



## **COMMUNE DE BOUCAU (64)**

### **OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN DE L'ILOT DIT SEMARD**

### **« Les Terrasses de la Cale »**

### **Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

## **1 / NOTICE EXPLICATIVE**

## SOMMAIRE

<b>1. Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 - Objet de la notice et rappel des intervenants .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 - Une enquête publique conjointe .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Le contexte : un projet de renouvellement inscrit dans une dynamique globale .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 - Présentation générale de la commune de BOUCAU .....</b>	<b>6</b>
2.1.1 - Situation géographique : une commune du cœur d'agglomération.....	6
2.1.2 - Une croissance démographique soutenue .....	8
2.1.3 - Un parc de logements qui augmente et se diversifie .....	9
2.1.4 - Des actions engagées en faveur du logement social.....	10
<b>2.2 - Un secteur de projet inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain .....</b>	<b>12</b>
2.2.1 - Une transition urbaine amorcée avec l'arrivée du chemin de fer.....	12
2.2.2 - L'anticipation de la réduction des consommations foncières .....	14
2.2.3 - Un secteur de projet inscrit dans un quartier en mutation.....	14
<b>3. Présentation du projet « Les Terrasses de la Cale » .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1 - Le choix du site de l'opération.....</b>	<b>18</b>
3.1.1 - Un site central et accessible.....	18
3.1.2 - Un secteur de projet pour répondre aux objectifs du PLUi.....	21
<b>3.2 - Une réorganisation foncière utile pour porter le projet d'ensemble.....</b>	<b>22</b>
3.2.1 - Un nécessaire remembrement foncier.....	22
3.2.2 - Une action foncière engagée dès 2015 .....	24
<b>3.3 - Les études précédentes.....</b>	<b>24</b>
<b>3.4 - Désignation des opérateurs partenaires et lancement d'un dialogue compétitif .....</b>	<b>25</b>
<b>3.5 - Les contours du projet .....</b>	<b>26</b>
3.5.1 - Les objectifs du projet.....	26
3.5.2 - Les 4 scénarios étudiés.....	27
3.5.3 - Projet retenu et justifications.....	28
<b>3.6 - Présentation du projet retenu.....</b>	<b>29</b>
3.6.1 - La programmation.....	29
3.6.2 - Organisation spatiale et formes urbaines.....	30
3.6.3 - Un projet inséré dans l'environnement .....	33
3.6.4 - Les modalités de réalisation des travaux.....	35
<b>3.7 - Dispense d'évaluation environnementale.....</b>	<b>35</b>

<b>4. L'utilité publique du projet .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1 - Le périmètre de la déclaration d'utilité publique.....</b>	<b>36</b>
<b>4.2 - Opportunité du projet et intérêt général.....</b>	<b>37</b>
<b>5. Une maîtrise foncière indispensable.....</b>	<b>38</b>
<b>5.1 - Identification du bien restant à acquérir.....</b>	<b>38</b>
<b>5.2 - La nécessité du recours à l'expropriation .....</b>	<b>39</b>
<b>5.3 - Un bilan coûts/avantages justifiant l'utilité publique des travaux d'aménagement .....</b>	<b>39</b>
<b>5.4 - L'utilité publique du projet.....</b>	<b>40</b>
<b>6. Objet et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>41</b>
<b>6.1 - Mention des textes régissant l'enquête publique .....</b>	<b>42</b>
<b>6.2 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique .....</b>	<b>42</b>
6.2.1 - Ouverture de l'enquête publique.....	42
6.2.2 - Publicité de l'enquête .....	42
6.2.3 - Durant l'enquête.....	42
6.2.4 - Clôture de l'enquête.....	43
6.2.5 - Rapport et conclusions.....	43
<b>6.3 - L'enquête parcellaire .....</b>	<b>43</b>
<b>6.4 - Les décisions prises à l'issue de l'enquête .....</b>	<b>44</b>
6.4.1 - La Déclaration d'Utilité Publique .....	44
6.4.2 - L'arrêté de cessibilité des terrains.....	44
6.4.3 - Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité .....	44

# 1. Préambule

## 1.1 - Objet de la notice et rappel des intervenants

La présente notice explicative est une pièce du dossier d'enquête publique, constituée en vertu des articles R. 112-1 et suivants du Code de l'Expropriation, et plus précisément l'article R. 112-4, considérant qu'à la date d'ouverture de l'enquête prescrite en vue de la DUP, la nature, la localisation des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connus.

### **Article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

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 ;

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 ;

7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11. ».

La notice explicative s'attachera d'abord à présenter le projet dit « Les Terrasses de la Cale », sa localisation, ses objectifs et à en donner ses caractéristiques principales.

Ensuite, cette notice s'attachera à justifier les grands éléments de l'utilité publique et de l'intérêt général de l'opération.

Agissant en tant qu'opérateur foncier pour le compte de la commune de BOUCAU, la cessibilité des biens sera demandée au profit de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque.

### Rappel de l'historique du projet et des intervenants :

- Sur sollicitation de la commune de BOUCAU, l'EPFL Pays Basque assure pour son compte le portage foncier des biens situés dans le périmètre du projet dit « Les Terrasses de la Cale » depuis novembre 2015 (*date de la première acquisition réalisée*),
- Dans un secteur initialement en veille foncière, l'EPFL Pays Basque est intervenu au gré des opportunités d'acquisition puis a progressivement initié des contacts avec les propriétaires (et ayant droits) dans le cadre de ses missions, aux fins de parvenir à une solution amiable. Une seule démarche de négociation n'a pour l'heure pas pu aboutir,
- En parallèle, la commune de BOUCAU a engagé des réflexions visant à fixer des éléments de cadrage pour la réalisation du projet puis a décidé de confier à deux organismes HLM (*Le COL et l'Office 64 de l'Habitat*), en qualité d'Organisme de logement social, le soin de le mener à bien de façon partenariale,
- Afin de garantir la maîtrise de la totalité du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet de renouvellement urbain, et face à l'impossibilité de parvenir à un accord amiable sur l'acquisition du dernier foncier privé compris dans le périmètre de projet, le Conseil Municipal de BOUCAU a décidé, par délibération en date du 18 septembre 2024, d'approuver 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.

Le Comité Ouvrier du Logement (COL) et l'OFFICE 64 de l'Habitat, en lien étroit avec la ville de BOUCAU ont mené les études préalables dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif visant à désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet durant les années 2024 et 2025. L'émulation générée par cette procédure a permis de sélectionner l'équipe dont la proposition a été considérée comme la plus adaptée au site, au respect du programme et à ses exigences financières.

La présente notice vise ainsi à démontrer l'utilité publique de ce projet.

## 1.2 - Une enquête publique conjointe

Conformément à l'article R131-14 du code de l'expropriation :

*« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »*

Ainsi, l'enquête parcellaire est ici menée conjointement à l'enquête de DUP. Elles font toutes deux l'objet d'un dossier distinct. L'enquête publique portera donc à la fois sur l'utilité publique de l'opération (*dossier de DUP*), et sur l'enquête parcellaire (*qui précisera la nature des parcelles à acquérir*). Un commissaire enquêteur unique sera nommé, qui rendra deux rapports et avis distincts. Chaque enquête est régie par ses propres règles.

Le projet « Les Terrasses de la Cale » **est compatible avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (zone UA)**. Le secteur UA qui recouvre les parties agglomérées est principalement destiné à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Intégrant 73% de logements sociaux (*47,3% en accession sociale et 25,6 % en locatif social*), ce projet à vocation essentiellement résidentielle permettra à la commune de poursuivre la production de logements conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat tout en résorbant partiellement son déficit en logements sociaux.

\*\*\*\*\*

## 2. Le contexte : un projet de renouvellement inscrit dans une dynamique globale

### 2.1 - Présentation générale de la commune de BOUCAU

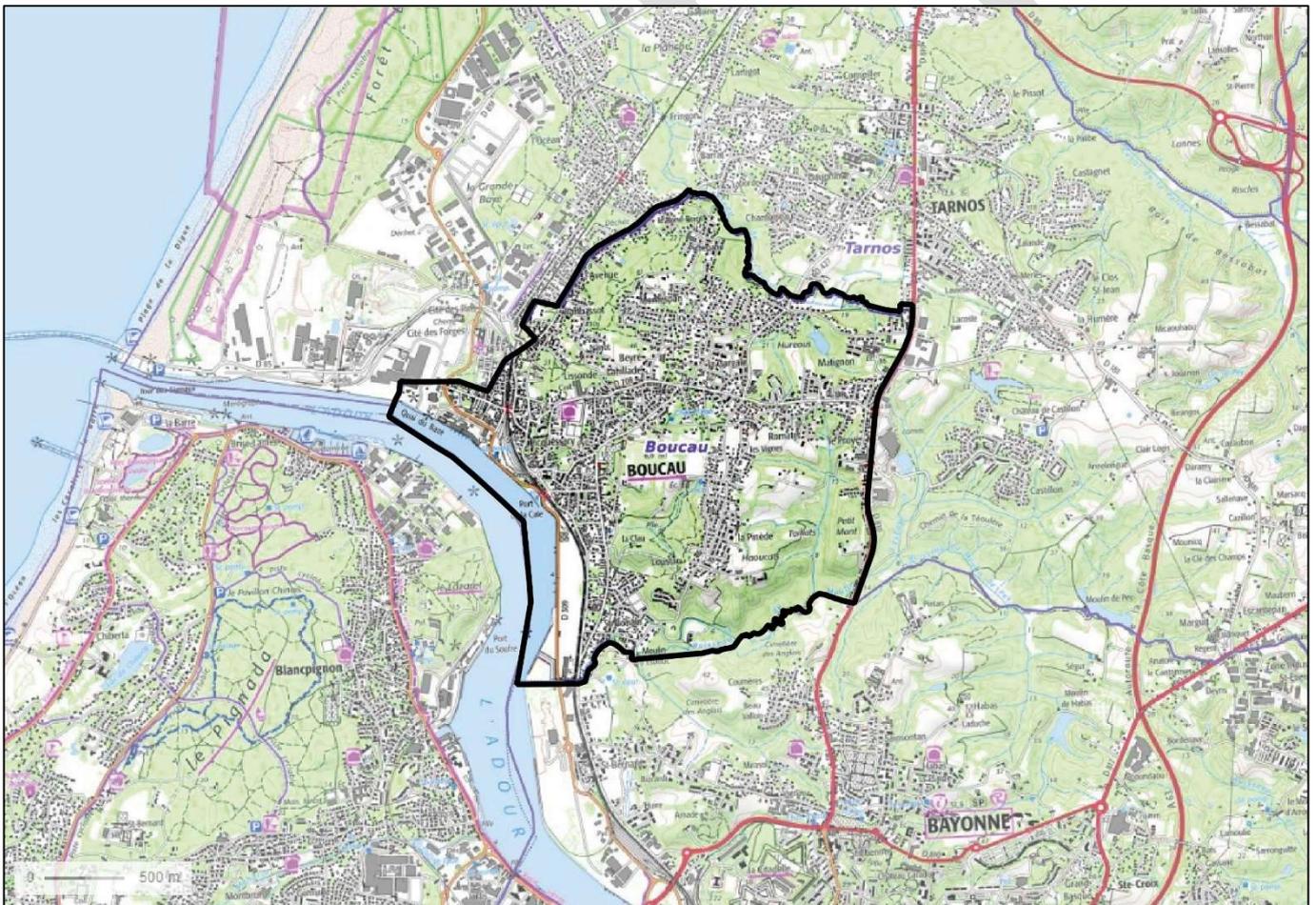
#### 2.1.1 - Situation géographique : une commune du cœur d'agglomération

La commune de BOUCAU se situe au Sud-Ouest de la région Nouvelle Aquitaine et du Département des Pyrénées Atlantiques. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

