisme, à savoir « la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ».

En l'espèce, la date de référence est donc le 09 juillet 2021, date de la publication dans le journal d'annonce légale Sud-Ouest (Edition 12D – Pays-Basque) de la création de la ZAD dite de l'Encan 2 par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 19 juin 2021.



A cette date, les biens à acquérir sont tous situés dans la zone urbanisée de la commune telle que définie par le RNU et le Code de l'Urbanisme, et tous les biens à acquérir sont déjà bâtis ou aménagés.

1.3.2/. Le PPRI

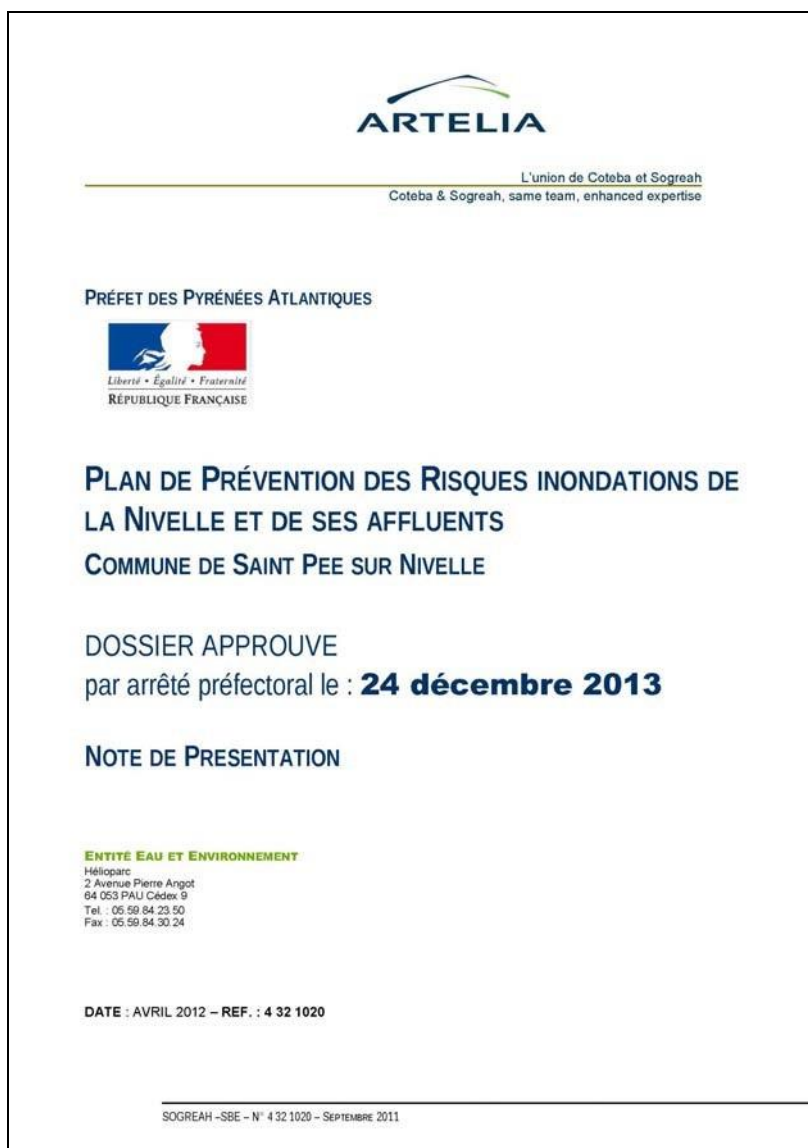
Un plan de prévention du risque inondation (PPRI) est un plan de prévention des risques spécifique aux inondations. Il émane de l'autorité publique. Il évalue les zones pouvant subir des inondations et y instaure des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

C'est un document cartographique et réglementaire (après enquête publique et arrêté préfectoral).

Il est stratégique pour l'aménagement de la commune sur laquelle il s'applique. Il définit les règles de constructibilité dans les différents secteurs susceptibles d'être inondés. La délimitation des zones est principalement basée sur les crues de référence.

Le PPRI dit de la Nivelle et de ses affluents, s'appliquant sur une partie du territoire de de la commune de CIBOURE, a été :

- prescrit par arrêté préfectoral du 26 mars 1997 ; -
- approuvé par arrêté préfectoral du 24 déc. 2013.



Le PPRI de la Nivelle et de ses affluents détermine le zonage et le règlement associé constituant in fine le cœur et le but du PPRI. L'objectif de la réglementation est de limiter les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles pour la collectivité.

Le principe à appliquer est l'arrêt du développement de l'urbanisation et donc l'interdiction d'aménager des terrains et de construire dans toutes les zones à risques.

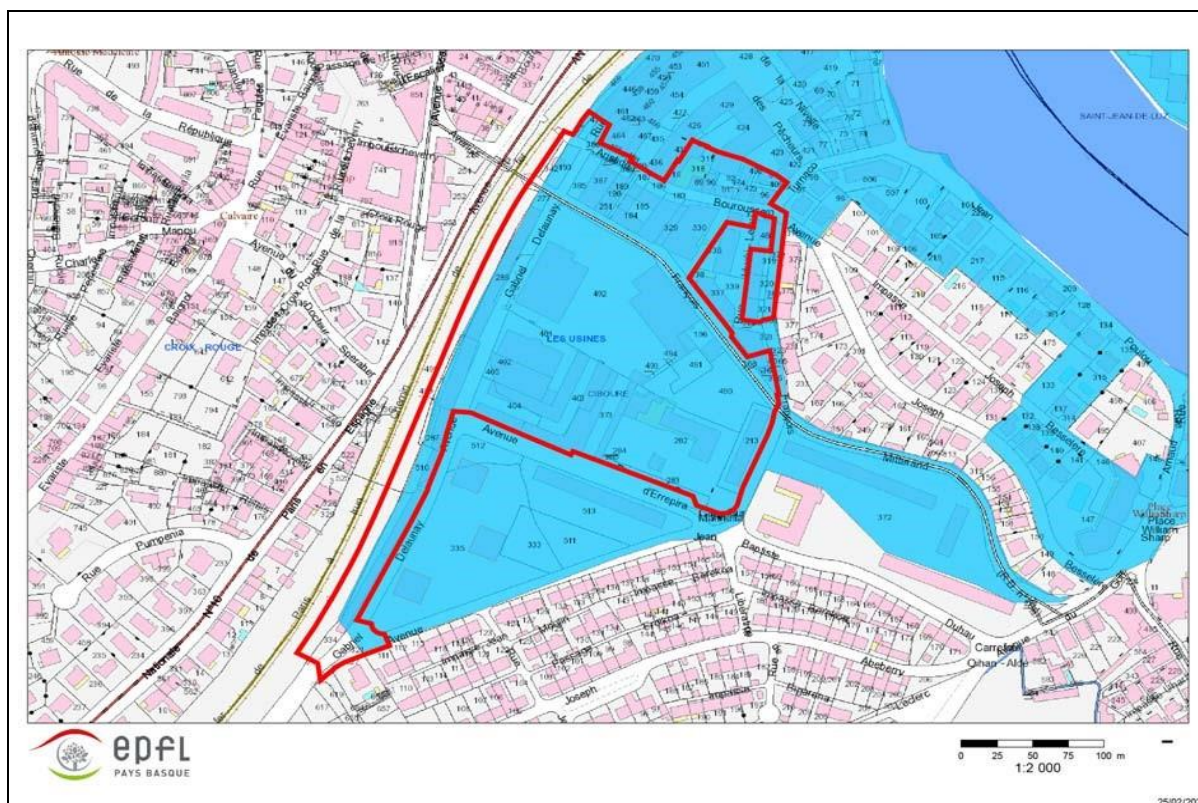
Le plan de zonage délimite les zones dans lesquelles sont applicables des interdictions, des prescriptions réglementaires homogènes, et/ou des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Conventionnellement, ces zones sont définies sur des critères de constructibilité ou d'usage des sols et dans un second temps sur des critères de danger.

Ceci conduit à considérer deux types de zones, les unes inconstructibles, les autres constructibles sous conditions.

Le zonage réglementaire est issu du croisement de la carte des aléas et de l'appréciation des enjeux

Pour le qui concerne le secteur de l'Encan, la totalité du périmètre objet de la présente enquête est inclus dans la zone « bleu clair » à aléa faible.



Les constructions y sont autorisées (le site est déjà urbanisé et construit comme rappelé avant) mais des conditions particulières sont édictées, notamment, l'interdiction de créer des locaux à usage de logements en RDC.

Le futur projet de restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE, déjà intégré au projet global de développement urbain de la commune développé dans le futur PLU est compatible avec le PPRI en vigueur et son programme d'aménagement et de construction à l'étude devra être conforme aux prescriptions de ce dernier.

