

République Française  
Département des  
Pyrénées-Atlantiques



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 12 MARS 2025**

**DELIBERATION N°12 - DCM-20250312-12**

**Nombre de  
membres en  
exercice : 29**

Présents : 24  
Votants : 28  
Pour : 21  
Contre : 7\*  
Abstentions : -

\* Mme Marie-Ange  
THEBAUD, Mme  
Hélène ETCHENIQUE,  
M. Jérôme RANCE, M.  
Frédéric BILLARD, M.  
Dominique LAVIGNE,  
M. Christophe MARTIN

L'an deux mille-vingt-cinq, le douze mars à dix-huit heures, le conseil municipal de la Commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ.

**Date de convocation : 4 mars 2025**

**Membres présents :**

M. Francis GONZALEZ, Mme Marie-José ROQUES, M. Gilles LASSABE, Mme Monia EVENE-MATEO, M. José DOS SANTOS, Mme Laurence GUYONNIE, Mme Sandrine DARRIGUES, M. Jean-Marie GUTIERREZ, M. Jean-Pierre CAZAUX, Mme Catherine DUPIN, Mme Simone PUYO, M. Jean-Pierre ALPHA, Mme Catherine DUFOUR, Mme Alexandra VALETTE, M. Jonathan DARRIGADE, M. Eric DEITIEUX, Mme Céline DOS SANTOS, Mme Martine BECRET, M. Dominique LAVIGNE, Mme Marie-Ange THEBAUD, M. Christophe MARTIN, Mme Hélène ETCHENIQUE, M. Jérôme RANCE, M. Frédéric BILLARD.

**Membres représentés par pouvoir :**

M. Patrick ACEDO donne pouvoir à M. Francis GONZALEZ  
M. Alain DARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Pierre ALPHA  
M. Xavier BAYLAC donne pouvoir à Mme Laurence GUYONNIE  
Mme Jennifer WEBER donne pouvoir à Mme Céline DOS SANTOS

**Membre absent :**

M. Bastien GERY

**Secrétaire de séance : M. Eric DEITIEUX**

**Rapporteur : Monsieur Gilles LASSABE, Adjoint délégué à l'Urbanisme, à la Mobilité, à l'Economie et aux Bords-Adour**

Depuis les années 2010, la Commune de Boucau a pris l'initiative de réaliser un projet global de renouvellement urbain composé de plusieurs secteurs opérationnels dans le quartier du bas Boucau avec pour objectifs généraux la production de logements accessibles et diversifiés, l'émergence d'une nouvelle offre de services, la rénovation des réseaux ou encore l'amélioration des infrastructures dédiées aux mobilités douces.

Première traduction opérationnelle de cette politique publique, la réalisation des ilots dits « Casino » et « Biremont 1 » portés par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), l'Office 64 et le COL, généreront au total la production de 203 logements (*locatif et accession*).

Intégré dans cette dynamique de renouvellement urbain, la restructuration de l'ilot « Sémard » représente une nouvelle phase d'aménagement. A cet effet, la commune avait sollicité l'EPFL Pays Basque dès 2015 pour procéder aux acquisitions foncières

**Objet :**  
**DUP Sémard**

dans la perspective de réaliser une opération de construction en mixité sociale et d'usage en prolongement de la restructuration de la place Sémard finalisée en 2016. Au-delà de la production d'une nouvelle offre de logements, ce projet porte l'ambition de valoriser l'attractivité du centre-ville de Boucau en structurant ce cœur de ville, en améliorant l'offre de services (*locaux commerciaux, accès aux transports en commun...*) et en facilitant la pratique des mobilités douces.

La réflexion concernant l'îlot « Sémard » a conduit plus précisément à la définition d'orientations programmatiques articulées autour de plusieurs thématiques dominantes :

- Production de logement divers, dans le respect de la réduction de la consommation foncière et de la réduction de l'empreinte carbone,
- Développement d'une activité de centre-ville incluant des commerces,
- Structuration et réaménagement de l'espace public central, destiné à renforcer son identité en tant que cœur de quartier.

Cette opération est ancienne dans son fondement et suite à la sollicitation de l'EPFL Pays Basque, par la commune, la grande majorité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet avaient été acquises. Cependant, les terrains d'assiette de l'îlot « Sémard » n'ont pas tous été acquis malgré les tentatives de négociations amiables. Un bien demeure à acquérir (parcelles AO 237, 238 et 240) afin de finaliser la maîtrise foncière de l'assiette de ce projet d'initiative publique.

Aussi, par délibération en date du 18 septembre 2024, la commune de Boucau avait approuvé la poursuite des acquisitions foncières dans le périmètre de l'îlot de renouvellement urbain « Sémard », y compris et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique selon les dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation et avait autorisé le Maire à solliciter l'assistance de l'EPFL Pays Basque dans la conduite de cette procédure, notamment concernant la constitution du dossier d'enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique de l'opération et à la cessibilité des parcelles et biens immobiliers restant à acquérir.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été établi selon les dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation, c'est-à-dire en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. A ce titre, seul le maître d'ouvrage, la commune, est autorisé à solliciter du Préfet l'ouverture de l'enquête.

Pour rappel, le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique comprend :

- 1°/ une notice explicative ;
- 2°/ le plan de situation ;
- 3°/ le plan général des travaux ;
- 4°/ les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5°/ l'appréciation sommaire des dépenses détaillées en trois postes principaux que sont les acquisitions foncières (selon Avis des Domaines n°2025-64140-12304 en date du 11 mars 2025), les travaux et les honoraires.
- 6°/ Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9, et le cas échéant, à l'article R. 122-10 (ce n'est pas le cas du présent dossier) ;
- 7°/ Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R.122-11 ».

Conformément à l'article R. 131-4 du Code l'expropriation, « l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ». Ainsi l'enquête parcellaire sera ici menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Faisant l'objet d'un dossier distinct, le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- 1°/ une notice
- 2°/ un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 3°/ la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service au cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

La procédure d'expropriation que nous allons initier comportera :

- une première phase « administrative » qui, après une enquête préalable et une détermination contradictoire des biens à exproprier, aura pour but de déclarer d'utilité publique la procédure d'expropriation des immeubles ou des droits réels que la commune souhaite acquérir et la cessibilité des biens concernés.
- une seconde phase « judiciaire » pendant laquelle les tribunaux prononceront le transfert de propriété, qui sera opéré soit par voie amiable, soit par voie d'ordonnance, et évalueront les biens concernés.

**Où l'exposé de Monsieur Gilles LASSABE et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :**

- **CONFIRME** la poursuite des acquisitions foncières, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **APPROUVE** le dossier d'enquête conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire tel que présentés ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'ilot Sémard, et d'une enquête parcellaire conjointe ;
- **APPROUVE** la mise en œuvre de la procédure au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque) ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager tous moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette phase administrative ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à mettre en œuvre l'ensemble des moyens et procédures destinés à l'acquisition et la prise de possession des terrains inclus dans le périmètre de la DUP.

**Certifié  
exécutoire  
compte tenu du  
dépôt à la Sous  
Préfecture de  
Bayonne  
le  
et de la  
publication  
le**

**Pour extrait certifié conforme  
Boucau, le 13/03/2025**

**Le Maire,  
M. Francis GONZALEZ**



**Le Secrétaire,  
M. Eric DEITIEUX**