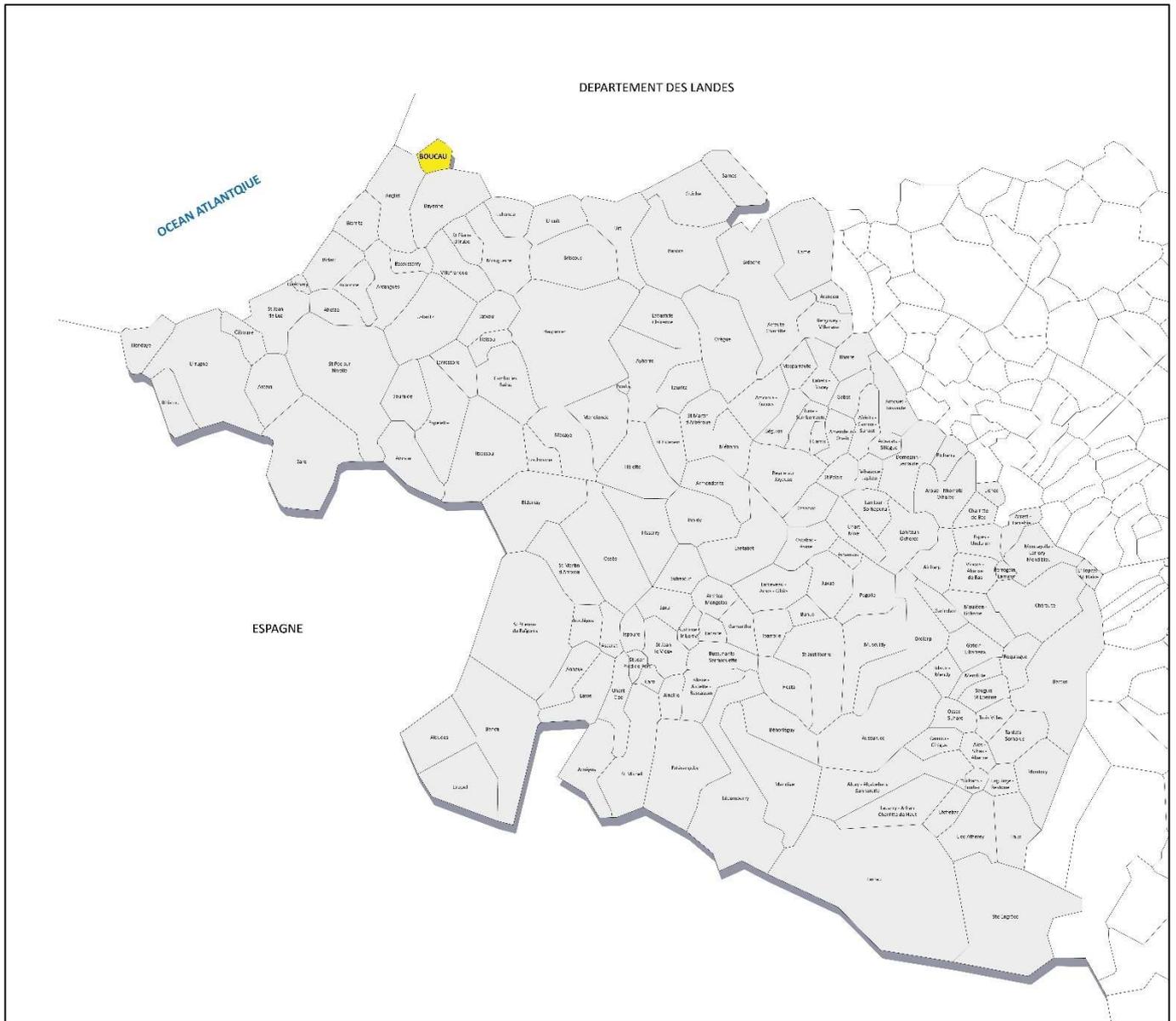
En raison de la continuité du bâti et des liens qu'elle entretient à l'échelle du bassin de vie du littoral basque, elle est rattachée à l'Unité Urbaine 1 de Bayonne. En 2021, elle comptabilise une population de 8.809 habitants et s'étend sur 5,8 km<sup>2</sup>.

La commune est limitée à l'Ouest par l'Adour, au Sud par la commune de Bayonne et au Nord et à l'Est par la commune de Tarnos (*commune à laquelle était intégrée Boucau jusqu'en 1857*).

Les routes départementales 810 et 309 constituent les deux principaux axes viaires qui permettent la desserte de la ville. Elles connectent Boucau à l'Agglomération bayonnaise et au Sud des Landes.

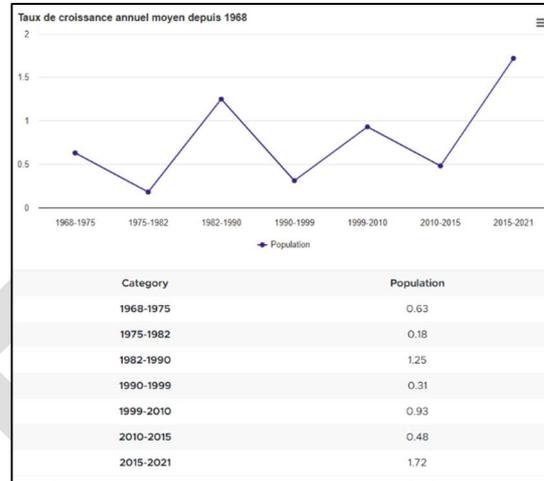
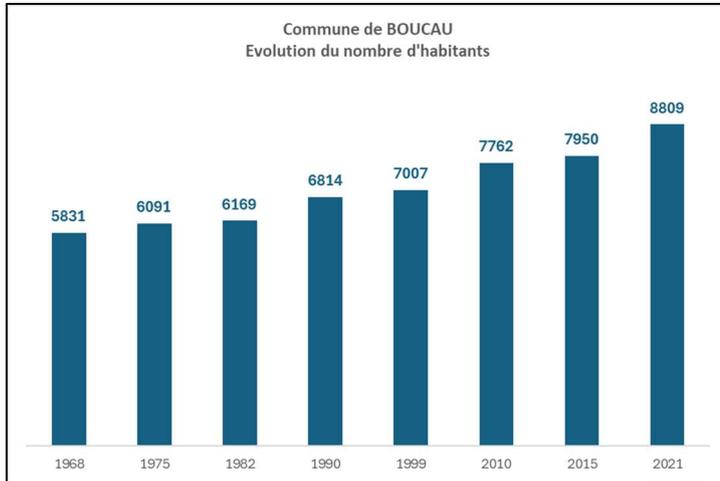


La commune de BOUCAU est adhérente de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui comprend 158 communes représentant une population de 321.923 habitants (Source INSEE, 2021) et exerce 58 compétences. La Communauté d'Agglomération Pays Basque est issue de la fusion de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour, de la communauté d'agglomération Sud Pays Basque, de la communauté de communes d'Amikuze, de la communauté de communes d'Iholdi-Ostibarre, de la communauté de communes de Garazi-Baigorri, de la communauté de communes de Soule-Xiberoa, de la communauté de communes du pays d'Hasparren, de la communauté de communes du pays de Bidache, de la communauté de communes Errobi et de la communauté de communes de Nive-Adour. Elle a été créée à la date du 1er janvier 2017.

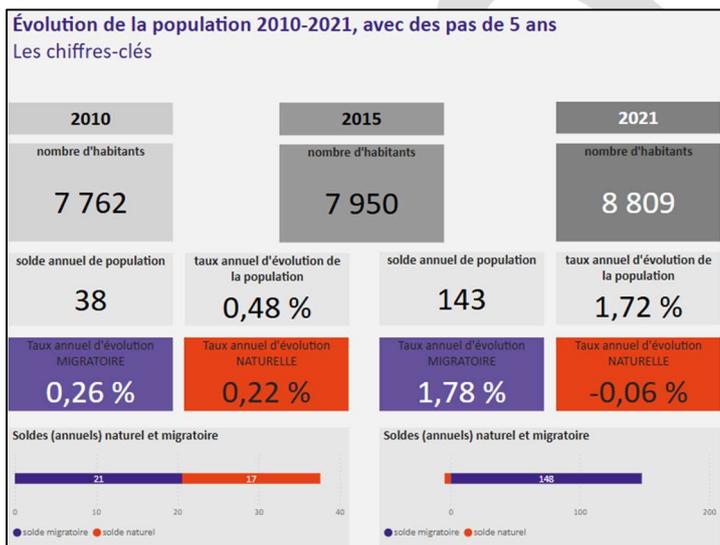


## 2.1.2 - Une croissance démographique soutenue

D'après le recensement général de la population 2021 (source INSEE), la commune de BOUCAU comptabilisait 8.809 habitants la classant septième commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. A l'instar du bassin de vie de l'agglomération bayonnaise, l'attractivité de la commune de BOUCAU ne cesse de se confirmer depuis plus de cinquante ans. La lecture des différents recensements met en évidence une croissance homogène et constante de sa population avec des cycles d'accélération selon les périodes intercensitaires.



Source : INSEE



Source INSEE, réalisation : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées

La période 2015-2021 se distingue par la plus forte croissance sur une relative courte période avec le gain de 860 habitants (soit +10,8%) dont l'explication se trouve dans l'importance du phénomène migratoire.

S'agissant de la pyramide des âges, la commune de BOUCAU présente un relatif vieillissement de sa population à l'image de ce qui est constaté à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Si les tranches [0-14 ans] et [45-59 ans] conserve les mêmes niveaux de représentation dans la population communale, les évolutions sont davantage marquées sur les [15-29 ans] et [30-44 ans] qui accusent respectivement des baisses de 2% et 1,7% tandis qu'on observe, parallèlement une croissance des [60-74 ans] et [75 ans et +] de 2,6% et 1,2%.

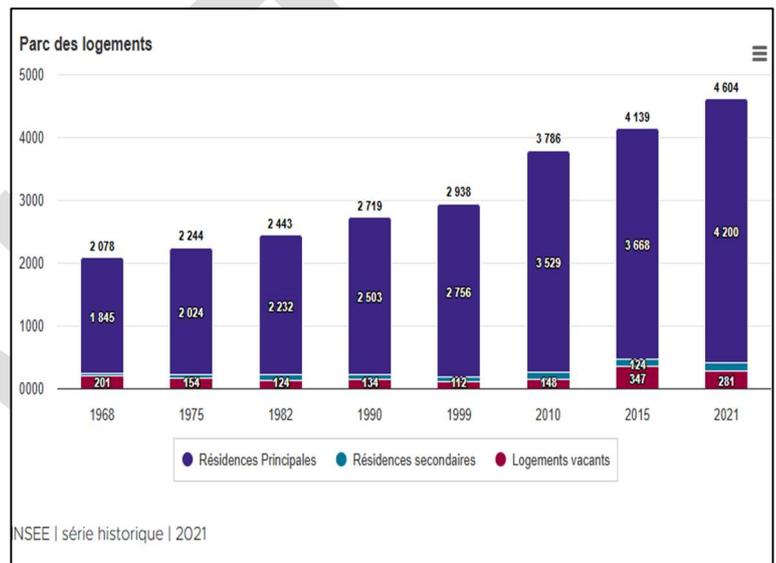
Ces données de synthèse témoignent de l'attractivité de la commune. Illustrée par un fort solde migratoire étroitement lié à sa situation géographique, cette évolution croissante du nombre d'habitants s'est traduite par une augmentation continue du nombre de logements.

### 2.1.3 - Un parc de logements qui augmente et se diversifie

Structurellement marqué par un taux de résidences principales élevés (*moyenne de 91,1%*), le parc de logements de la commune a suivi les tendances démographiques.

Située dans le bassin d'emploi du BAB et du Sud Landes, la commune bénéficie d'une situation géographique qui contribue depuis plusieurs décennies à attirer des ménages en quête d'un logement dans l'agglomération bayonnaise. Croissance démographique et croissance du parc de logements sont, à BOUCAU, intimement liées comme l'illustre le taux élevé et constant de résidences principales (*moyenne de 91,1% entre 1968 et 2021*).

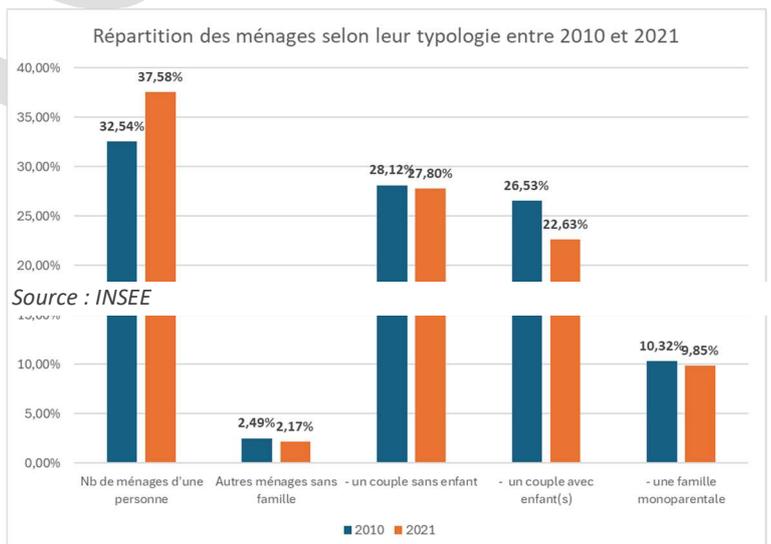
Les statistiques issues du recensement général de la population soulignent une augmentation du parc de logements plus rapide que celle de la population. Entre 1968 et 2021, le nombre d'habitants a été multiplié par 1,51 tandis que le nombre de logements a été multiplié par 2,22. Cette différence est à mettre en corrélation avec les changements de la structure des ménages dont la taille diminue progressivement et participe mécaniquement à l'augmentation du parc de logements (*un logement était occupé par 2,8 habitants en 1968 contre 1,91 en 2021*). Un autre indicateur témoigne de cette évolution rapide à compter des années 70, il s'agit de l'ancienneté du parc. En effet, plus de 60 % du parc de logements a été constitué après 1970.