1.3.3/ . Le Droit de Préemption : la ZAD

En l'absence de PLU opposable, la collectivité ne dispose pas de la faculté d'instaurer un droit de préemption urbain qui serait applicable sur les zones urbaines et d'urbanisation future définies par le plan.

Dès 2015, la commune de CIBOURE sollicitait du Préfet des Pyrénées-Atlantiques, la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) instaurant dans son périmètre, un droit de préemption à son bénéfice.

C'est donc par arrêté n°2015-237-007 du 25 août 2015 que Mr le Préfet des Pyrénées-Atlantiques créait la Zone d'Aménagement Différé de l'Encan, sur un périmètre de 4,29 ha et désignait la commune de CIBOURE comme titulaire du droit de préemption qui y était instauré.



Périmètre de la ZAD de l'Encan créée en 2015

Cette ZAD, instaurée pour une durée de 6 années, a permis d'informer les propriétaires et ayantsdroits de biens immobiliers compris dans son périmètre des intentions de la collectivité.

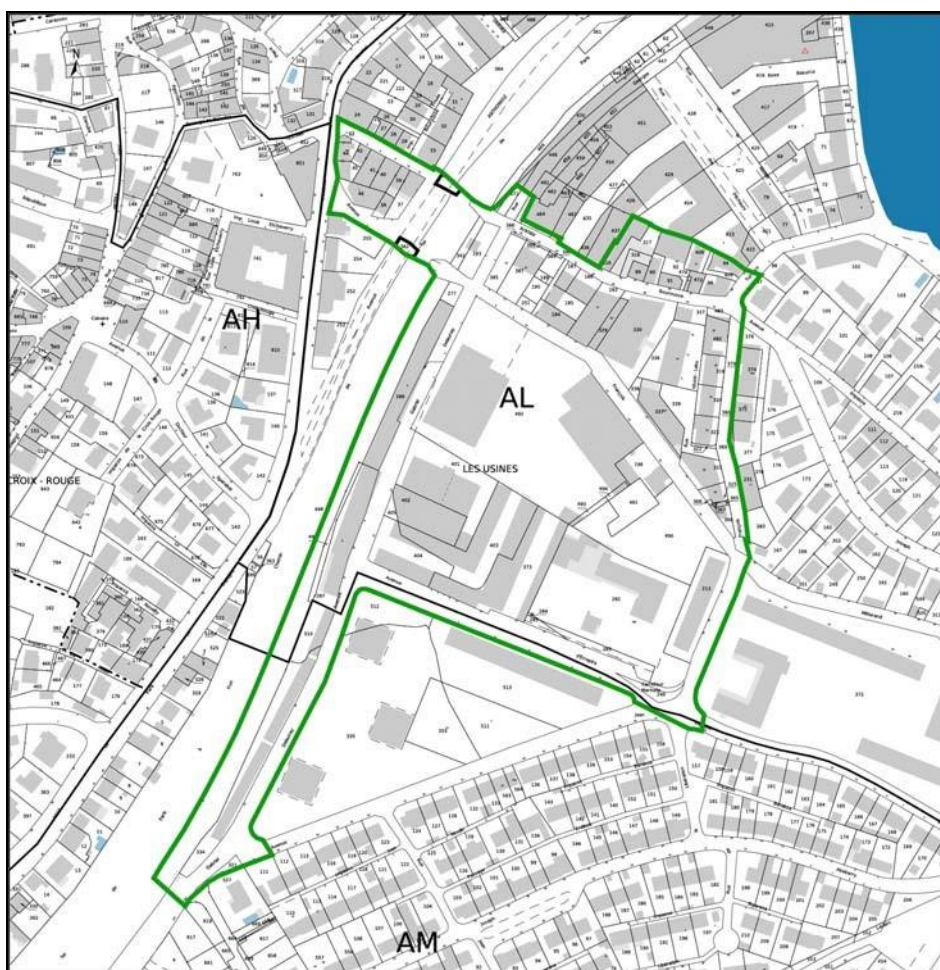
Elle a également permis les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au terme de la durée d'opposabilité de cette ZAD, les acquisitions foncières n'étant pas achevées, il a été décidé de conserver un droit de préemption.

Mais les élus se sont interrogés sur le périmètre de cette future ZAD. Il leur paraissait en effet plus cohérent d'intégrer au périmètre les voies d'entrée et sortie vers ce futur quartier. Elles sont au nombre de deux, l'avenue François-Mitterrand et la rue Aristide-Bourousse.

Afin de renforcer la maîtrise des flux de circulation sur ces deux voies, ils ont choisi d'élargir le périmètre sur l'îlot dit Valentin, ainsi que sur l'emprise des voiries entourant la zone. Ils ont enfin décidé que le périmètre de cette ZAD serait défini par des voies ou ouvrages publics afin d'y intégrer tous les immeubles susceptibles d'être directement impactés par le futur projet.

Ainsi, par délibération de son assemblée délibérante du 19 juin 2021 et pour une durée de 6 (six) ans, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque a créée la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de l'Encan 2 dont le périmètre est estimé à 6,60 ha).



Périmètre de la ZAD de l'Encan 2 créée en 2021

Par cette délibération, elle a également désigné l'EPFL Pays Basque comme titulaire du droit de préemption qui y est instauré.

L'exercice du droit de préemption dans le périmètre d'intervention foncière résulte bien évidemment d'une logique d'action foncière traduite par la politique d'acquisition menée par voie amiable et par voie de préemption par l'EPFL Pays-Basque, à la demande de la Communauté d'Agglomération.

2/. Objectifs et objets de l'opération

2.1/. Objectifs et enjeux poursuivis par la Collectivité

L'opération future de « restructuration et de renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE » s'inscrit dans la mise en œuvre du projet urbain global de la commune et des objectifs des Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) compris dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prochainement opposable, ci-avant rappelés.

Elle répondra aux objectifs poursuivis par la collectivité, à savoir :

créer un véritable cœur de quartier ;

- **anticiper les bouleversements induits** par les projets « externes » (approbation et opposabilité du PLU qui permettra l'émergence de nouvelles opérations notamment à l'Est du site) et contenir les tentatives spéculatives sur le foncier et l'immobilier inclus dans le périmètre de projet ;
- **restructurer le développement** urbain du quartier en évitant le mitage des espaces, la réalisation d'opérations à cas par cas ou au coup par coup en fonction des opportunités de mutations foncières, l'éparpillement des constructions. Il s'agit ici prioritairement de constituer une véritable opération d'aménagement d'ensemble, coordonnée et cohérente en reconquérant les espaces sous utilisés voire non utilisés, en densifiant les constructions pour libérer des espaces publics ;
- **répondre à une forte demande en logements** en mixité sociale sur la commune et plus largement sur l'agglomération, en favorisant la production de logements collectifs abordables (avec un objectif de 75% des logements à construire), à savoir la construction de :
 - logements collectifs locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat ;
 - logements collectifs en accession sociale à la propriété (selon les conditions définies à l'art. L. 421-1-5 notamment) ;
 - logements collectifs en accession via le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS).
- **offrir des services et des commerces aux résidents** futurs et ainsi qu'à ceux des quartiers riverains (Marinela, Golf, Gurutze Saindu...) en complémentarité de ceux existants ;
- **gérer et organiser les flux de circulation** internes au quartier (retraitement des voiries ouvertes à la circulation, aménagement d'espaces pour les déplacements doux...), et réaménager et/ou créer les liaisons inter-quartiers ;
- **requalifier les espaces publics** notamment en étudiant une renaturation du site en tentant, selon les capacités du site, de désimperméabiliser une partie de l'emprise du projet.

Le projet sur le secteur de l'Encan sur la commune de CIBOURE s'appuiera sur l'environnement interne et immédiat du site et notamment :

- l'environnement urbain ;
- l'environnement naturel et paysager.

L'objectif majeur est de réaliser la restructuration et le renouvellement urbain du secteur dit de l'Encan.

La vocation du site relève de fonctions de centralité.

La qualité urbaine d'ensemble est faible, malgré des atouts inestimables :

- *position centrale (au niveau de la zone urbanisée) éminemment stratégique ;*
- *proximité de la Nivelle et de ses berges ;*
- *proximité de grands équipements de mobilité (voie verte, RD 810, gare de SAINT-JEANDE-LUZ/CIBOURE) ;*
- *structure commerciale existante même si hétérogène et insuffisante, et pôle tertiaire constitué (école, CCAS, bibliothèque...).*

Tous ces objectifs et enjeux seront réalisés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement dont les caractéristiques restent à définir.