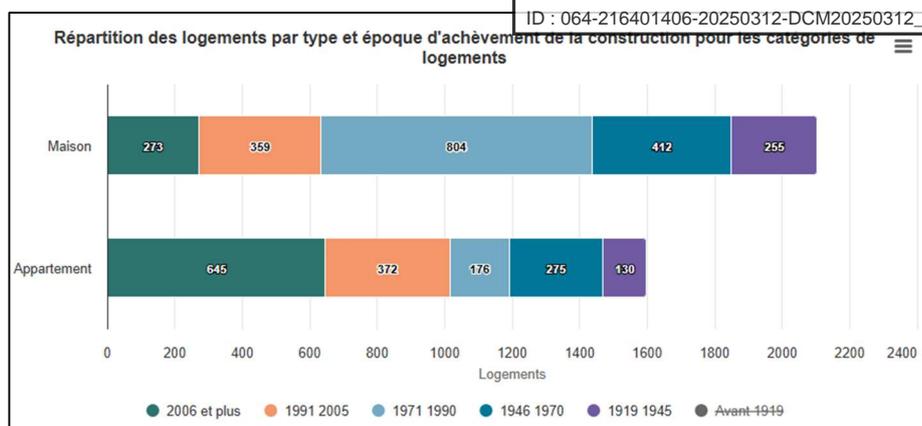
Concernant l'occupation des logements, BOUCAU suit les tendances nationales et locales à savoir une réduction du nombre de personnes par foyer qui s'expliquent principalement par les phénomènes de décohabitation, de desserrement des ménages et du vieillissement.

Trois tendances sont néanmoins à relever dans la commune en comparant les données de 2010 et 2021 :

- une augmentation des ménages de 1 personne (*ils représentent 37,58 % des ménages en 2021 contre 32,54% en 2010 soit + 428 ménages d'une personne*),
- une baisse des couples avec enfants (*ils représentent 22,63% des ménages en 2021 contre 26,53% en 2010 soit une hausse de seulement 13 ménages*),
- proportionnellement à l'augmentation du nombre de ménages, une stabilité des foyers sans enfant et des familles monoparentales.



La croissance démographique de la commune de BOUCAU s'est naturellement accompagnée d'une hausse des besoins en logements dont un des faits générateurs remonte notamment au développement industriel de la ville. Plus récemment, les évolutions sociodémographiques ont quant à elle généré une diversification de l'offre au fil des



années qui s'est davantage accélérée depuis les années 2000. Marquée par la très nette prédominance de la production de maisons individuelles tout au long du 20<sup>ème</sup> siècle, il faut attendre la période 1991 – 2005 pour observer un rééquilibrage entre la production d'appartements et de maisons avant que la production d'appartements ne prenne l'ascendant sur la période la plus récente sous l'impulsion de programmes d'habitats collectifs. Désormais, si les grands logements (T4, T5 et+) demeurent toujours majoritaires, leur part diminue entre 2010 et 2021 passant de 65% à 60%. A l'inverse, les logements de type 2 et 3 passent de 33% à 38% (+ 416 T2/T3). Cependant, malgré une évolution du parc qui semble davantage correspondre à l'évolution de la typologie des ménages, BOUCAU subit une inflation foncière et immobilière qui pénalise les ménages aux revenus faibles ou moyens qui peinent ainsi à trouver des solutions pour se loger. Les prix immobiliers élevés (*locatifs et accession*) représentent ainsi de véritables obstacles pour l'installation de jeunes ménages actifs dans le territoire.

#### 2.1.4 - Des actions engagées en faveur du logement social

En application de l'article 55 de la loi SRU<sup>(a)</sup>, la commune de BOUCAU est tenue d'atteindre le seuil de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales. De 15% en 2016 pour un total de 591 logements, la commune comptabilisait 883 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour un taux de 20,26% (*source DDTM - annexe à l'arrêté fixant le montant du prélèvement en 2024*).

Signe des efforts et moyens consacrés par la commune pour favoriser la production de logements sociaux conformément aux dispositions de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune doit maintenir sa dynamique dans le but d'atteindre l'objectif des 25% à moyen terme.

A cet effet, et considérant les dispositions de la loi 3DS, l'objectif de rattrapage triennal 2023-2025 déterminé en juin 2023 par l'Etat à la commune de BOUCAU était fixé à 74 logements sociaux supplémentaires.

En parallèle, le Programme Local de l'Habitat 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (*arrêté le 10 avril 2021*) a fixé des objectifs territorialisés de production de logements par commune. Pour la commune de BOUCAU (*typologie : polarité structurante du rétro-littoral*), l'objectif de production annuelle a été fixé à 100 logements dont 57% de logements sociaux.

Face aux problématiques foncières et immobilières déjà analysées dans le cadre de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat pilotés par l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour et plus récemment, par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la commune de BOUCAU épaulée par ses partenaires, a su impulser des interventions foncières dans plusieurs secteurs pour orienter la production au plus près des besoins et accroître l'offre de logements sociaux (*locatif et accession sociale*). Les réserves foncières progressivement constituées depuis une quinzaine d'années se trouvent désormais en phase opérationnelle avec l'appui de bailleurs sociaux (*ex : Biremont 1, Greciet, Allée des Saules*).

Ce temps long des projets d'initiatives publiques, renforcé par la complexité croissante des opérations (rarefaction du foncier disponible, augmentation des coûts de construction, augmentation des recours contentieux), s'inscrit ainsi dans une politique foncière globale anticipée qui permet de constituer des assiettes foncières disponibles pour les opérateurs de logements. Le projet « Les Terrasses de la Cale » s'inscrit dans cette logique de programmation en intégrant par ailleurs des enjeux de requalification du centre-ville.

PROJET

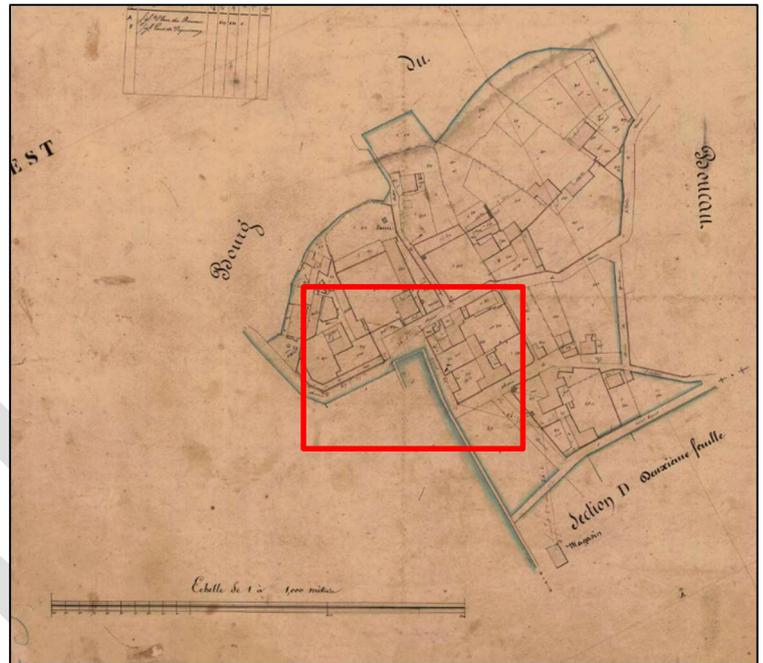
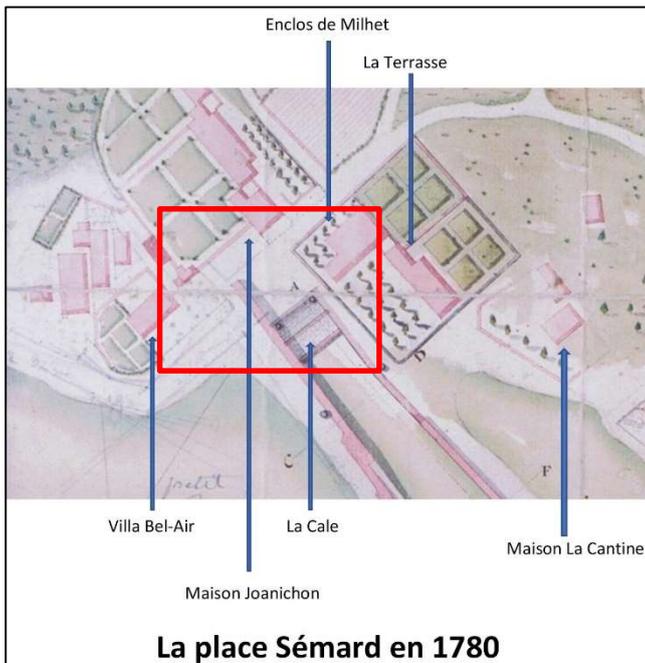
<sup>(a)</sup> L'article 55 de la loi SRU suscité :

- est venu modifier les articles L.302-5, L.302-6, L.302-7, L.302-8, L.302-9 du Code de la construction et de l'habitation ;
- est venu abroger l'article L.302-5-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- est venu créer l'article L.302-9-2 du Code de la construction et de l'habitation.

## 2.2 - Un secteur de projet inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain

### 2.2.1 - Une transition urbaine amorcée avec l'arrivée du chemin de fer

Autrefois la Cale s'étendait sur la place du BOUCAU (*Place Sémard*). Construite en 1732, elle permettait d'abriter les chaloupes des pilotes qui servaient au franchissement de l'Adour parallèlement aux travaux d'endiguement de l'Adour au cours du 18<sup>ème</sup> siècle. C'est la construction du chemin de fer au XIX<sup>ème</sup> siècle, infrastructure majeure, qui amènera les autorités à combler la Cale et à la reconstruire à son emplacement actuel.

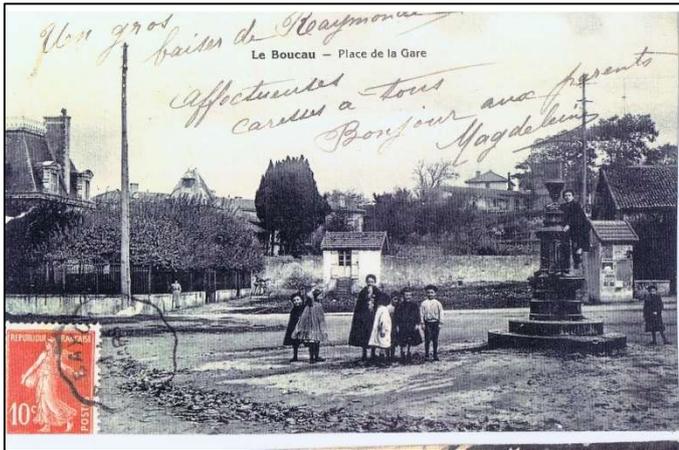


La Place Sémard (début XIX<sup>ème</sup> siècle) source : archives64 - cadastre napoléonien.

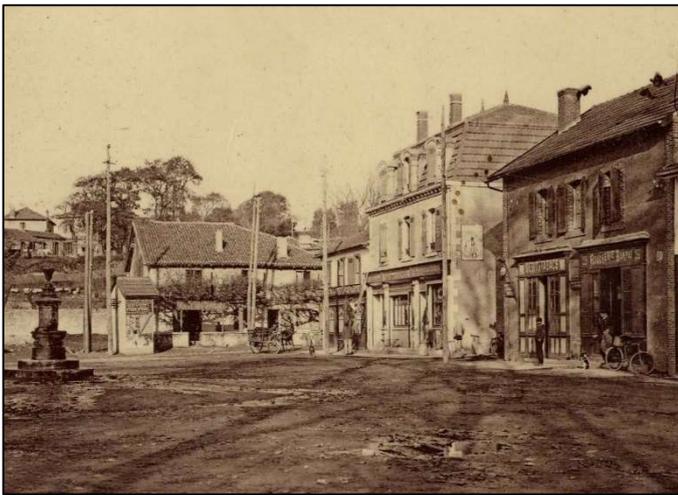
A partir de la fin XIX<sup>ème</sup> et durant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, ce secteur s'affirme comme la place de BOUCAU et s'accompagne du développement des immeubles qui la structurent avec notamment des commerces en rez-de-chaussée.

La place de la gare de Boucau portera le nom de Jean Bourgeois jusqu'en 1945, date à laquelle on lui donnera le nom de Pierre Sémard (*syndicaliste français, secrétaire général de la Fédération des cheminots (CGT) et dirigeant du Parti communiste français / fusillé le 7 mars 1942 avec d'autres otages également militants syndicalistes*).

## Illustrations de l'évolution de la Place Sémard :



**Image aérienne du site datée de 1922** (source : géoportail – Remonter le temps). Les constructions observées sont celles repérables sur le cadastre napoléonien.



**Image aérienne du site datée de 1938** (source : géoportail – Remonter le temps). Les constructions observées sont celles qui demeurent actuellement sur le site.



Inscrit dans cette histoire séculaire, le projet de renouvellement urbain représente comme une nouvelle phase de mutations urbaines visant à s'adapter aux besoins contemporains du territoire. Le nom donné au projet, « les Terrasses de la Cale » constitue ainsi une référence à l'histoire du lieu.

### 2.2.2 - L'anticipation de la réduction des consommations foncières

Considérant les projections socio-démographiques établis dans les différents documents de planification (*Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire*), les tendances démographiques observées devraient se poursuivre amenant ainsi la commune à anticiper la création d'une offre immobilière et de services adaptées dans un contexte de réduction accrue des consommations foncières.

Déjà préconisée par le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT Bayonne Sud Landes approuvé le 06 février 2014 (A.2.1 – *Mettre en œuvre des formes urbaines plus économes ; A.2.1.a – Recentrer le développement urbain dans les centralités*), l'économie des ressources foncières va nécessairement s'intensifier en raison des objectifs portés par la loi Climat et Résilience. Le PLUi du pôle Côte Basque Adour en cours de réalisation devra réussir la délicate équation entre la réduction des zones à urbaniser et la capacité à poursuivre les efforts en matière de production de logements, d'équipements et de services pour la population.

A l'échelle de BOUCAU, cette ambition marquait déjà son premier PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté en juillet 2004 fixait ainsi l'organisation du renouvellement urbain et le développement d'une nouvelle offre foncière comme des objectifs pour dynamiser et maîtriser le développement résidentiel. La revalorisation et la restructuration du centre-ville apparaissait dès lors comme l'un des « grands chantiers » pour les décennies à venir. Engagée dans cette voie, la commune a ainsi investi plusieurs secteurs de renouvellement urbain à travers notamment la mobilisation d'actions publiques foncières.

### 2.2.3 - Un secteur de projet inscrit dans un quartier en mutation

Avec un développement urbain plus ancien lié à son histoire industrielle et portuaire, le Bas-Boucau se caractérise par des formes urbaines plus resserrées constituées de maisons de ville et de petits collectifs. Marqué ci et là par une obsolescence du parc de logements et le déclin d'activités commerciales, des actions d'aménagement à vocation résidentielle et des travaux d'espaces publics ont été progressivement initiées dans l'objectif de redynamiser le quartier et de tendre vers davantage de mixité sociale et d'usage.

Identifié en quartier de « veille » dans le Contrat de Ville 2015-2020 de l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, le quartier du Bas-Boucau avait en effet été identifié comme « quartier de veille » au vu de sa fragilité sur le plan social et urbain qui impliquait des actions renforcées en matière d'aménagement urbain et d'habitat. Marqué par un habitat vétuste, le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la commune y relève toujours la présence de plusieurs familles en situation de précarité financière et sociale qui s'y installent dans l'attente de pouvoir bénéficier à terme d'un logement social.

Amorcé depuis plus d'une quinzaine d'années, la commune de Boucau a initié une démarche globale de renouvellement urbain sur le quartier du Bas-Boucau composé de plusieurs secteurs opérationnels (cf. cartes ci-après) mixant projet d'aménagement et travaux d'espaces publics.

En complément de la mobilisation de fonciers publics (*ancien site CCAS, ancien collège*) pour se donner les moyens de concrétiser ses orientations, une politique foncière volontariste a été initiée par la commune avec l'appui de partenaires (*EPFL Pays Basque, Agglomération Pays Basque, Bailleurs sociaux*). Les actions foncières publiques se sont ainsi prioritairement concentrées sur les îlots « Biremont » et « Sémard » dont la mutation urbaine nécessitait d'importants remembrements fonciers et une complexité de montage qui ne pouvait pas reposer sur la simple logique du marché immobilier.

A travers la réalisation de l'îlot « Casino » portée par l'Office 64 de l'Habitat et de l'îlot « Biremont 1 » portée par la CAPB, l'Office 64 et le COL, 203 logements sociaux seront édifiés à horizon 2025 concrétisant ainsi les démarches partenariales entreprises par la puissance publique. Le projet nommé « Les Terrasses de la Cale » constitue dès lors la troisième phase de la dynamique de réaménagement du site « BIREMONT / SEMARD ». Il s'inscrit dans cette double ambition de requalification urbaine et de création de logements en mixité sociale.

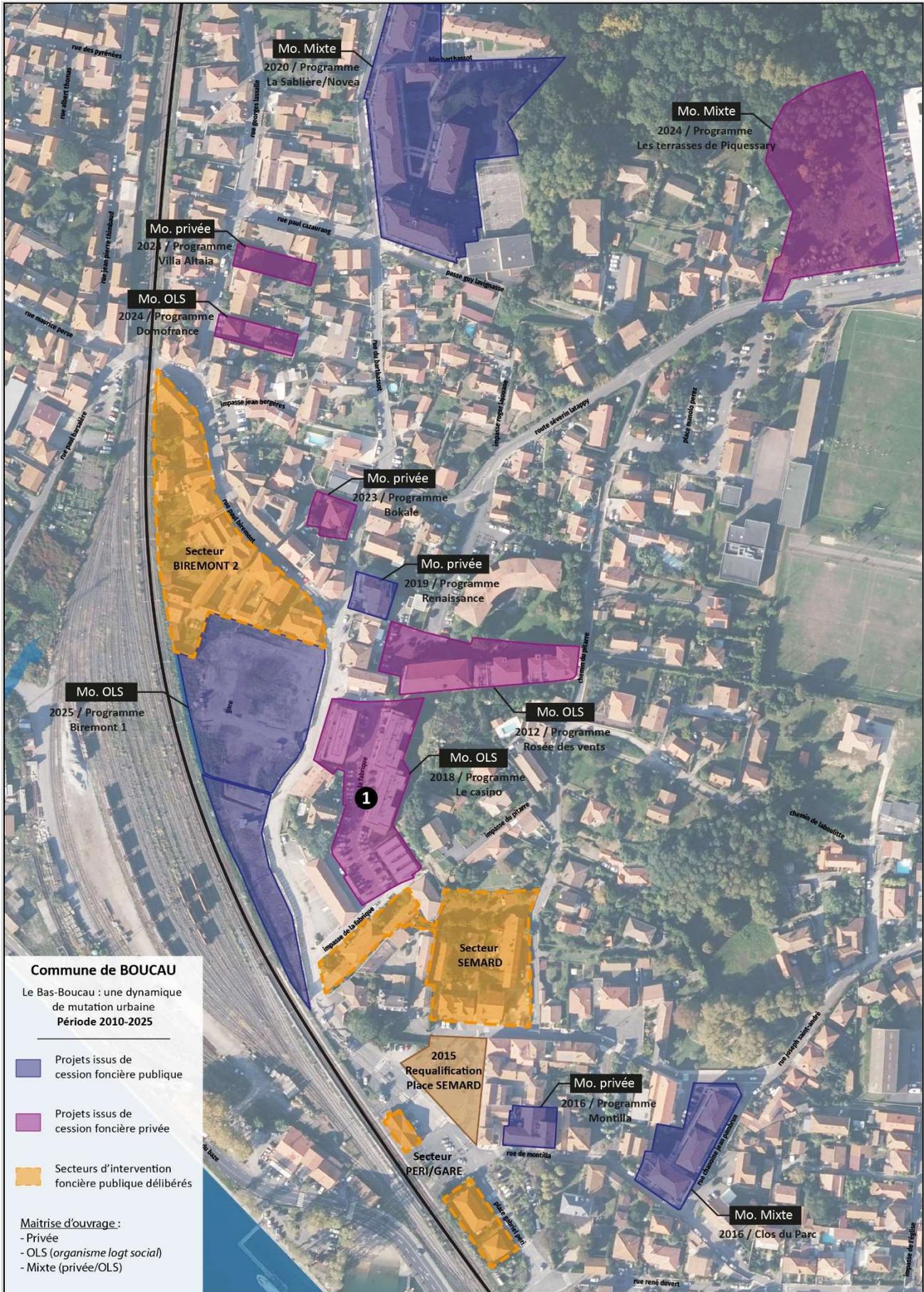


*Chantier du projet Biremont 1 (travaux en cours - janvier 2025 – Maitrise d'ouvrage : le COL & Office 64)*

A travers les cartes ci-après, deux échelles d'analyse permettent de se rendre compte des évolutions récentes (période « 2010-2025 ») :

- Echelle élargie du quartier du Bas-Boucau,
- Echelle « BIREMONT/SEMARD »

### Echelle élargie du quartier du Bas-Boucau :



## Echelle « Biremont/Sémard » :



### 3. Présentation du projet « Les Terrasses de la Cale »

#### 3.1 - Le choix du site de l'opération

##### 3.1.1 - Un site central et accessible

L'opération s'inscrit au cœur d'un site composé de deux îlots distincts, reliés par un passage étroit sur la partie Nord : l'îlot « Sémard » et l'îlot « rue de la Fabrique ». D'une superficie globale de 5.311 m<sup>2</sup> (1.120 m<sup>2</sup> pour l'îlot rue de la Fabrique et 4.191 m<sup>2</sup> pour l'îlot Sémard », ce site de projet se situe :

- En façade de la Place Sémard dont le front bâti accueille les principaux commerces et services de proximité,
- En face de la gare et de la traversée de la voie ferré connectant la RD 309 avec la RD 308,
- Entre la rue impasse de la Fabrique et la rue du Pitarre,
- En vis-à-vis du Port de Bayonne et de la Cale de Boucau.

Essentiellement composé de logements individuels ou intermédiaires d'un à deux niveaux, il se distingue par sa sous-exploitation foncière (*seulement 20 logements sur les 5.311 m<sup>2</sup> en cœur de ville*) et l'obsolescence de plusieurs immeubles.





*Vue depuis la Place Sépard*



*Vue depuis l'intersection entre la rue Joseph Saint André et la rue du Pitarre*



*Vue en direction de la rue du Pitarre*



*Vue en direction de la rue Joseph Saint André*

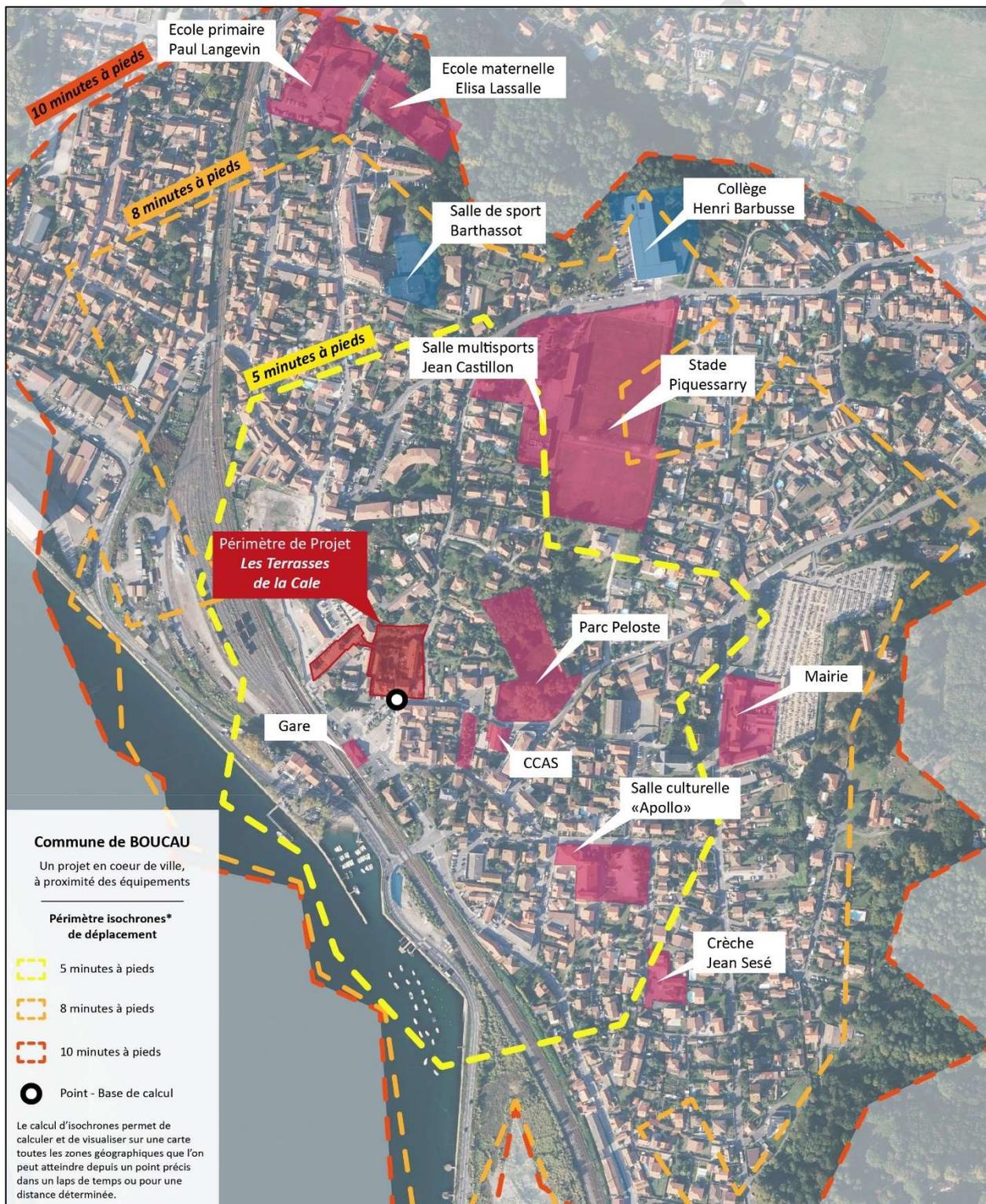


*Vue depuis le bas de la rue de la Fabrique*



*Vue depuis le haut de la rue de la Fabrique*

Le périmètre de projet s'inscrit dans le cœur du centre-ville et en constitue une des deux principales façades structurantes. Divisé en deux sous-ilots reliés par une liaison douce confidentielle et respectivement desservis par la rue Joseph Saint-André et la rue de la Fabrique, ce site bénéficie de la proximité de plusieurs aménités lui conférant ainsi une certaine attractivité. Selon le site « geoportail.gouv » et son application « Isochrone », le parc Peloste, les commerces de proximité, la salle culturelle Apollo, le CCAS, la gare et les arrêts de Bus Gare/Sémard sont accessibles à pieds moyennant une à cinq minutes de marche. En élargissant le rayon à moins d'une dizaine de minutes, d'autres équipements structurants demeurent accessibles comme la mairie, l'école maternelle Elisa Lassalle, l'école Primaire Paul Langevin, la salle multisports Jean Castillon ou encore le collège Henri Barbusse (cf. carte ci-dessous).