*Pour rappel, le premier alinéa de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de **mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, **de réaliser des équipements collectifs** ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, **de permettre le renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».*

L'opération initiée par la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, répondant à plusieurs des critères et objectifs définis à l'article susmentionné et donc bien une opération d'aménagement.

2.2/. Définition du projet : les principales intentions pré programmatiques

L'expansion urbaine de CIBOURE au cours du 20^{ème} siècle, a définitivement intégré le secteur du projet dans sa zone urbaine. Pour autant, ce secteur reste sous densifié, peu habité, voire peu fréquenté par les habitants de la commune. Plusieurs raisons ont été évoquées dont l'utilisation de ce site à des fins portuaires et économiques.

Libéré de ces affectations, le secteur présentera un intérêt particulier, par :

- *sa localisation stratégique au cœur commune. Le site est établi en amont du centre ancien ;*
- *l'importance de son périmètre et de l'offre foncière qu'il constitue.*

A ce titre, il est légitime de considérer l'opération de l'Encan comme un élément constitutif de la centralité de la commune.

Le projet d'aménagement s'appuiera sur l'environnement interne et immédiat du site et notamment :

- *l'environnement naturel (le fleuve) ;*
- *l'environnement urbain, patrimonial et historique ; - l'environnement paysager.*

Le projet urbain n'est donc pas connu à ce jour, même dans ses grandes lignes, mais des éléments de préprogramme ont été définis et constituent autant d'objectifs à atteindre :

- *reconfigurer les infrastructures urbaines internes au secteur ;*
- *restructurer le tissu urbain pour permettre une opération ambitieuse de renouvellement urbain.*

2.2.1/. Reconfigurer les infrastructures urbaines internes

La construction du nouveau quartier s'articulera autour d'infrastructures urbaines qui seront réalisées et notamment celles dédiées aux déplacements, au stationnement et à l'espace public urbain.

Un maillage viaire hiérarchisé et des cheminements pour automobiles, piétons et vélos, leur raccordement par des carrefours ou des places, et la création d'espaces publics seront étudiés afin de garantir des déplacements fluides entre cette future centralité et les secteurs amont –centreville, Tête de Pont) et aval.

A ce jour, le type d'infrastructures, leurs dimensions et leur implantation ne sont pas connus.

2.2.2/. Une opération de renouvellement urbain ambitieuse

L'aménagement urbain de l'Encan consistera également en la création d'ilots à bâtir destinés à l'implantation de constructions à usages mixtes.

La mixité fonctionnelle sera le maître mot du projet.

Elle visera à satisfaire les besoins en termes de : -

- *création d'espaces publics de qualité ;*
- *construction de logements en mixité sociale ;*

- construction locaux pour des services et d'activités commerciales, de services à la population et/ou de petit artisanat.

Le programme global de constructions sera articulé autour prioritairement de la construction de logements en mixité sociale, dans le respect du Programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté d'Agglomération.

Ce Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération constitue un nouveau cadre programmatique avec des incidences réglementaires de production de logements.

La Communauté d'Agglomération a approuvé son Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération du 02 oct. 2021. Le programme d'actions se structure autour de quatre grandes orientations :

Des 4 grandes orientations stratégiques aux 9 orientations opérationnelles :

Orientations stratégiques	Orientations opérationnelles
Orientation stratégique 1 : Développer une offre davantage maîtrisée en volume et en qualité, financièrement plus accessible pour les ménages locaux, confortant les centralités, et mieux répartie notamment pour accompagner le développement du Pays Basque intérieur (dans sa diversité)	Orientation opérationnelle 1 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR LA RENDRE PLUS ACCESSIBLE AUX MENAGES LOCAUX
	Orientation opérationnelle 2 : RECHERCHER UN MEILLEUR EQUILIBRE TERRITORIAL
	Orientation opérationnelle 3 : RENFORCER LA QUALITE RESIDENTIELLE, ARCHITECTURALE ET URBAINE
	Orientation opérationnelle 4 : MOBILISER LE FONCIER ASSURANT LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE
Orientation stratégique 2 : Amplifier la dynamique d'amélioration, notamment énergétique, du parc existant et anticiper les dévalorisations	Orientation opérationnelle 5 : AGIR POUR LA MOBILISATION SOCIALE ET LA REHABILITATION, NOTAMMENT ENERGETIQUE, DU PARC EXISTANT
Orientation stratégique 3 : Répondre aux besoins de tous, via des produits d'habitat solidaire	Orientation opérationnelle 6 : DEVELOPPER DES PRODUITS D'HABITAT SOLIDAIRE ET OPTIMISER LES PARTENARIATS, POUR REpondre AUX BESOINS GRANDISSANTS DE CERTAINES POPULATIONS
Orientation stratégique 4 : Se doter des moyens pour suivre la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du PLH	Orientation opérationnelle 7 : MOBILISER POUR METTRE EN ŒUVRE ET EVALUER LE PLH

Orientations et programme d'actions du PLH de la CA Pays Basque

La commune de Ciboure appartient au secteur des communes littorales. Les communes littorales, avec Bayonne, concentrent la croissance démographique, l'emploi et l'activité de la promotion immobilière. La demande exogène y est forte en résidences principales comme secondaires, induisant des prix élevés et une tension forte du marché du logement. Les parcours résidentiels sont fréquemment bloqués comme en témoignent les durées longues de résidence en locatif libre comme social.

ENJEUX : *sur ces marchés, il convient d'amplifier l'effort engagé de développement de l'offre en logements à prix maîtrisé, en particulier sociale (en locatif et en accession) et plus généralement de ne pas diminuer trop fortement le rythme de construction pour que la demande exogène ne se traduise par une trop forte inflation des prix immobiliers.*

Pour Ciboure, il est fixé un objectif de production globale de 540 logements sur 6 ans, dont 297 logements sociaux, soit une production en moyenne de 50 logements sociaux par an.

Les résultats attendus montrent qu'avec ce PLH, l'Agglomération entend organiser la politique locale de l'habitat de façon à opérer structurellement et culturellement de profonds changements qui devront s'inscrire dans une visée prospective.

L'effort significatif de production dans le neuf devrait à terme générer de la fluidité dans le parc existant et permettre la régulation des prix.

Le projet d'aménagement du secteur de l'Encan constitue un moyen important pour satisfaire à ces objectifs de production de logements dans la commune et dans l'agglomération.

Si le logement est une des priorités, il n'en est pas l'unique objectif. Comme précisé, la mixité fonctionnelle attendue nécessitera d'accompagner l'implantation de ces logements par la construction de locaux destinés à :

- des commerces et services marchands (commerces de proximité, services de proximité, locaux pour petit artisanat...);*
- des services publics.*

Le nombre, la typologie et le type de logements et de locaux d'activités ne sont pas connus à ce jour. Ils seront déterminés au regard des emprises susceptibles de recevoir des constructions déductions faites des emprises dédiées aux autres éléments du projet d'aménagement global (infrastructures et voies, espaces publics, espaces de pleine terre...)

2.2.3/. Améliorer l'armature des espaces publics : qualités urbaines et de cadre de vie

La création d'une ville des courtes distances, garante d'une utilisation accrue de la marche à pied et du vélo comme base de la mobilité quotidienne, trouve sa concrétisation dans une attention particulière portée au maillage des cheminements et des espaces de circulation douce. Elle ancre par ailleurs le quartier dans la continuité urbaine.

Le développement et la structuration du réseau cyclable et piéton par la mise en valeur de la voie verte située au pied du talus dit SNCF constituera un complément indispensable à l'attractivité des transports collectifs et au déploiement des mobilités actives pour les trajets de courtes distances.

L'armature des espaces publics futurs complétera les aménagements existants dans le quartier. C'est ainsi que les élus veulent étudier et proposer la faisabilité de :

- la création d'un parc public partagé au cœur du secteur de l'Encan,*
- la mise en valeur d'espaces publics généreux ;*
- la renaturation d'une partie du secteur.*

En conclusion,

Le site de l'Encan possède des atouts uniques pour la création d'un véritable cœur de quartier, lié à son positionnement en cœur de la zone urbanisée de la commune.

Ses atouts urbains et métropolitains et sa situation en cœur d'agglomération font donc du secteur de l'Encan un complément et une alternative à l'offre périphérique des zones à urbaniser et permettent d'y envisager des densités plus fortes.

Aussi pour répondre à la fois aux objectifs de la politique d'aménagement et de production de logements de la Communauté d'Agglomération (traduite dans son projet de territoire et son PLH) et aux enjeux plus globaux du développement durable, la Communauté d'Agglomération souhaite engager un projet de restructuration et de renouvellement urbain du secteur de l'Encan afin d'y développer une offre qualitative (logements, services, aménités urbaines, mobilité, proximité aux services publics, au centre ville et à la Nivelle) aux offres périphériques certes moins contraintes mais monofonctionnelles.