Par ailleurs, l'emprise du projet s'insère en pied de coteaux et se distingue par une topographie marquée comme en témoigne une différence de 6 mètres entre le point haut et le point bas. Cette spécificité lui procure notamment des vues et perspectives sur la vallée de l'Adour et la forêt de Chiberta d'Anglet.

Il est enfin à relever qu'à l'instar de l'îlot Biremont, le périmètre de projet « Les terrasses de la Cale » n'est ni inclus ni recouvert par aucune zone d'inventaires, ni aucune zone de protection ou encore de plan de prévention des risques.

Dans la continuité des actions de renouvellement urbain engagées dans la Bas-Boucau, ce périmètre de projet se caractérise par son positionnement central. Sa requalification et son intensification offre ainsi à la ville l'opportunité d'asseoir et renforcer sa centralité.

### 3.1.2 - Un secteur de projet pour répondre aux objectifs du PLUi

Si le projet « Les Terrasses de la Cale » s'inscrit dans la dynamique globale de requalification du Bas-Boucau, ce périmètre a été ciblé en raison de son positionnement central, de sa proximité aux équipements et de l'obsolescence de plusieurs bâtis. Un projet de renouvellement urbain à cet endroit permettra de convertir de façon concrète et opérationnelle les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du pôle Côte Basque Adour approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 07 décembre 2024.

Parmi les engagements et les objectifs qui en découlent, la programmation et la conception du projet contribuera notamment à agir sur :



#### **L'engagement 2 : donner un accès à tous à un logement de qualité**

- **Répondre** à l'urgence des besoins en logement au plus près des emplois et des lieux de vie pour réduire les inégalités, maintenir la mixité sociale et améliorer la qualité de vie de tous les habitants.
- **Produire des logements adaptés aux besoins dans l'esprit du Programme Local de l'Habitat (PLH) :**
  - Intensifier la production de logements locatifs sociaux
  - Favoriser l'accession sociale à la propriété et soutenir le développement des offres de logements à prix maîtrisés ;
  - Veiller à la production de logements de tailles adaptées.

***Adéquation du projet : mixité sociale et de l'offre immobilière développée / Intégration de logements évolutifs / Diversité des typologies (T2/T3/T4) pour répondre aux différents besoins / Proximité des équipements et des services.***

#### **L'engagement 3 : assurer un maillage de proximité dans nos communes**

- **Renforcer** nos villes autour des 5 centres-villes et de quartiers vivants, disposant d'une offre de services et de commerces accessibles à tous.
- **Faire vivre** nos rues et nos places, lieux de vie et de rencontres, en améliorant les espaces publics et en développant des parcours fluides dans la ville.

***Adéquation du projet : positionnement du projet en cœur de ville / Renforcement de l'offre commerciale de proximité / Amélioration des mobilités douces dans et autour des espaces publics.***

#### **L'engagement 4 : améliorer la performance environnementale de nos villes**

- **Favoriser** des constructions plus compactes, optimiser le foncier et sauvegarder des espaces encore perméables.
- **Augmenter** le confort des résidents et des usagers dans les bâtiments : exposition, ventilation, espace extérieur, intimité...

***Adéquation du projet : réflexions des maîtres d'œuvre sur une densification intégrée du projet, le traitement des vis-à-vis, les espaces de rangement et la qualité des espaces extérieurs (privatifs et publics).***

## **L'engagement 10 : s'appuyer sur un réseau de quartiers en devenir**

- **Accompagner** les recompositions urbaines autour des transports collectifs.

**Adéquation du projet : le projet se situe à moins de 100 mètres de la gare, de deux arrêts de bus (lignes 30, 56, 114). En outre, il se situe également à 300 mètres de la cale où accostaient des navettes fluviales selon l'offre qui avait été développée par le Syndicat des Mobilités (offre de transport saisonnière). Ces dernières ne sont actuellement plus en service. Elles font cependant l'objet d'une réflexion engagée de la part des élus dont le souhait serait de la remettre en service courant été 2026.**

En synthèse et considérant l'historique de l'opération, son positionnement, ses modalités de mise en œuvre et le réseau de partenaires mobilisés, **le projet « Les Terrasses de la Cale » est une traduction de l'engagement 11 « Agir en intelligence collective » et répond aux objectifs :**

- D'intensification de l'intervention publique pour garantir un développement urbain maîtrisé et cohérent, au bon endroit et au bon moment,
- De planification et de fluidification du développement de la ville pour préserver la qualité de vie des habitants en structurant une vision globale des opérations et de leurs différentes phases d'exécution.

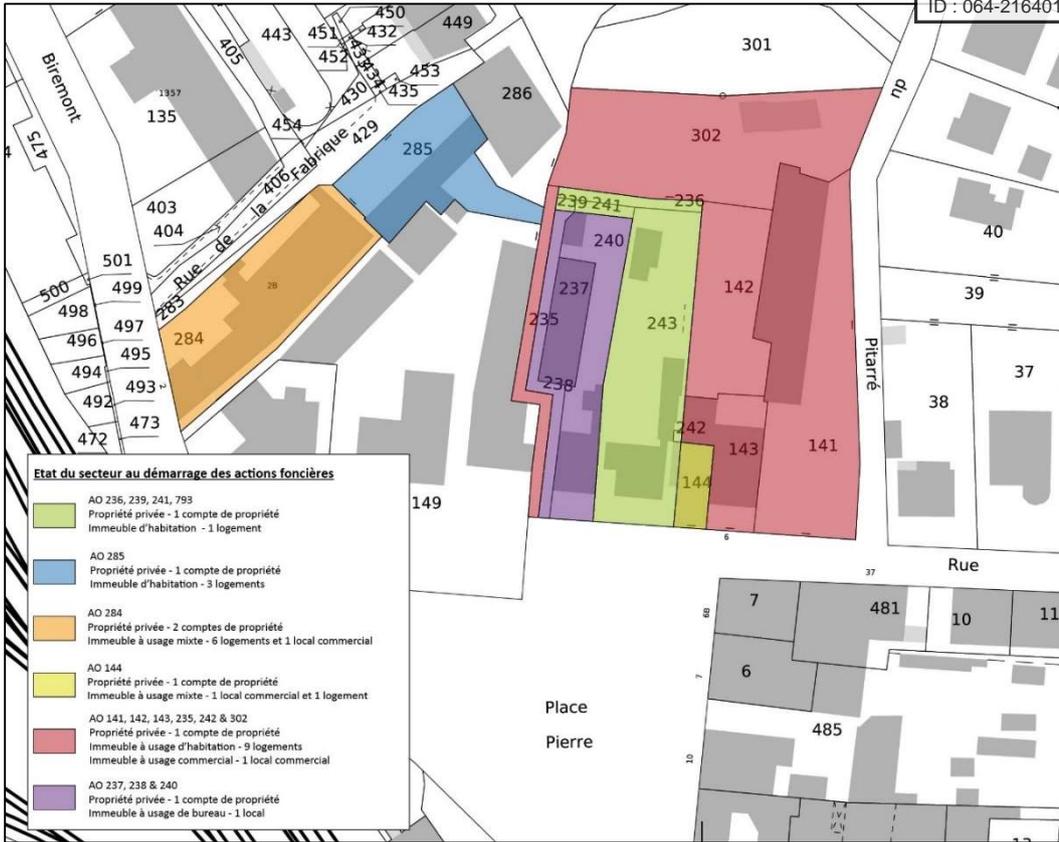
## **3.2 - Une réorganisation foncière utile pour porter le projet d'ensemble**

### *3.2.1 - Un nécessaire remembrement foncier*

Dès l'époque du cadastre Napoléonien, les îlots Sémard et de la Fabrique prennent la forme urbaine que l'on observe encore. Un ensemble de bâtis, essentiellement constitués au XIX<sup>ème</sup> siècle composent le patrimoine existant le long de l'impasse de la Fabrique et du Chemin du Pitarre. Entre les années 1920 et 1960, un parcellaire en lanière apparaît au cœur de l'îlot Sémard générant progressivement un morcellement de la propriété et une urbanisation de faible densité.

### Etat des unités foncières au démarrage de l'intervention foncière publique sur le secteur fin 2015 :

- 7 comptes de propriété,
- 20 locaux à usage de logement ; 3 locaux commerciaux, 1 local à usage de bureau.



PROJET

**L'objectif de la commune de réaliser un projet d'ensemble support d'une évolution urbaine du quartier et garant d'une cohérence globale (fonctionnelle et architecturale), induisait dès lors un nécessaire remembrement des propriétés dans le but de reconstituer une assiette de projet mutable.**

### 3.2.2 - Une action foncière engagée dès 2015

Le remembrement foncier, condition sine qua non à la réalisation du projet porté par la commune, impliquait une action foncière publique volontariste. Dans la continuité de la politique foncière menée sur le quartier du Bas-Boucau, la commune a continué de mobiliser l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (cf. *délibération du Conseil Municipal n°16 du 09 février 2016*). Ayant pour mission d'acquérir et d'assurer le portage des biens à l'intérieur du périmètre d'intervention identifié, l'EPFL Pays Basque a réalisé plusieurs acquisitions foncières entre 2015 et 2021 à travers l'usage des négociations amiables et du droit de préemption urbain.

- Acquisition par l'EPFL Pays Basque des parcelles cadastrées AO n°236 ; AO n° 239, AO n°241 et AO n°243 (acte du 17/11/2015 – Référence publication 2015P n°10187).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque de la parcelle cadastrée AO n°285 et d'1/6<sup>ème</sup> des parcelles AO n°234 et 283 (acte du 30/05/2016 – Références publication 2016P n°5516).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque des lots n°2 et 3 de la parcelle cadastrée AO n°284 (acte du 03/06/2016 – Références publication 2016P n°5953).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque de la parcelle cadastrée AO n°144 (acte du 10/08/2017 – Référence publication 2017P n°9315).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque des parcelles cadastrées AO n°141 à 143, AO n°235, AO n°242 et AO n°302 (acte du 23/04/2018 – Référence publication 2018P n°4292).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque des parcelles cadastrées AO n°229 et AO n°231 (acte du 02/08/2019 – Référence publication 2019P n°8957).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque du lot n°1 de la parcelle cadastrée AO n°284 (acte du 22/11/2021 – Référence publication 2021P n°16945).

### 3.3 - Les études précédentes

En parallèle des actions foncières menées par l'EPFL Pays Basque, la ville a diligenté une première étude de faisabilité en 2017/2018 destinée à analyser le fonctionnement du secteur et tester l'intégration d'une première orientation programmatique comprenant quarante-deux logements, une halle de type « marché couvert », des locaux commerciaux et un espace de stationnement (*privé et public*). Cette première version a ensuite fait l'objet d'une approche économique en 2019 visant à questionner le montage opérationnel. Réalisée par la Société d'Équipement des Pays de l'Adour (SEPA), l'étude économique a mis en évidence l'infaisabilité financière d'un tel programme pour la collectivité avec un niveau de participation estimé à plus de deux millions d'euros. Par ailleurs, et malgré le retrait des stationnements publics, de la halle et l'ajout de 8 logements, la participation financière communale demeurait trop importante avec un montant estimé à un million d'euros.

Cette analyse a ainsi conduit la commune à poursuivre les réflexions sur le contenu programmatique en cherchant l'équilibre entre développement d'une offre résidentielle en mixité, intégration paysagère, animation commerciale de la place et faisabilité économique du projet d'ensemble.

**Considérant ces différents curseurs de faisabilité, la commune a fait évoluer sa réflexion et décide :**

- **de marquer la façade Nord de la Place Sépard par un front bâti intégrant du commerce de proximité ouvert quotidiennement,**
- **d'intégrer un volet « logements seniors » dans le projet,**
- **d'intégrer un espace public qui traverse le projet,**
- **de concevoir la programmation résidentielle de façon globale en adéquation avec les programmes livrés ou en cours (Le Casino et Biremont 1).**

### 3.4 - Désignation des opérateurs partenaires et lancement d'un dialogue compétitif

Après avoir fixé ses lignes programmatiques directrices, la commune a sollicité l'appui de deux opérateurs sociaux pour initier le lancement des études pré-opérationnelles du projet. Déjà associés pour la requalification urbaine de l'ilot « Biremont 1 », la commune a sollicité le Comité Ouvrier du Logement (COL) et l'Office 64 de l'Habitat afin qu'ils renouvellent leur partenariat et travaillent de concert à la réalisation du projet « Les terrasses de la cale » capitalisant ainsi sur leur connaissance du quartier.

Au vu des enjeux architecturaux et paysagers liés à la restructuration des deux ilots précités et de la complexité topographique du site, une procédure ambitieuse dite de « dialogue compétitif »<sup>1</sup> a été menée en vue de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre lauréate. Soutenue financièrement par le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Foncier/logements », cette procédure s'est déroulée de janvier 2024 à janvier 2025.