En synthèse, la composition et les caractéristiques principales du projet de restructuration et de développement du quartier l'Encan est fonction de la détermination :

- ***de la localisation et des emprises des infrastructures urbaines (voies, cheminements, places, aires de stationnement, espaces publics...) ;***
- ***des emprises récupérables constructibles et de la réorganisation des structures bâties (démolition-reconstruction, densification, regroupement...) ;***
- ***de la mutualisation des espaces collectifs (stationnement, espaces paysagers...)***
- ***et enfin des conditions de raccordement de ce nouveau cœur de quartier au centre ville d'une part et aux quartiers amonts d'autres parts..***

Ces orientations d'aménagement doivent désormais être approfondies afin de mesurer et définir les conditions et modalités de réalisation de l'opération, tant dans leurs aspects quantitatifs, que financiers et calendaires. A terme, le projet urbain qui sera établi devra être accompagné d'études connexes telles que notamment les études :

- *d'impacts (sous réserve de prescription par la DREAL) analysant notamment l'insertion du projet dans l'environnement et les mesures compensatoires à réaliser ;*
- *géotechniques,*
- *hydrogéologiques et hydrauliques ;*
- *(...).*

2.3/ « invariants » et « variants » du projet

2.3.1/. les « invariants » du projet

- réorganisation des circulations, des réseaux viaires et multimodaux :
 - développer des trames viaires apaisées et perméables aux différentes mobilités/Requalifier et améliorer la sécurité des carrefours ;
 - travailler sur l'accroche du site en cœur urbain, à l'interface du centre historique et des quartiers Marinela et Zubiburu ;
 - prévoir des connexions et interfaces avec le réseau en transports collectifs de l'agglomération au droit de la RD 810 (ligne express 3) et vers le Pôle d'Echange Multimodal de SAINT-JEAN-DE-LUZ ;
- récupération et recyclage fonciers après réorganisation des implantations bâties et des voiries ;
- construction de logements en mixité sociale et de locaux d'activités tertiaires (commerces et services) :
 - prévoir un minimum de 75% de logements sociaux dans les opérations (dont des logements sociaux produits en BRS) ;
 - typologie des logements devant répondre aux besoins des familles et des jeunes ;
 - pas d'autres exigences en termes de surface et qualité d'usage des logements ;
 - favoriser l'implantation/relocalisation d'un tissu commercial de proximité et de service ;
 - créer une halle de type « gourmande », ayant également vocation d'espace de convivialité et de rencontre ;
 - implantation si possible de petits ateliers productifs ;
- réhabilitation et réaménagement des espaces publics qualitatifs :
 - créer des espaces publics généreux ;
 - créer un parc public et travailler à la renaturation du site ;
 - mettre en valeur la voie verte ;

Plus précisément, il s'agit de la restructuration du tissu urbain existant, avec la démolition/reconstruction de ce secteur de l'Encan en continuité des opérations de Zubiburu réalisée dans les années 2000. Cette restructuration doit être l'occasion d'une opération d'urbanisme de grande ampleur.

Cette opération d'aménagement doit permettre de répondre aux besoins d'habitat identifiés dans le PLH.

Ces invariants permettent à la Communauté d'Agglomération de poursuivre ses réflexions et lancer à court-moyen terme, les études complémentaires et préalables à la définition du projet de réaménagement du quartier. Le projet pourra être réalisé en plusieurs tranches opérationnelles afin de le faire coïncider avec les capacités financières de la Communauté d'Agglomération et sa volonté de développement maîtrisé et durable.

Ces fondements constitutifs de la future opération de restructuration et de renouvellement urbain du quartier de l'Encan à CIBOURE sont d'intérêt général, et permettent de qualifier l'utilité publique les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette future l'opération.

2.3.2/. les « variants » du projet

- le plan général d'aménagement et de voiries ;
- le descriptif des travaux ;
- la surface et la location des fonciers récupérables ;
- le nombre et la typologie des logements, locaux commerciaux et de service (qui seront étudiés, analysés et appréciés notamment en fonction de différents scénarii et des bilans financiers) ;
- la localisation du parc public, de la halle et des équipements de stationnement ;
- le coût des travaux d'aménagement.

Des incertitudes demeurent et caractérisent la persistance d'éléments variants de l'opération.

Les études de programmation urbaine, architecturale et paysagère qui seront lancées par la Communauté d'Agglomération devront répondre à ces variants et permettre le choix d'un scénario répondant aux objectifs assignés à cette future opération.

A ce jour, la collectivité ne dispose pas de projet avancé.

La Communauté d'Agglomération ne peut pas en l'état conduire les réflexions nécessaires sur le projet de réaménagement urbain, compte tenu des incertitudes qui pèsent sur la maîtrise foncière, et ses répercussions sur le programme d'aménagement et son coût.

Pour autant, la dynamique d'acquisition foncière ne doit pas s'arrêter, et il convient de la poursuivre en attendant que le projet d'aménagement soit étudié.

La politique d'acquisition foncière globale est la clé de la réussite du projet. Restent à définir les emprises réelles à acquérir.

La subsistance de variants prouve que ni la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, ni l'EPFL Pays-Basque (pétitionnaire) ne sont en possession des données et éléments caractérisant et détaillant le projet et sa consistance. La finalisation du projet nécessite la réalisation de nombreuses études préalables et complexes.

Dès lors, l'utilité publique concerne une opération d'aménagement importante au sens de l'article L. 112-5 du Code de l'Expropriation.

3/. Conditions d'insertion de l'opération dans l'environnement

Les caractéristiques du site et de son environnement, ainsi que les conditions d'insertion du projet dans le site seront diagnostiquées et analysées de manière plus approfondie dans les études de diagnostics du site et les études préalables à la définition du projet d'aménagement futur, dès lors que la collectivité à l'initiative de l'opération (la Communauté d'Agglomération Pays Basque) disposera d'éléments plus détaillés sur le projet global d'aménagement et de constructions.

Le quartier de l'Encan se situe au cœur même de la zone urbaine de la commune de CIBOURE, entre son centre-ville historique, la Nivelle et les quartiers de Marinela et du Golf.

Le périmètre de projet d'acquisitions, d'une superficie de l'ordre de 4,89 hectares environ, confronte :

- au Nord : l'ensemble urbain dit de Zubiburu ;
- à l'Est : la rue Turnaco et le quartier Marinela ;
- au Sud : la rue Errepira et la copropriété dite Marinela extension ;
- à l'Ouest : la voie ferrée Paris-Hendaye .

Le site est un secteur bâti, plus ou moins densément selon les ilots qui le constituent, ilots délimités par un axe routier important (RD 810) auquel il est mal raccordé et la voie ferrée dite de Paris à Hendaye qui le longe dans un axe Nord/Sud.

Il est desservi et maillé par de nombreuses voies routières (avenue Mitterrand, rue Bourousse, rue Turnaco, Avenue Errepira, avenue Delaunay...) et par une voie douce située au pied du talus de la voie ferrée.

Il ne possède pas de qualité architecturale particulière et son urbanisation résulte souvent de restructurations et reconstructions non concomitantes donnant des façades non coordonnées et un ensemble architectural désordonné.

Des emprises sont non bâties, tant le long des axes routiers précités qu'en cœur même de la zone existante.

Le tout confère au site, un aspect urbain, architectural et paysager de faible qualité, contradictoire avec la localisation et la visibilité de ce secteur.

La réalisation du projet aura des impacts sur l'environnement urbain et paysager.

Plus généralement, si l'opération modifiait l'aspect paysager du site, elle permettrait principalement de « capter » une partie de l'urbanisation nouvelle et des constructions de logements en secteur urbain et de limiter, pour répondre aux besoins de production de logements, l'étalement urbain et l'atteinte disproportionnée à d'autres sites, notamment naturels, de la commune et l'agglomération urbaine de SAINT-JEAN-DE-LUZ et CIBOURE.

Le renouvellement urbain de ce secteur, le confortement de sa vocation de centralité, la densification de cet espace ceinturé de voies et de constructions et déjà très bien desservi mais mal raccordé aux voies principales, la constitution d'un véritable cœur de quartier caractérisé par une mixité d'usage (logements, locaux commerciaux et de services), une mutualisation des espaces et des équipements collectifs et le retraitement des réseaux de déplacements automobiles en développant une alternative par les déplacements doux ou en transport en commun est une réponse à :

- la préservation d'autres sites encore naturels ;*
- aux objectifs de limitation du mitage ;*
- à la protection de l'environnement ;*

de l'agglomération.