Regroupant l'ensemble des compétences nécessaires à la conception et réalisation de l'opération (*architectes, urbanistes, bureaux d'études : voirie/réseaux/divers, structure, fluides, environnemental, économie de la construction, acoustique et maîtrise d'œuvre d'exécution*), quatre équipes sélectionnées sur dossier de candidature ont développé une conception du projet jusqu'au niveau Avant-Projet-Sommaire. Ainsi, sur la base d'un seul et même cahier des charges, cette démarche a permis d'étudier et explorer les composantes du projet en croisant les approches de quatre équipes candidates (*analyse du site, intégration paysagère, implantation des bâtis, typologie et qualité des logements, accessibilité et fonctionnement du site, montants des travaux...*).

Il convient par ailleurs de préciser que dans le cadre de cette procédure, les échanges réalisés doivent impérativement garantir le secret des productions des équipes afin d'éviter qu'ils ne s'inspirent mutuellement. Par conséquent, aucune communication sur les éléments produits n'a été entreprise avant la sélection de l'équipe lauréate : l'équipe sera représentée par l'agence d'architecture BLP & Associés.

<sup>1</sup> Procédure par laquelle la maîtrise d'ouvrage dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou développer les solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base desquelles ces candidats sont invités à remettre une offre.

### 3.5 - Les contours du projet

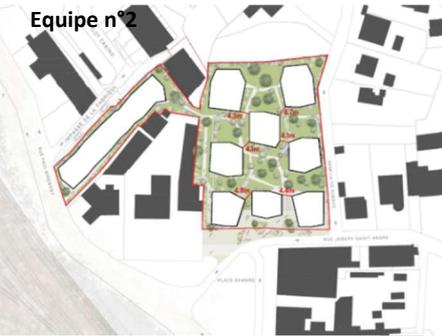
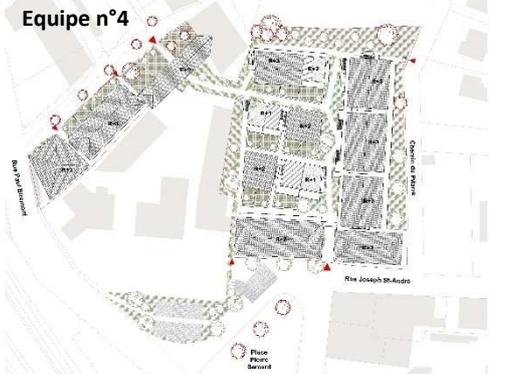
#### 3.5.1 - Les objectifs du projet

Pour mener ce projet de renouvellement urbain, l'opération « Les Terrasses de la Cale » consiste en la démolition de l'ensemble des immeubles bâtis intégré dans le périmètre du projet à l'exception de l'immeuble situé le plus au Nord de la rue de la Fabrique qui sera lui réhabilité. La reconstitution d'un terrain à bâtir permettra ainsi l'implantation de nouveaux bâtiments support d'une programmation mixte.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Inscrire l'opération dans la démarche globale de requalification urbaine du quartier du Bas-Boucau,**
- **Réaliser une opération d'aménagement de qualité marquant l'identité du centre-ville,**
- **Caractériser la place Sémard comme la place du centre-ville en renforçant son attractivité commerciale en complément de l'offre développée via le projet « ilot Biremont 1 »,**
- **Réussir l'implantation urbaine du projet pour maintenir des percées vers le grand paysage,**
- **Développer une offre de logements en mixité sociale favorisant un équilibre social de l'habitat dans la continuité des opérations engagées,**
- **Proposer un programme intergénérationnel intégrant des typologies de logements diversifiées et une forte qualité d'usages (*exposition, rangement, évolutivité, intimité*),**
- **Intégrer des espaces paysagers permettant la desserte des logements et des connexions douces avec les espaces adjacents,**
- **Concevoir des bâtiments à faible impact environnemental, privilégiant le confort d'été et la durabilité.**

### 3.5.2 - Les 4 scénarios étudiés

Plan de masse	Points forts	Points moins appréciés
<p><b>Equipe n°1</b></p> 	<p>Intégration urbaine, architecturale et paysagère du programme,                      Locaux vélos incitant aux usages,                      Ventilation et positionnement des 3 programmes (<i>locatif / accession BRS / accession libre</i>),                      Optimisation des éléments structurels et de distribution,                      Logements qualitatifs, bien orientés et évolutifs,                      Prise en compte des solutions de confort et de performance.</p>	<p>Projet dans sa forme très construite.</p>
<p><b>Equipe n°2</b></p> 	<p>Implantation qui prend part de la topographie et des qualités du site,                      Création d'une place au sein de l'îlot, en contre bas qui agrandit la place Sémard qui pourrait s'y connecter ultérieurement,                      Parking sous plateforme haute,                      Logements bien orientés en contact avec l'extérieur via les loggias,</p>	<p>Logements locatifs « seniors » implantés côté fabrique dans un bâtiment massif avec beaucoup de linéaire de cheminement et une salle commune en bout moins accessible,                      Accès contraint aux stationnements pour les séniors,                      Manque de précision sur le coefficient de pleine terre                      Intégration architecturale                      Nombre important de menuiseries.</p>
<p><b>Equipe n°3</b></p> 	<p>Proposition de réaménagement de la place (<i>mais non demandée dans le cahier des charges</i>)</p>	<p>Pas d'accès PMR sur la parcelle,                      Intégration urbaine, architecturale et paysagère du programme,                      Positionnement des locaux vélos en sous-sol n'incitant pas aux usages,                      Absence de visibilité et d'accès du cœur d'îlot et des halls d'accès,                      Absence de logement évolutif.</p>
<p><b>Equipe n°4</b></p> 	<p>Rapport au site et à la topographie,                      Implantation des commerces sur la place avec façade urbaine ;                      Conservation d'un bâtiment côté rue de la fabrique,                      Ambiance vivrière et jardins en gradins jusqu'à la bande végétale « verger » en point haut,                      Démarche environnementale : îlots de fraîcheur, vergers et espaces extérieurs, Bon éclairage en partie haute et côté rue de la fabrique                      Coefficient de pleine terre</p>	<p>Défaut d'optimisation pour l'ascenseur de la partie LLS séniors,                      Absence d'ascenseur dans le parking,                      Praticité des cheminements PMR notamment pour se rendre à la salle commune,                      Maintien d'un local commercial côté rue de la Fabrique,                      Eclairage des cheminements côté chemin du « Pitarré »,                      Accessibilité des logements côté « Pitarré » depuis les pignons avec de nombreux escaliers extérieurs,                      Linéaire de façades pour des petites typologies sur la partie centrale.                      Surface des locaux vélos insuffisante</p>

### 3.5.3 - Projet retenu et justifications

Le projet proposé par l'équipe n°1 (*représentée par l'agence d'architecture BLP & Associés*) a été retenu considérant qu'il apporte la meilleure réponse aux objectifs fixés dans le cahier des charges :

- **Qualité de l'intégration urbaine et architecturale** au vu du tissu urbain existant et des caractéristiques du lieux,
- **Fonctionnalité des déplacements** dans l'opération et vers les espaces connexes,
- **Aménagement** d'un cœur d'îlot paysager,
- **Positionnement et fonctionnement du volet logements locatifs seniors** (*distribution logement et accessibilité de l'espace commun*),
- **Qualité et distribution des logements proposés** (*100% de logements traversants ou avec double orientation*),

S'agissant des autres candidats, en synthèse, leurs projets n'ont pas été retenus pour les raisons principales suivantes :

Equipe n°2 :

- emplacement du programme logements locatifs seniors jugé non adapté,
- insuffisance de la qualité de la chaîne des déplacements piétons et de l'accessibilité entre les îlots « seniors » et les stationnements,
- manque de places de stationnement : 6 places font défaut (*places prévues sur le domaine public impasse fabrique interdit*).

Equipe n°3 :

- insuffisance de l'intégration des bâtiments au regard du tissu urbain existant,
- insuffisance dans la proposition paysagère,
- insuffisance dans les continuités piétonnes entre le tissu urbain existant et l'opération,
- absence de proposition d'évolutivité des logements.

Equipe n°4 :

- insuffisance de la qualité de la chaîne de déplacements piétons et de l'accessibilité PMR en cœur d'îlot,
- insuffisance de l'accessibilité au R+1 depuis l'espace de stationnement,
- intimité des logements situés en cœur d'îlot jugés pas assez satisfaisante,
- dépassement du budget des travaux de 13,88% par rapport à l'enveloppe fixée.

### 3.6 - Présentation du projet retenu

#### 3.6.1 - La programmation

L'opération de renouvellement urbain « Les Terrasses de la Cale » prévoit de développer un programme mixte représentant au global 5.625 m<sup>2</sup> (stade prévisionnel - phase Avant-Projet Sommaire) de surface plancher brute réparties entre :

- **74 logements dont 19 logements locatifs sociaux « seniors », 35 logements en accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) et 20 logements en accession libre « abordable »<sup>2</sup> soit 73% de logements sociaux au total,**
- **un local commercial en pied d'immeuble d'une surface utile de 350 m<sup>2</sup>,**
- **une salle commune réservée aux résidents seniors (60 m<sup>2</sup>),**

Par ailleurs, le programme comporte la réalisation d'un espace de stationnement « voitures » de 74 places, de 4 espaces dédiés au rangement des vélos et d'un cœur d'ilot paysager public.

En outre, le projet permettra de reconfigurer les abords de la place Sémard via l'aménagement d'un nouveau parvis sur la façade Nord.

Tableau de synthèse du volet logement :

<u>Programme</u>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>Surface habitable</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T4+</b>
Logements locatifs pour seniors	19	1400	920	14	5	0	0
Logements en accession BRS	35	2620	2315	9	17	9	0
Logement libre à prix abordable	20	1255	1155	8	12	0	0
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>5275 m<sup>2</sup></b>	<b>4390 m<sup>2</sup></b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

<sup>2</sup> Accession libre « abordable » : qualification selon la charte partenariale public/privé en faveur du développement du logement social et de l'accession libre abordable votée par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 23 mars 2024.

### 3.6.2 - Organisation spatiale et formes urbaines

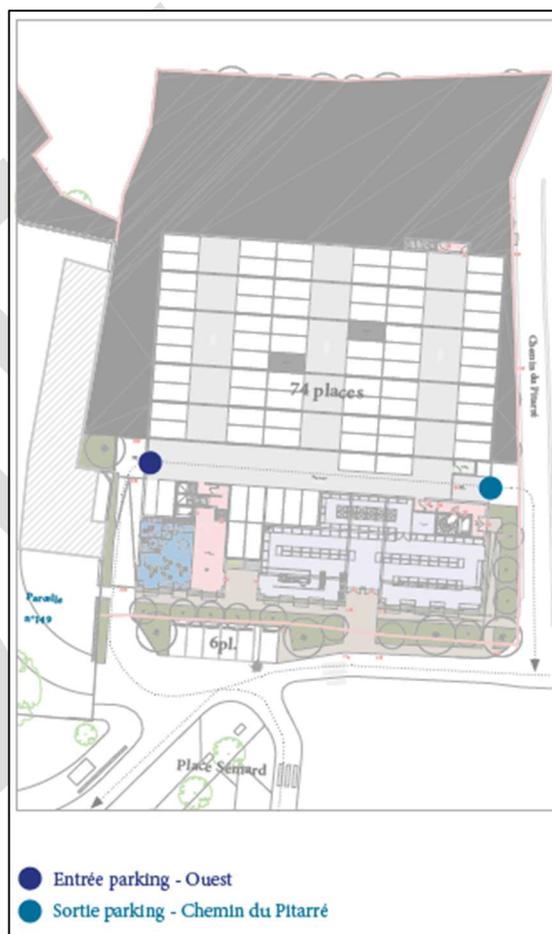
Entre la rareté croissante du foncier disponible, des besoins diversifiés en logements et l'emplacement stratégique en cœur de ville, la requalification de ce secteur a ainsi nécessité une analyse fine du territoire, et notamment des enjeux associés à la construction de logements collectifs au cœur d'une commune ayant conservé son identité de village. Offrant l'opportunité de renforcer la centralité de la commune, ce projet porte ainsi l'ambition de parvenir à créer une nouvelle « pièce de ville » à vivre et traverser alliant densité urbaine, qualité architecturale, mixité sociale.

#### Accessibilité du site de projet

Organisé en deux îlots physiquement distincts et marquée par une topographie prononcée, concilier accessibilité du projet pour tous les usagers et connexion à la trame viaire existante était une dimension importante du projet. Au vu des contraintes du site (*notamment l'étroitesse et la déclivité de l'îlot « rue de la Fabrique »*), un seul espace de stationnement comprenant 74 places sera aménagé au rez-de-chaussée de l'îlot Sémard. Celui-ci fonctionnera en sens unique. L'entrée se fera en limite Ouest de l'îlot Sémard et la sortie donnera sur la rue du Pitarré. En plus de ne pas venir modifier l'organisation viaire existante, cette organisation permettra de générer une façade davantage qualitative en lien avec la place Sémard non marquée par l'entrée/sortie d'un parking.