Concernant l'assainissement, le projet se situe dans le bassin versant de la Nivelle. Le quartier est déjà raccordé au réseau public d'assainissement collectif. Les études de programmation devront déterminer le besoin éventuel d'adaptation et de renforcement dudit réseau existant par rapport au programme global de constructions qui sera arrêté.

Enfin, au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), applicable sur la commune de CIBOURE, le secteur est situé en dans la zone d'aléa faible (zone bleu clair). Le programme du futur projet prendra en considération les prescriptions de ce PPRI.

Le souhait est d'inscrire ce projet d'ensemble dans une démarche de qualité environnementale ambitieuse en promouvant des modes de conception, de réalisation et de gestion respectueux de l'environnement.

En matière d'aménagement, outre les préoccupations d'ordre paysager et d'image, cette démarche inclut des préoccupations d'intégration urbaine, de préservation de la santé humaine, de maîtrise des déplacements et d'une manière générale, de réduction des impacts sur l'environnement, de maîtrise de la demande en énergie.

Ainsi, ce travail devra prendre en considération le positionnement du projet dans la zone urbaine concernée et dans son milieu naturel, notamment le bassin versant de la Nivelle et ses abords.

4/ Choix du projet

Le projet présenté ne comporte pas plusieurs variantes.

La commune de CIBOURE d'abord puis, à la demande de cette dernière, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque ont ciblé ce secteur en particulier, afin que l'opération se réalise au cœur même de la zone urbaine dans le but d'y restructurer le quartier, le raccorder au centre ville, le densifier et y permettre la construction entre autres de bâtiments mixtes logements/commerces et bureaux/locaux annexes, d'équipements publics.

Elle a également ciblé ce secteur à cause de l'état des infrastructures internes, vieillissantes, surconsommatrice d'emprises foncières et peu adaptées aux nouveaux modes de déplacements et nouvelles conceptions d'urbanisation.

Cela permettra de limiter les besoins de création d'opérations d'aménagement hors extension urbaine pour éviter le mitage en dehors des secteurs déjà urbanisés et un coût d'extension des réseaux prohibitif notamment.

Le situation géographique et urbaine du secteur est idéale pour la réalisation d'un projet de ce type, les équipements publics viaires structurant du territoire y étant existants (grands axes routiers d'agglomération et communaux, autoroute, gare, voies départementales...) à proximité immédiate.

Le choix du site est le fruit de réflexions déjà anciennes et retranscrites dans les PADD du PLU de CIBOURE dont l'approbation est envisagée d'ici la fin de l'année 2022.

Les études de projet restent à réaliser. Elles devraient être lancées dans les prochains mois mais la Communauté d'Agglomération a déjà pris en considération le lancement de cette démarche d'étude :

- *en renouvelant la ZAD de l'Encan ;*
- *en intégrant dans le futur PLU par application des dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).*

A ce stade des procédures, il s'agit de déclarer les acquisitions foncières d'utilité publique afin de rendre possible le projet de restructuration et de renouvellement urbain qui pourrait être défini par les études urbaines à lancer.

5/. Une politique foncière au service d'une véritable opération d'ensemble

L'ambition retenue pour ce quartier, qui est au cœur de la zone urbaine de SAINT-JEAN-DELUZ/CIBOURE implique une intervention forte de la commune de CIBOURE et de la Communauté d'Agglomération.

Ces dernières doivent notamment se doter des outils permettant d'atteindre effectivement ses objectifs (requalification de la zone, réorganisation et rénovation des réseaux viaires et de viabilité, équipements publics, types de logements et de commerces...), de maîtriser l'opération d'aménagement (cohérence d'un aménagement d'ensemble qui implique de réorganiser le parcellaire et les implantations des constructions), et d'éviter de rendre plus onéreuse cette opération (nouvelles constructions/valorisations spéculatives).

La politique d'acquisition foncière globale est la clé de la réussite du projet.

Pour ces raisons, la Communauté d'Agglomération a décidé, avec l'EPFL Pays Basque, de poursuivre la politique foncière active initiée dès 2015 par la commune. Des interventions ont déjà été réalisées par l'EPFL Pays Basque depuis 2015, par de nombreuses acquisitions amiables mais également parfois par l'exercice du droit de préemption applicable dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (DPZAD).

Depuis que la Communauté d'Agglomération a décidé de prendre la maîtrise d'ouvrage des futures études préalables de programmation et de faisabilité de ce projet de restructuration et de développement du quartier de l'Encan (délibération du conseil communautaire du 22 fév. 2020) et qu'elle a sollicité à son tour l'intervention de l'EPFL Pays-Basque (délibération du conseil communautaire du 22 fév. 2020), les acquisitions ont été poursuivies.

L'annonce des intentions de la Communauté d'Agglomération ait déclenché des ventes qui, s'y elles se concluaient, pourraient rendre la réalisation des objectifs poursuivis plus compliquée et surtout plus onéreuse.

Il y a donc urgence à maîtriser les mutations foncières qui interviennent dans le périmètre, et ce, avant même que le projet futur soit défini.

Comme il a déjà été indiqué plus avant, tous les biens compris dans le périmètre ne seront pas nécessairement acquis. Les études pré programmatiques permettront de déterminer plus précisément les biens et emprises à acquérir.

Cependant, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque ne peut prendre le risque que des mutations foncières ou des projets de construction dans le périmètre se réalisent au risque d'obérer et voire compromettre la réalisation de son projet qui, sur les plans économiques, sociaux (emplois), environnementaux, urbain, est d'intérêt général.

Le périmètre d'intervention foncière, à l'intérieur duquel il est demandé que les acquisitions soient déclarées d'utilité publique, comprend l'ensemble des terrains et immeubles qui sont ou seront impactés par le futur projet.

Les biens qui devront être acquis, car utiles à la réalisation des travaux qui seront définis par les études urbaines à venir, seront précisés dans l'(les) enquête(s) parcellaire(s) à venir.

La mise en œuvre de cette procédure d'utilité publique peut laisser penser que l'atteinte à la propriété est importante. Il est présentement rappelé qu'il ne s'agit là que d'une démarche administrative qui certes peut permettre l'acquisition forcée (expropriation) de biens fonciers et immobiliers, mais n'en est qu'un préalable.

La DUP n'est pas l'expropriation. Elle donne cependant droit à des modalités de négociations spécifiques tant sur les questions de valeur (indemnités de emploi), de fiscalité (exonération sous conditions de l'imposition à la plus-value), que d'accompagnement des propriétaires et des occupants (droit au relogement [pour les personnes (physiques ou morales) éligibles]).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération a également le souci d'éviter des comportements spéculatifs de vente et de revente au prix fort, classiquement observés lorsqu'un projet d'envergure est annoncé et a fortiori quand le projet a déjà fait l'objet d'interventions foncières par l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque (EPFL Pays-Basque).

Aussi, pour cette opération structurante, la Communauté d'Agglomération via l'EPFL Pays Basque qu'elle a sollicité, a besoin :

- *de rendre public et opposable le cadre d'une politique d'intervention foncière ;*
- *de lancer aujourd'hui une action foncière ;*

sans attendre que son projet urbain soit finalisé et que les études pré opérationnelles d'urbanisme ne soient achevées.

L'acquisition de ces biens garantira la bonne réalisation de ce projet dans des conditions optimisées.

La politique d'acquisition foncière globale est la clé de la réussite du projet.

Le passage de la phase amiable-préemption à la phase expropriation doit être continu.

Le projet de restructuration et de renouvellement urbain du quartier de l'Encan à CIBOURE est aujourd'hui parfaitement connu, en raison :

- *des contacts déjà établis avec de nombreux propriétaires inclus dans le périmètre d'intervention foncière souvent à leur initiative. Si tous les propriétaires ne sont pas individuellement informés, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est le moyen d'informer le plus grand nombre ;*
- *de communications institutionnelles sur cette opération, tant par voie de presse que de réunions publiques ;*
- *des documents réglementaires arrêtés et rendus publics (plan local d'urbanisme de la commune de CIBOUR dont l'approbation et l'opposabilité sont programmées pour la fin de l'année 2022, comprenant un PADD mentionnant les objectifs poursuivis) et de documents cadres (Programme Local de l'Habitat, SCOT...) ;*
- *des délibérations du conseil communautaire approuvées dans sa séance du 22 fév. 2020 (ci-avant mentionnées) et rendues publiques, tout comme celles du conseil municipal de la commune de CIBOURE et du conseil d'administration de l'EPFL Pays-Basque ;*

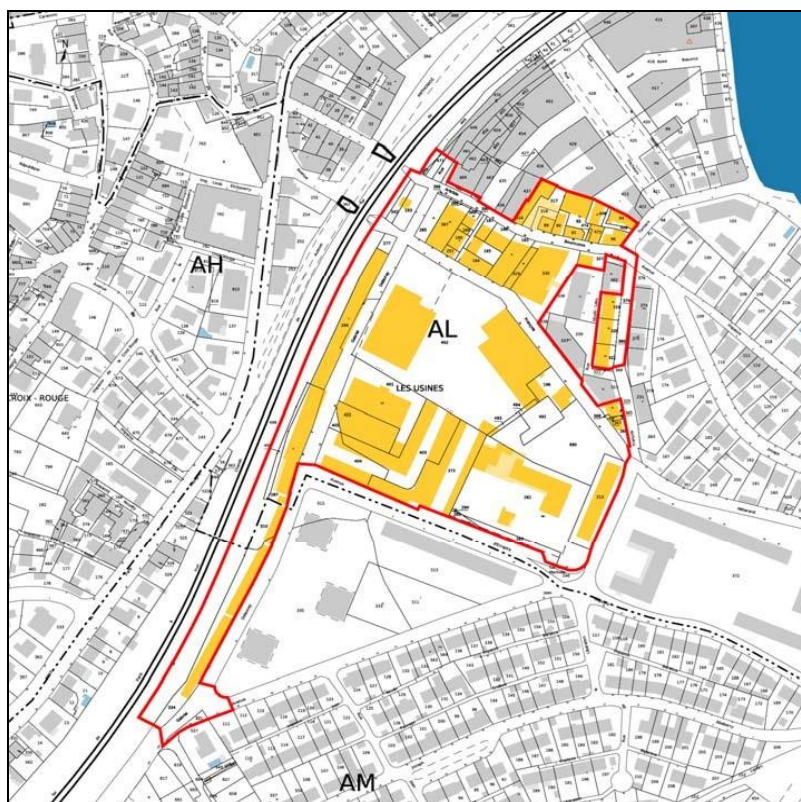
- de l'instauration puis du renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite de l'Encan et de l'Encan 2.

La nécessaire acquisition des terrains préalablement à la connaissance de l'opération est justifiée :

- par le souci d'**ANTICIPER la maîtrise foncière** des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement.
- par le souci d'**éviter des comportements spéculatifs** de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé. Il s'agit au contraire pour la collectivité publique (au sens large) de maîtriser les valeurs foncières ;
- par la nécessité de mener les acquisitions foncières très en amont de la mise en œuvre du projet afin de bien **prendre en compte la situation des propriétaires** et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir, ceux-ci étant majoritairement des professionnels avec par conséquent l'enjeu d'anticiper la relocalisation de leurs activités.

La Communauté d'Agglomération a défini un périmètre d'intervention foncière (à l'intérieur du trait rouge continu) dans lequel elle a confié à l'EPFL Pays-Basque la mise en œuvre de toutes les procédures nécessaires à l'acquisition des biens fonciers et immobiliers, y compris par voie d'expropriation.

Tous les biens compris dans ce périmètre ne seront pas nécessairement acquis. Les études pré-programmatiques permettront de déterminer plus précisément les biens et emprises à acquérir.



C'est ce périmètre d'intervention foncière qui fait l'objet de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'acquisition de ces biens stratégiques garantira donc la bonne réalisation de ce projet dans les conditions optimisées de localisation et de prix.

6/ L'utilité publique du projet

L'utilité publique du projet se dégage au regard des avantages attendus de cette réalisation :

- une maîtrise foncière publique qui garantit la réalisation d'un projet cohérent, équilibré, transversal maintenant une mixité sociale et des fonctions sur le territoire ;*
- une véritable opération publique d'aménagement destinée à gérer et organiser les effets induits par l'attractivité du territoire, les besoins en logements et commerces, en réseaux de mobilité et, la protection des sites naturels et remarquables de la commune ;*
- une véritable restructuration du quartier de l'Encan, et une amélioration sensible de la qualité des espaces publics et des voies de déplacement ;*
- la prévention d'un urbanisme anarchique (en termes d'architecture, d'ambiance urbaine et paysagère, et de capacité d'accueil) ;*
- une redynamisation du quartier grâce à l'accueil de population et la création de voiries et de dessertes sécurisées privilégiant la mobilité douce et les échanges, ainsi que par l'implantation de commerces de proximité.*

Le projet rend donc nécessaire l'acquisition de parcelles privées, compensée par le versement d'indemnités aux propriétaires et ayants-droits concernés. Une maîtrise foncière publique s'avère aujourd'hui essentielle en particulier pour garantir la bonne réalisation du projet global.

Ni le coût foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente.

L'opération projetée satisfait concrètement un besoin d'intérêt public.

En conséquence, l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque a sollicité, de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique « en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la restructuration et au développement du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE » (art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation).

La Déclaration d'Utilité Publique est demandée au profit de l'EPFL Pays-Basque.

Cette déclaration d'utilité publique des acquisitions de terrains sera poursuivie de négociations amiables. La DUP ne signifie pas automatiquement l'expropriation même si elle en est un préalable indispensable.

7/. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative de l'opération

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira son rapport et ses conclusions, et émettra un avis en précisant si celui-ci est favorable [éventuellement assorti de recommandation(s) ou de réserve(s)] ou défavorable à l'acquisition des immeubles nécessaires à la restructuration et au développement du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE.

Ce rapport et ces conclusions comportant avis du Commissaire Enquêteur seront transmis par le Commissaire enquêteur au Préfet des Pyrénées-Atlantiques, puis par le Préfet des PyrénéesAtlantiques à :

- l'EPFL Pays-Basque (pétitionnaire) ;*
- au Sous-Préfet de Bayonne ; - au Maires de CIBOURE.*

L'EPFL Pays-Basque rédigera alors un rapport exposant des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'acquisition des immeubles nécessaires à la restructuration et au développement du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE et le transmettra au Préfet avec sa demande de déclaration d'utilité publique.

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques pourra alors déclarer les acquisitions foncières d'utilité publique par arrêté préfectoral.

8/. Annexe (statuts de l'EPFL Pays-Basque)



EPFL Pays Basque : STATUTS

Modifiés par délibération n°1 – AG du 08 février 2019

ARTICLE 1 : CREATION – COMPOSITION - SIEGE

*Il est créé, en application des articles L.324-1 et suivants du code de l'urbanisme, sous le nom de « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL PAYS BASQUE** » un établissement public foncier local à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.*

Les membres de l'EPFL Pays Basque sont, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, le Département des Pyrénées Atlantiques et la Région Nouvelle Aquitaine).

Étant précisé qu'en application de l'Art. L324-2-1 B créé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 102 (V), l'EPFL Pays Basque est maintenu, ceci malgré la fusion des 10 EPCI préalablement membres de l'EPFL Pays Basque en la seule Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le siège de l'EPFL Pays Basque est fixé 2 Allée des Platanes à Bayonne.

Une liste des membres de l'EPFL Pays Basque est jointe aux présents statuts.

Article L324-2-1 B

Créé par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 102 (V)

En cas de fusion des établissements publics de coopération intercommunale membres de l'établissement public foncier local en un seul établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public foncier local est maintenu, sous réserve que l'établissement public de coopération intercommunale résultant de la fusion soit doté de la compétence en matière de programme local de l'habitat. En cas de fusion d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou de fusion de communes, qui sont déjà membres d'un établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune issu de la fusion est membre de plein droit de l'établissement public foncier local.

NOTA :

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, article 102-XIV : Ces dispositions sont applicables :

1° Aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre créés à compter du 1er janvier 2017, en application des I et III de l'article 35 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, ou dont le périmètre a évolué à compter de cette même date en application du II du même article 35 ;

2° Aux communes nouvelles créées à compter du 1er janvier 2017, en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 2 – COMPETENCES

L'EPFL Pays Basque est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'EPFL Pays Basque est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

Il peut également réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPFL Pays Basque pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

L'EPFL Pays Basque peut appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sauf convention passées avec le représentant de l'État dans le département, aucune opération de l'EPFL Pays Basque ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Par ailleurs, l'EPFL Pays Basque, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions

existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Le décret susmentionné est le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 modifié. Ses articles sont codifiés aux articles R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont quant à eux codifiés aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (issus de l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 modifiée).

ARTICLE 3 – CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

L'EPFL Pays Basque intervient sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et des communes qui en sont membres, et ce y compris dans le cadre de ses activités d'OFS.

Il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

ARTICLE 4 : DUREE

L'EPFL Pays Basque est créé pour une durée illimitée.

ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, L'EPFL Pays Basque peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'Urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, il peut procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du Département, le droit de préemption prévu par l'article L. 215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département.

L'EPFL Pays Basque peut agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. L'EPFL Pays Basque gère les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de ses collectivités.

ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Les activités de l'EPFL Pays Basque s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention réalisé par tranches annuelles. Celui-ci contient un bilan du précédent programme et définit les orientations, les objectifs et les méthodes ainsi que les moyens à mobiliser pour en permettre la réalisation.

ARTICLE 7 : ADHESION DE NOUVEAUX MEMBRES

L'EPFL exerce aujourd'hui son activité dans les limites de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes venant à intégrer la Communauté d'Agglomération Pays Basque feront partie du territoire d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

Cette extension de périmètre sera présentée et validée par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, à la vue de la délibération de la Communauté d'Agglomération actant son extension.

ARTICLE 8 : RETRAIT

Chaque membre peut demander son retrait de l'EPFL Pays Basque. Cette demande est soumise pour avis au Conseil d'Administration de l'établissement.

La délibération du Conseil d'Administration est notifiée aux membres de l'établissement qui disposent d'un délai de trois mois pour faire connaître leur avis.

En l'absence d'avis défavorable de plus du tiers des membres représentant la moitié de la population ou bien la moitié des membres représentant le tiers de la population, le retrait intervient.

La commune ou l'EPCI continuera à contribuer à hauteur des engagements financiers pris par l'EPFL Pays Basque au moment du retrait, jusqu'à extinction de sa dette conformément aux modalités détaillées par une convention de retrait, signée entre les parties, et transmise à l'autorité supérieure.

Le retrait du Département ou de la Région est de plein droit.

ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est représentée à l'Assemblée Générale par 24 délégués titulaires et 24 délégués suppléants.

Le Département des Pyrénées Atlantiques est représenté par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants

La Région Nouvelle Aquitaine est représentée par deux délégués titulaires et deux délégués suppléants.

ARTICLE 10 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale élit en son sein le Conseil d'Administration dans les trois mois suivant son installation.

Elle délibère sur les modifications statutaires proposées par le Conseil d'Administration, hors article 7 et 8.

Elle approuve chaque année :

- le rapport d'activité et le rapport financier de l'établissement, élaborés par le Conseil d'Administration.*
- le rapport d'activité prévu à l'article R329-11 du code de l'urbanisme, qui devra être transmis par le président, chaque année dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice, à l'autorité administrative lui ayant délivré l'agrément.*

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les bénéfices réalisés par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de son activité d'OFS sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire ; les réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires conclus par l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectés, y compris les produits de cession.

Elle vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année, à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui sont membres de l'établissement.

ARTICLE 11 : FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale se réunit en séance publique au moins une fois par an.

La première Assemblée Générale est convoquée par le Préfet et est présidée par le doyen d'âge jusqu'à l'élection du président par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale délibère valablement lorsque la moitié des délégués (titulaires ou suppléants), au moins, participent à la séance. Quand, après une première convocation faite au moins dix jours à l'avance, l'Assemblée Générale ne s'est pas réunie en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation.

Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 12 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de membres élus au sein de l'Assemblée Générale.

La Communauté d'Agglomération est représentée au Conseil d'Administration par 24 délégués titulaires et 24 délégués suppléants.

Le Département des Pyrénées-Atlantiques est représenté par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).

La Région Nouvelle Aquitaine est représentée par 2 délégués (2 titulaires et 2 suppléants).

Le mandat d'administrateur est renouvelable.

Le suppléant remplace le titulaire pour quelque cause que ce soit.

En cas de vacance au Conseil d'Administration, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

Le Président sortant convoque l'Assemblée Générale chargée d'élire le nouveau conseil.

Conformément à l'Art. L. 324-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les attributions dévolues à l'assemblée générale.

ARTICLE 13 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement. A cet effet, notamment :

- 1°) il élit en son sein un président et un ou plusieurs vice-présidents ;*
- 2°) il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;*
- 3°) il délibère sur toute demande d'adhésion ou de retrait*
- 4°) il délibère sur le règlement intérieur ;*
- 5°) il détermine l'orientation de la politique à suivre et fixe le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;*
- 6°) il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses ;*
- 7°) il autorise les emprunts ;*
- 8°) il autorise le directeur à ester en justice ;*
- 9°) il approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;*
- 10°) il détermine les conditions de recrutement du personnel placé sous l'autorité du directeur général ;*
- 11°) il se prononce sur les adaptations nécessaires au programme pluriannuel d'intervention et modalités d'intervention.*
- 12°) conformément à l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme, il peut déléguer au Directeur l'exercice des droits de préemption et de priorité dans les conditions qu'il précise. Le Directeur rend compte de l'exercice de ses actes à chaque Conseil d'Administration suivant.*

En outre, concernant spécifiquement la gestion des baux réels solidaires, le conseil d'administration, notamment :

- 1°) décide l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire (BRS) ;*
- 2°) décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels garanties et emprunts, affectant le patrimoine affecté à l'activité d'OFS ;*

3°) arrête chaque année un rapport d'activité conforme, adressé au préfet dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice conformément à l'article R329-11 du code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale;

4°) accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ; 5°) arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires avant leur signature par le président ;

6°) arrête le budget de l'opération, le plan de financement des opérations en BRS, le choix de l'opérateur et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que ces conditions ;

7°) délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en BRS après vérification des conditions de revente et de ressources du sous-acquéreur ;

8°) plus généralement tous les aspects de montage des opérations immobilières en BRS ou non.

ARTICLE 14 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au moins deux fois par an.

Il est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Le président en place lors du renouvellement des organes délibérants des membres de l'établissement convoque l'Assemblée Générale chargée d'élire le nouveau conseil. La convocation du Conseil d'Administration est de droit, sur demande du tiers au moins de ses membres adressée par écrit au président.

Chaque administrateur peut faire inscrire à sa demande un ou plusieurs points particuliers à l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration. Les questions à inscrire à l'ordre du jour des séances doivent être portées à la connaissance des membres du conseil au moins cinq jours francs à l'avance.

Le Conseil d'Administration délibère valablement lorsque la moitié des membres, au moins, participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Le Conseil d'Administration peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Le directeur de l'établissement et l'agent comptable assistent de droit aux séances du Conseil d'Administration.

ARTICLE 15 : FONCTIONS DU DIRECTEUR

Le directeur général est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il assiste de droit aux réunions du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale dont il prépare et exécute les décisions. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Il gère l'établissement, le représente, passe les contrats, est en justice après autorisation du Président, prépare et conclut les transactions. Il est ordonnateur des recettes et des dépenses. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

ARTICLE 16 : COMITE CONSULTATIF DE L'OFS

L'EPFL s'appuiera, pour son activité OFS, sur un comité consultatif, auprès du conseil d'administration, composé de partenaires, invités pour leurs compétences particulières.

Ce comité consultatif est chargé de faire des propositions liées aux actions de mise en œuvre des projets et de gestion des baux réels solidaires au conseil d'administration qui reste la seule instance de décision.

Pour mener à bien sa mission, il pourra proposer des études et des expertises.

ARTICLE 17 : RESSOURCES

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé, et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1er du titre unique, du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

- 1°) le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;*
- 2°) la contribution prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 3°) les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées*
- 4°) le produit des emprunts contractés;*
- 5°) la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;*
- 6°) les différentes recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités d'organisme de foncier solidaire dont les redevances et loyers perçus notamment en sa qualité de bailleur en BRS ; 7°) le produit des dons et legs;*
- 8°) les apports avec ou sans droit de reprise, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privé, conformément à l'article R329-2 du code de l'urbanisme ;*
- 9°) les subventions qu'il pourra solliciter en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressées en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;*

ARTICLE 18 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT

Le comptable de l'EPFL Pays Basque est un comptable direct du trésor nommé par le Préfet sur proposition du conseil d'administration et après avis conforme du trésorier-payeur général.

Les dispositions des articles L.1617-2, L.1617-3 et L.1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles

L 2131-1 à L 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

La comptabilité interne de l'EPFL doit nécessairement distinguer le résultat relevant de l'activité d'organisme de foncier solidaire et celui des autres activités de l'EPFL, au moyen d'un budget annexe OFS sans autonomie juridique et financière du budget principal EPFL.

ARTICLE 19 : DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS

L'EPFL Pays Basque peut être dissous à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population des EPCI et des communes membres ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population des EPCI et communes membres.

Après constatation que la demande de dissolution a obtenu la majorité qualifiée, le Conseil d'Administration définit, après avis de l'Assemblée Générale, les dispositions relatives à la liquidation de l'établissement.

Le Conseil d'Administration transmet ses propositions au Préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement public foncier est liquidé.

Après revente de la totalité des biens inclus dans le patrimoine de l'EPFL Pays Basque aux collectivités le constituant ou à tout acquéreur désigné par elles, et après remboursement des emprunts et autres dettes aux divers créanciers ainsi que le paiement des dettes dues par les débiteurs divers à l'EPFL Pays Basque, les fonds propres de ce dernier seront remboursés aux collectivités et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale adhérents à l'Etablissement et non démissionnaires au moment de la dissolution prononcée par l'assemblée générale.

Ces remboursements seront calculés, au prorata des participations versées par les contribuables des adhérents et des dotations qu'ils auront pu verser à l'EPFL Pays Basque.

La dévolution de l'ensemble des droits et obligations de l'EPFL du Pays Basque en lien avec l'activité d'organisme de foncier solidaire, les baux réels solidaires y afférents ainsi que les réserves prévues à l'article 10 des statuts, sera obligatoirement réalisée au profit d'un autre organisme de foncier solidaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

ARTICLE 20 : SUSPENSION – RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS

En cas de suspension de l'agrément de l'EPFL Pays Basque en qualité d'organisme de foncier solidaire, l'établissement transmet sans délai au Préfet de Région, par décision de l'assemblée générale après avis du conseil d'administration, copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'il a consentis. L'organisme ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément de l'EPFL en qualité d'organisme de foncier solidaire, les actifs affectés à des baux réels solidaires devront être cédés à un ou plusieurs organisme(s) de foncier solidaire agréé(s) par décision de l'assemblée générale après avis du conseil d'administration, et ce, au plus tard un an après le retrait de l'agrément.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts de l'EPFL Pays Basque peuvent être modifiés, hors article 7 et 8, par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration. Le vote sera fait à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'établissement présents et ou représentés ».

La délibération de l'Assemblée Générale validant les nouveaux statuts de l'EPFL Pays Basque visée par le contrôle de légalité est transmise au représentant de l'Etat dans la région, afin qu'il valide par la prise d'un arrêté, les nouveaux statuts proposés, ceci dans le délai légal de trois mois qui lui est accordé.



epfl
PAYS BASQUE

Tant que l'avenir des communes

...

construire

...

restera

à



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

**ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES
A
LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN
DU**

**QUARTIER DE L'ENCAN
SUR LA COMMUNE DE CIBOURE**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



epfl
PAYS BASQUE

Tant que l'avenir des communes

...

construire

... *restera* à



- OCT. 2022 -



Carte IGN 1 / 25000 (1245 OT - 2000)



Photo aérienne verticale 2018



Tant que l'avenir des communes
...

construire

... *restera* à



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

**ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES
A
LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN
DU**

**QUARTIER DE L'ENCAN
SUR LA COMMUNE DE CIBOURE**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



epfl
PAYS BASQUE

Tant que l'avenir des communes

...

construire

... *restera* à



3/. Périmètre délimitant les immeubles à acquérir

- OCT. 2022 -

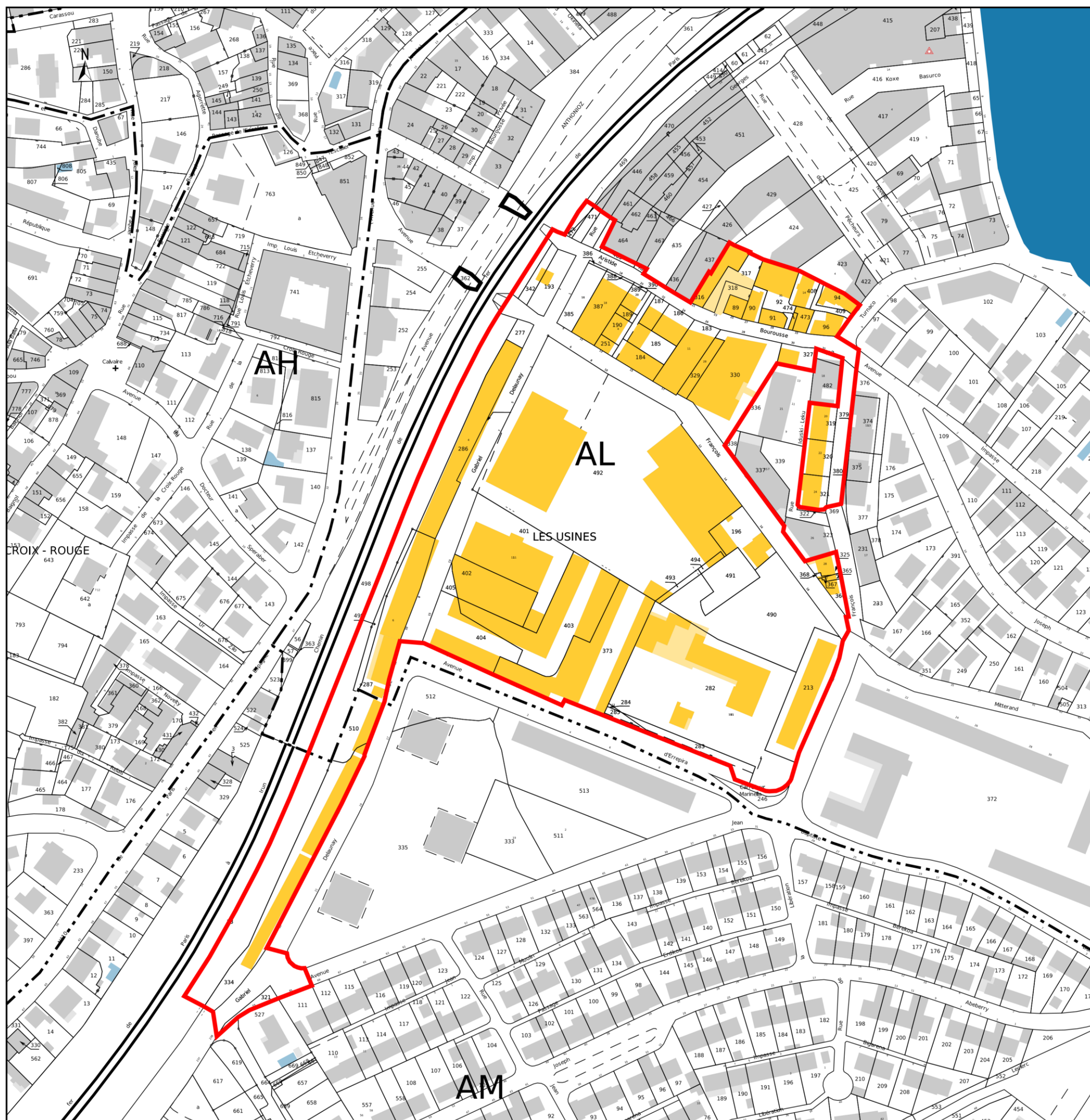
Échelle d'édition : 1/2000



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
PAYS-BASQUE**

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES
NECESSAIRES A LA RESTRUCTURATION ET
AU RENOUVELLEMENT
URBAIN DU QUARTIER DE
L'ENCAN SUR LA COMMUNE
DE CIBOURE

DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



2/. Périmètre des immeubles à acquérir

- OCT. 2022 -

Tant que l'avenir des communes ...



epfl *construire*
PAYS BASQUE

... *restera* à



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES A LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'ENCAN SUR LA COMMUNE DE CIBOURE

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



4/. Estimation sommaire des acquisitions à réaliser

Les acquisitions réalisées et à réaliser dans le cadre de l'opération de restructuration et de renouvellement urbain du Quartier de l'Encan à CIBOURE (64500) sont à ce jour sommairement estimées à :

38.184.672,00 d'euros

indemnités de emploi et aléas divers, telles que définies à l'art. R. 322-5 du Code de l'Expropriation, compris.

(selon estimation des Domaines n°2022 – 64189 - 15692 du 03 juin 2022)

Cette estimation correspond à l'ensemble des coûts d'acquisition des biens inclus dans le périmètre des terrains et immeubles à acquérir (Cf. pièce 3 du dossier d'enquête) et cadastrés à CIBOURE section AL n°89, 90, 91, 92, 94, 96, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 193, 196, 213, 251, 277, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 325, 327, 329, 330, 342, 365, 366, 367, 368, 373, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 401, 402, 403, 404, 405, 48, 409, 472, 473, 474, 490, 491, 492, 493, 494, 499, 369p, 446p, 461p, 469p, 471p et 498p, section AM n°334, 510 et 23p, qu'ils soient déjà acquis (en totalité et/ou pour partie) par l'EPFL Pays-Basque ou la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, ou qu'ils restent à acquérir.

Tant que l'avenir des communes ...

... restera à



epfl
PAYS BASQUE

construire

Acquisitions des terrains et immeubles nécessaires à la maîtrise foncière préalable à la restructuration et au renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de

CIBOURE (64)

1

Dossier d'enquête préalable à la DUP – Estimation sommaire des acquisitions à réaliser – Oct. 2022