La desserte des logements s'organisera quant à elle via la réalisation de liaisons piétonnes articulées autour du cœur d'îlot paysagé. Des cheminements seront ainsi créés pour gérer le fonctionnement interne du programme (*lien entre les logements et l'espace de stationnement*) mais également pour favoriser sa connexion aux espaces adjacents et valoriser ainsi l'espace public central.

En parallèle, la réalisation de ce projet entrainera des travaux de réaménagement de la rue Joseph Saint-André entre les équipements du CCAS et la place Sémard afin d'assurer des continuités piétonnes sécurisées.



Entrée et sortie de l'espace de stationnement pour véhicules (source : BLP & Associés)

#### Formes urbaines

L'intégration architecturale et paysagère passe inévitablement par la prise en compte du tissu urbain existant dans lequel le projet s'insère et avec lequel il doit dialoguer. Un travail sur les hauteurs, l'implantation et les gabarits des futurs bâtiments a été réalisé par les équipes de maîtrise d'œuvre candidates. Le projet architectural retenu prend ainsi la forme de grandes bâtisses discontinues dont la hauteur n'excède pas quatre niveaux (*R+2+attique*) avec des jeux de toitures traditionnels à deux pans. La recherche de l'équilibre entre densité relative et contexte résidentiel existant se traduit :

- Dans l'îlot Sémard : sept bâtiments neufs intégrant au total 60 logements (*20 logements libres ; 19 logements locatifs sociaux ; 21 logements en accession BRS*), la salle commune pour les logements séniors et le local commercial,
- Dans l'îlot « rue de la fabrique » : 14 logements répartis entre un bâtiment neuf à l'entrée de la rue intégrant (*11 logements en accession BRS*) et un bâtiment réhabilité (*3 logements en accession BRS*).

Plan de masse du projet (source : équipe BLP & associés) :



Coupes du projet (source : équipe BLP & associés) :



*Coupe depuis la place Sémard*



*Coupe depuis la rue du Pitarre*



*Coupe depuis la rue de la Fabrique*



### 3.6.3 - Un projet inséré dans l'environnement

#### L'insertion dans le paysage

Sur la parcelle Sémard, les bâtiments prennent la forme de bâtisses de 3 étages, agencées autour d'un espace central planté d'arbustes et de 2 spécimens de haute tige. Ce plan ménage de nombreuses failles entre les plots bâtis, autant de percées visuelles depuis le cœur d'îlot vers la place et au loin l'Adour, et d'ouverture pour les vents dominants d'ouest. Ces failles rappellent les ruelles et les petites cours qui ponctuent le tissu urbain ancien boucalais. Celles-ci apportent une échelle proche de l'habitat individuel et permettent d'éviter l'effet monobloc des immeubles collectifs traditionnels. Dans l'îlot « rue de la Fabrique », le bâtiment existant en limite Nord est réhabilité et percé pour connecter les deux îlots. Le bâtiment neuf suit quant à lui la morphologie urbaine existante en longueur de la parcelle.

Par ailleurs, la volumétrie a été pensée pour tirer parti de l'ensoleillement et de la luminosité à l'intérieur comme dans les espaces extérieurs. Les bâtiments développent ainsi des façades majoritairement Sud, Est et Ouest exposées au soleil d'hiver, avec dans chaque logement une loggia extérieure ensoleillée et confortable dès la mi-saison.

#### La gestion de l'eau

L'implantation du secteur de projet se situe à la jointure de deux bassins versants : « Centre-Ville » et « Bramarie ». Partiellement bâtie, elle est actuellement dépourvue d'un dispositif de régulation des eaux pluviales. L'ancienneté des constructions explique l'absence de bassin de rétention. Les eaux pluviales se rejettent directement dans le réseau public.

Dans le cadre du projet, la gestion des eaux sera principalement traitée à travers l'implantation de deux bassins de rétention propres à chaque îlot (*Ilot Sémard et Ilot de la Fabrique*), suivant les calculs de débits de fuite et de volumes à stocker indiqués par la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ils permettront ainsi d'assurer :

- les besoins propres à l'opération en termes de rétention des eaux pluviales,
- un débit de fuite régulé vers le réseau public.

Le traitement de cheminements en pavés enherbés apportera un complément en permettant d'abattre une partie des eaux de pluie. En outre, et malgré le contexte urbain de l'opération, il est important de souligner que le projet réussit à conserver plus de 26% de pleine terre principalement sur les franges du site.



## L'intégration du bruit

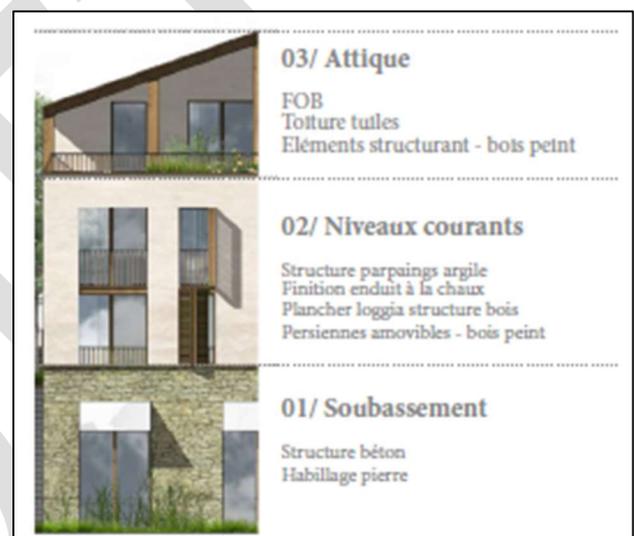
Le projet est situé dans une zone affectée par le bruit des infrastructures de transport terrestre. La voie ferrée Bordeaux-Hendaye, classée catégorie 1, et la rue Paul Biremont, classée en catégorie 4, sont situées à proximité du projet. L'isolement acoustique vis-à-vis de l'espace extérieur des façades de l'îlot Fabrique devra être renforcé. Des calculs, simulations et si besoin des mesures sur site, permettront de déterminer avec précision les isolements acoustiques recherchés par locaux selon leur exposition au bruit.

La protection des utilisateurs vis-à-vis du bruit extérieur des infrastructures sera assurée par la mise en œuvre de jardin d'hiver au niveau des loggias les plus proches des voies et de baies fixes ayant une très bonne performance d'isolement acoustique sur les ouvertures des façades parallèles aux voies.

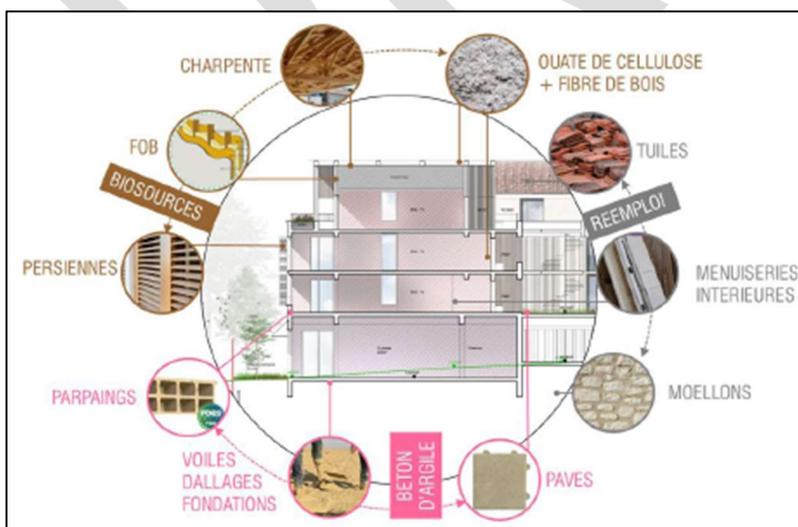
## L'intégration de matériaux bas carbone et circulaires

Concevoir « bas carbone » implique, en amont, une réflexion sur la sobriété constructive, le choix du bon matériau au bon endroit et sa provenance. L'ensemble des orientations du projet permettent de viser le niveau carbone RE 2025 (*1c construction*) de la RE 2020. Le parking a ainsi été positionné et optimisé pour réduire son impact carbone (*terrassement & quantité de béton*) et simplifier la superstructure. Les plots présentent des géométries et des modes constructifs simples, économes en matériaux.

Le projet fera appel au bois sur les ouvrages où sa mise en œuvre est éprouvée : pour les charpentes et la façade à ossature bois (FOB) des derniers niveaux en attique, les planchers des loggias & coursives et les persiennes. Des isolants biosourcés en toiture (*ouate de cellulose*) et façade (*fibre de bois*) compléteront cette démarche. Le projet s'attachera également à privilégier l'emploi de béton en « ciment d'argile » pour les revêtements extérieurs. En outre, des solutions circulaires à travers du réemploi seront recherchés sur différents lots dans le but de valoriser



*in situ* les gisements des bâtis existants (exemples : réutilisation de moellons des façades démolies pour les murets extérieurs (restanques, jardin), réemploi des menuiseries intérieures & aménagements (portes, placards, boîtes aux lettres, ...), réutilisation des portes/volets/fenêtres pour cloisons/ouvertures non performantes (locaux vélos, celliers, intérieurs...).



## Les mobilités

Les besoins en stationnement ont été appréciés au regard de l'ensemble de la programmation afin de répondre aussi bien aux besoins des futurs habitants que de l'activité commerciale. Le nombre de places de stationnement est dimensionné conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme soit à un minimum de 1 place/logement tout produit logement confondu.

Par ailleurs, eu égard aux besoins de stationnement des habitants, l'objectif est de favoriser un changement des usages, en vue de prioriser le recours aux transports en commun (*arrêts de bus directement accessible sur la place Sémard – Réseau Txik Txak lignes : 30, 56 et 114*) ainsi qu'aux modes actifs. Quatre locaux « deux roues » seront ainsi répartis dans le projet en cherchant à faciliter les conditions d'usage.

### *3.6.4 - Les modalités de réalisation des travaux*

Le COL, en tant que maître d'ouvrage du projet, assurera la démolition de l'ensemble bâti et l'édification des futures constructions. Les logements construits seront ensuite cédés en vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à l'OFFICE 64 de l'Habitat et à l'opérateur qui sera retenu par la partie logements libres.

Lié à l'opération « Les Terrasses de la Cale », la requalification de la rue Joseph Saint André sera soit pilotée directement par la commune soit par le COL à travers une délégation de maîtrise d'ouvrage confiée par la Commune.

Le planning opérationnel demeure néanmoins lié aux délais de finalisation de la maîtrise foncière de l'îlot Sémard et de libération des biens occupés. Une fois terminé, la première étape sera la cession des fonciers portés par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque au COL. Celui-ci procédera ensuite à la démolition des bâtis existants avant d'engager les travaux de construction. Compte-tenu de la taille réduite de l'opération, une seule phase de travaux est prévue.

## **3.7 - Dispense d'évaluation environnementale**

En matière d'opérations d'aménagement réalisées au sein d'une zone urbaine du PLU, la rubrique principalement concernée est la rubrique n° 39 b) de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (*la première colonne concernant les opérations soumises à Etude d'Impact Environnementale systématique et la seconde à Etude d'Impact Environnementale au cas par cas*) :

Le projet de renouvellement urbain « Les Terrasses de la Cale » prévoit la construction d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et son périmètre d'intervention est inférieur à 10 hectares. Il n'est donc pas susceptible d'être soumis à examen à évaluation environnementale systématique ou à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Rappel :

- surface plancher du programme (stade prévisionnel - phase Avant-Projet Sommaire) : 5.625 m<sup>2</sup>
- superficie cadastrale de l'assiette du projet : 5.311 m<sup>2</sup>

\*\*\*\*\*



## 4.2 - Opportunité du projet et intérêt général

Ainsi qu'il a été démontré ci-avant, le quartier du Bas-Boucau fait l'objet d'une démarche globale de requalification urbaine avec pour ambition de recréer un environnement urbain qualitatif en cœur de ville en valorisant l'offre de services, en diversifiant l'offre immobilière et en améliorant la qualité paysagère de sites en partie déqualifiés. L'utilité publique du projet se dégage au regard des avantages attendus de cette réalisation :

### ▪ La diversification de l'offre de logements

La production de nouveaux logements en mixité sociale, dans le cadre d'une requalification de deux îlots urbains, eu égard aux tensions sur le marché immobilier et les difficultés de nombreux ménages à se loger, présente, par définition, un intérêt public. Ce projet de renouvellement urbain est en effet principalement destiné à diversifier l'offre de logements via la construction de logements en accession sociale, libre « abordable » et locatifs sociaux destinés à des séniors. Rééquilibrer le parc vers des biens immobiliers attractifs, pour des ménages de catégories socioprofessionnelles appartenant à la « classe moyenne », présente aussi un intérêt général en faisant évoluer l'équilibre socio- démographique du quartier et en permettant une nouvelle offre de parcours résidentiel.

### ▪ La poursuite du changement d'image du Bas-Boucau en affirmant la centralité autour de la Place Sémard

Par la modernisation des aménagements, la qualité de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, la diversification de l'offre immobilière et le renforcement de l'offre commerciale de proximité, le projet vise à redorer l'attractivité du centre de Boucau. Il s'agit ici de poursuivre la démarche au long cours de requalification urbaine du quartier du Bas-Boucau engagée depuis plus de dix ans (*production de logements neufs ou réhabilités, modernisation des réseaux et infrastructures viaires, réaménagement des espaces publics, revitalisation commerciale*),

### ▪ La requalification des espaces publics

En prolongement de la place Sémard récemment requalifiée, il s'agit ici de recréer un front de rue marqué en pied d'immeubles par un nouvel espace public paysager et accessible. Des places de stationnement seront aménagées afin de faciliter l'accès aux commerces. En outre, l'amélioration de l'accessibilité sera également poursuivie en direction du parc Peloste avec la requalification de la rue Joseph Saint-André via l'aménagement de liaisons piétonnes.

### ▪ La favorisation des modes de déplacement alternatif à l'automobile

En intensifiant la production de nouveaux logements dans des secteurs connectés à des points de transport en commun, à des voies cyclables en site propre et localisés à proximité d'équipements structurants, ce projet cherche à améliorer la gestion des flux routiers en permettant aux futurs habitants de bénéficier d'alternatives au tout automobile.

## 5. Une maîtrise foncière indispensable

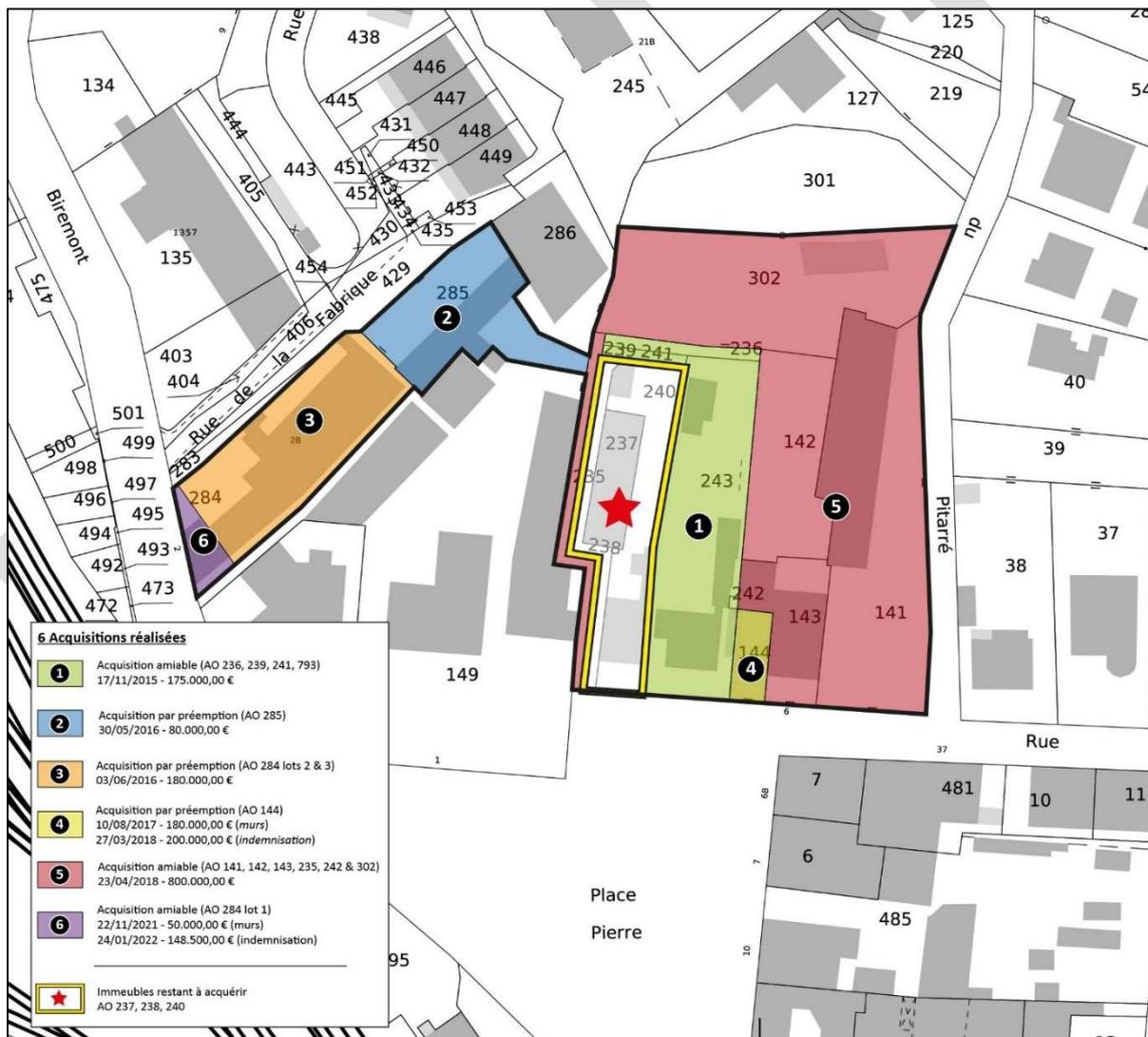
### 5.1 - Identification du bien restant à acquérir

Tel qu'évoqué plus en amont dans cette notice explicative, le périmètre opérationnel retenu induit un nécessaire remembrement et une reconstitution complète de l'assiette de projet. Par conséquent et afin de mener à bien ce projet d'aménagement, la Commune doit impérativement maîtriser la totalité des parcelles du périmètre. La démolition des bâtis existants et l'édification des nouvelles constructions ne pourront intervenir qu'à la condition de son entière maîtrise foncière préalable par la commune ainsi que de la libération des locaux occupés.

La suppression de cet ensemble immobilier étant indispensable pour engager la transformation de la morphologie globale du secteur et ainsi mettre en œuvre son renouvellement, l'ensemble des biens doivent être acquis.

**Comme précisé précédemment (3.2.2), l'ensemble des biens intégrés dans le périmètre de projet ont été acquis entre 2015 et 2021 par l'EPFL Pays Basque à l'exception de trois parcelles cadastrées AO n°237, 238 et 240 et ce malgré des prises de contacts et des tentatives de négociations amiables.**

### Identification des biens sous maîtrise publique et des biens restant à acquérir :



## 5.2 - La nécessité du recours à l'expropriation

A travers la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, 13 parcelles (soit 88,5% de l'assiette du projet) sont sous maîtrise publique. Cependant, une seule unité foncière (1 compte de propriété intégrant 1 droit) demeure à acquérir, la phase de négociation amiable n'ayant pas permis d'aboutir à un accord. **La finalisation des acquisitions foncières constituant le préalable indispensable à la réalisation de cette opération de renouvellement urbain, le défaut de maîtrise foncière totale du périmètre de projet empêche le lancement des phases opérationnelles pour une durée indéterminée.**

Située en frange Ouest de l'ilot Sémard dans un parcellaire en lanière, cette emprise est nécessaire au projet tant elle conditionne l'accès à l'espace de stationnement, la liaison entre les deux ilots à requalifier, le renouvellement plein et entier du site et la création d'un nouveau front de rue en lien avec la place Sémard.

Dans le but de garantir la maîtrise de la totalité du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet, de fiabiliser les délais de sortie de l'opération et face à l'échec des négociations amiables pour l'acquisition du dernier bien, il est proposé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et ainsi se donner la possibilité d'acquérir le dernier bien par voie d'expropriation.

Cette procédure garantit en effet de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale, et d'un seul tenant, des terrains nécessaires à l'aménagement du projet. Il est important toutefois de préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour la Commune et l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque de poursuivre la recherche d'un accord amiable.

## 5.3 - Un bilan coûts/avantages justifiant l'utilité publique des travaux d'aménagement

Impacts positifs	Impacts négatifs
<p>Production de nouveaux logements en mixité sociale et générationnelle sans consommation d'espaces non artificialisés.</p> <p>Création d'un nouveau commerce en cœur de ville et d'une salle commune destinée à l'animation sociale des séniors.</p> <p>Amélioration de l'image du quartier grâce à la requalification globale d'un site en partie déqualifié.</p> <p>Aménagement d'un cœur d'ilot public et paysager accompagné de plantations dans les espaces de pleine terre.</p> <p>Amélioration du cadre de vie grâce à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs valorisant le paysage et les usages piétons.</p> <p>Anticipation de l'action foncière et expropriation limitée à une seule unité foncière.</p>	<p>Altération de l'environnement direct des usagers due au chantier (terrassements, démolitions etc.). Impact d'ordre opérationnel et donc provisoire, il est inhérent à tout travaux et constitue un préalable nécessaire au changement du cadre de vie.</p> <p>Déplacement des locataires : accompagnement anticipé par les services de la commune et l'Etablissement Public Local Pays Basque pour identifier et proposer des solutions de relogement.</p> <p>Diminution du coefficient de pleine terre : indissociable d'une densification intégrée dans le tissu urbain existant, cette baisse sera compensée par la création d'ouvrage de rétention des eaux pluviales propres aux règles définies par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.</p>

## 5.4 - L'utilité publique du projet

En résumé, et pour revenir sur l'ensemble des points développés précédemment, il a été démontré que les problématiques identifiées dans le territoire justifiaient les objectifs définis à travers le projet de renouvellement urbain dit « Les terrasses de la cale » ainsi que l'utilité publique du projet.

### Celle-ci se dégage effectivement au regard des avantages attendus de cette réalisation :

- **une optimisation de la ressource foncière dans le cœur de ville afin de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels tout en répondant aux forts enjeux de production de logements,**
- **la maîtrise foncière publique totale de l'assiette garantit la capacité de réaliser un projet cohérent, intégré dans le paysage et permettant une mixité sociale et fonctionnelle dans le cœur de ville,**
- **la prévention de projets d'urbanisme ponctuels et/ou morcelés non adaptés au site (*en termes d'intégration paysagère et de fonctionnement*),**
- **la poursuite de la politique de requalification urbaine et de redynamisation du Bas-Boucau.**

Au regard de tout ce qui précède, la commune de Boucau sollicite de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « en vue de la réalisation des travaux et ouvrages nécessaires à l'opération de renouvellement urbain concernant l'îlot Sémard ». A l'issue de cette enquête, il reviendra au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet par arrêté.

La Déclaration d'Utilité Publique est demandée au profit de la Commune de BOUCAU. L'enquête parcellaire relative à cette opération sera ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration publique.

Au regard de tout ce qui précède, la commune de Boucau sollicite de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de « l'opération d'aménagement urbain de l'îlot dit Sémard ». A l'issue de cette enquête, il reviendra au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet par arrêté.

La Déclaration d'Utilité Publique est demandée au profit de la Commune de BOUCAU. L'enquête parcellaire relative à cette opération sera ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration publique.

## 6. Objet et déroulement de l'enquête

Le présent dossier porte sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation du projet en vue de l'arrêté de cessibilité.

La procédure est menée par la commune de Boucau.

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les parcelles et les propriétaires de ces dernières devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

Cependant, **« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »** (Article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Aussi, l'enquête parcellaire et l'enquête préalable de la DUP pouvant faire l'objet d'une enquête publique conjointe, le présent dossier s'appuie sur cette possibilité. L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux différents propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.). Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Cette enquête a également pour objet la recherche de l'identité complète des propriétaires et autres ayants-droits, afin de répondre aux exigences des règles de la publicité foncière et de réunir, le plus tôt possible, les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord amiable intervienne sur le prix, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

La commune de Boucau étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, **une enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête préalable en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.** Les intéressés seront appelés à faire connaître leurs droits au cours de cette enquête. L'enquête publique conjointe est ouverte dans la commune de Boucau (64) où sont situés les biens à acquérir.

## 6.1 - Mention des textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique conjointe est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Textes régissant l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité publique :

- L.110-1 à L.112-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre,
- R.112-4 et suivants relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Textes régissant l'enquête parcellaire :

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et R.131-3 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

Le dossier est ainsi composé conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il comprend :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du 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.

## 6.2 - Le déroulement de la procédure d'enquête publique

### 6.2.1 - Ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 112-1 du Code de l'expropriation, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est le Préfet des Pyrénées Atlantiques.

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies à l'article R. 112-1.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze (15) jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, (pour le registre DUP), par le maire (pour le registre parcellaire). Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

### 6.2.2 - Publicité de l'enquête

Un avis à la connaissance du public l'informant de l'ouverture de l'enquête est publié en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis est publié huit (8) jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit (8) premiers jours suivant le début de celle-ci. Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, aux lieux habituels d'affichage de la commune de BOUCAU. Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

### 6.2.3 - Durant l'enquête

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur. Les observations peuvent,

si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique. Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13. Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

#### 6.2.4 - Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, les registres sont clos et signés par le maire qui les transmet accompagnés du dossier dans les 24h au commissaire enquêteur.

#### 6.2.5 - Rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Le commissaire enquêteur rédige pour l'enquête préalable à la DUP un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée. Il rédige, pour l'enquête parcellaire, le procès-verbal de l'opération et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés. Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions au préfet dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête. Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, par les soins du préfet. Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal qui est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

### 6.3 - L'enquête parcellaire

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

## 6.4 - Les décisions prises à l'issue de l'enquête

### 6.4.1 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet des Pyrénées Atlantiques.

La commune de BOUCAU sera la bénéficiaire de la DUP.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, et sous réserve de l'absence de modifications substantielles, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à cinq ans.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

### 6.4.2 - L'arrêté de cessibilité des terrains

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, établi par le commissaire enquêteur, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

### 6.4.3 - Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, qui sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité.