

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le

ID : 064-216401406-20250312-DCM20250312_12-DE

S²LOW



COMMUNE DE BOUCAU (64)

OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN DE L'ILOT DIT SEMARD

« Les Terrasses de la Cale »

Dossier d'enquête parcellaire

1/ NOTICE

- Mars 2025 -

1. Préambule

L'enquête parcellaire permet de déterminer la liste des parcelles, fractions de parcelles ou parties en tréfonds dont l'expropriation est demandée en vue de réaliser le projet déclaré d'utilité publique, à l'intérieur du plan général des travaux annexé à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est également destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés directement concernés par le projet.

Elle permettra aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet, de connaître les surfaces que la Commune de BOUCAU souhaite acquérir pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres, déposés en mairie, prévus à cet effet ou à l'adresser par écrit soit au maire, qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête parcellaire au siège de l'enquête fixé par l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire.

PROJET

2. Historique de l'opération

La Commune de BOUCAU, adhérente de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en raison des liens qu'elle entretient à l'échelle du bassin de vie du littoral basque, est rattachée à l'Unité urbaine 1 de Bayonne. Elle a fait l'objet de réflexions sur son aménagement depuis plusieurs années.

Sur sollicitation de la commune de BOUCAU, l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque) assure pour son compte le portage foncier des biens situés dans le périmètre du projet dit « Les Terrasse de la Cale », depuis novembre 2015).

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 ayants-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 ville 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 soin de le mener à bien de façon partenariale.

Afin de garantir la maîtrise de la totalité du foncier nécessaire à la réalisation du 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 du projet, le Conseil Municipal de BOUCAU a décidé par délibération en date du 18 septembre 2024, d'approuver la poursuite des acquisitions foncière dans le périmètre de l'ilot de renouvellement urbain Sémard, y compris et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dates clés :

- Lancement des réflexions préalables au projet « Les Terrasse de la Cale ».
- Lancement des négociations amiables avec chacun des propriétaires de terrains et/ou immeubles situés dans le périmètre de l'ilot Sémard.
- Etudes préalables menées par le Comité Ouvrier du Logement (COL) et l'OFFICE 64 de l'Habitat, en lien avec la ville de BOUCAU, dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif visant à désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet durant les années à venir.
- **09 février 2016** : délibération de la commune de BOUCAU par laquelle il est décidé de solliciter l'intervention de l'EPFL Pays Basque en vue de la négociation et de l'acquisition des parcelles comprises dans le périmètre de l'ilot Sémard.

- **7 juin 2019** : délibération de la commune de BOUCAU par laquelle il est décidé de solliciter l'EPFL Pays Basque pour finaliser les acquisitions foncières par voie amiable, de préemption et engager si nécessaire la mise en œuvre d'une Déclaration d'utilité publique.
- **5 juillet 2019** : délibération du conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque par laquelle il est décidé de poursuivre les négociations foncières engagées dans les secteurs d'intervention nécessaire à la réalisation du projet concernant la Place Sémard à BOUCAU.
- **17 décembre 2020** : délibération de la commune de BOUCAU par laquelle elle émet un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025.
- **10 mars 2022** : délibération du conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque approuvant le lancement de la phase de consultation d'opérateurs et intégrant la production des logements en bail réel solidaire dans l'organisme foncier solidaire de l'EPFL Pays Basque.
- **17 mars 2022** : délibération de la commune de BOUCAU chargeant l'EPFL Pays Basque de lancer la phase de consultation d'opérateurs en vue de l'aménagement de l'ilot Sémard et sollicitant la mobilisation de l'OFS de l'EPFL Pays Basque (Bizitegia) en vue de la production des logements en Bail Réel Solidaire.
- **10 décembre 2022** : délibération de la Communauté d'Agglomération Pays Basque adoptant la modification simplifiée du PLU de la commune de BOUCAU.
- **18 septembre 2024** : délibération de la commune de BOUCAU approuvant la suite des acquisitions foncières dans le périmètre de l'ilot de renouvellement urbain Sémard, y compris et si nécessaire par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique et sollicitant l'assistance de l'EPFL Pays Basque dans la conduite de cette procédure en ce qui concerne 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.
- **12 mars 2025** : délibération de la commune de BOUCAU **approuvant**

Parallèlement à l'ensemble de ces procédures et décisions, l'EPFL Pays Basque poursuivait les négociations et procédaient à des acquisitions d'immeuble par voie amiable, ainsi qu'à des indemnisations de libération de locaux commerciaux.

Acquisitions réalisées et/ou en cours :

- 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).

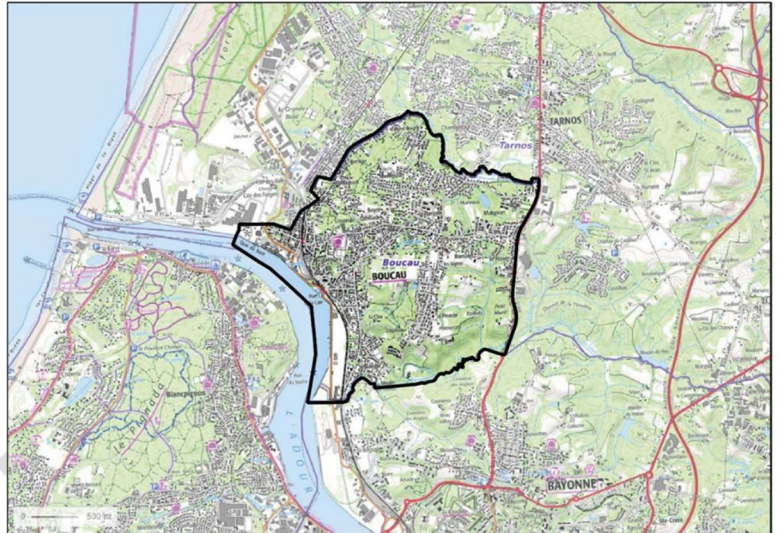
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque de la parcelle cadastrée AO n°285 et d'une partie des parcelles AO n°234 et 283 (acte du 30/05/2016 – Références publication 2016P n°5516).
- Acquisition par l'EPFL Pays Basque des lots n°2 et 3 de la parcelle cadastrée AO n°284 (acte du 03/06/2016 – Références publication 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)

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. Cette première version a ensuite fait l'objet d'une approche économique en 2019 visant à questionner le montage opérationnel. Les observations et obstacles rencontrés lors de l'élaboration de la première version a 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 et faisabilité économique du projet d'ensemble.

3. Contexte de l'opération

L'opération d'inscrit au cœur d'un site composé de deux îlots distincts reliés par un passage étroit sur la partie Nord : l'îlot Séward et l'îlot rue de la Fabrique. 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 m² en cœur de ville) et l'obsolescence de plusieurs immeubles.

Le périmètre du projet s'inscrit dans le cœur du centre-ville et en constitue l'une des deux principales façades structurantes. Divisé en deux sous-îlots reliés par une liaison douce confidentielle, ce site bénéficie de la proximité de plusieurs aménités lui conférant ainsi une certaine attractivité.



La commune de BOUCAU comptabilisait, en 2021, 8.809 habitants la classant septième commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. L'importance du phénomène migratoire explique en grande partie la croissance démographique importante que l'on relève entre 2015 et 2021 (+ 860 habitants). Les données détaillées dans la notice explicative du dossier d'enquête préalable à la déclaration publique témoignent de l'attractivité de la commune.

Cette évolution croissante du nombre d'habitant s'est traduite par une augmentation continue du nombre de logements. La croissance démographique de la commune de BOUCAU s'est naturellement accompagnée d'une hausse des besoins en logements. 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, tant dans le cadre locatif que pour l'accession) représentent ainsi de véritables obstacles pour l'installation des jeunes ménages actifs dans le territoire.

C'est dans ce contexte, et en application de la loi SRU, que des actions en faveur du logement social ont été engagées par la commune de BOUCAU. En parallèle le Programme Local de l'Habitat 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a fixé des objectifs territorialisés de production de logements par commune.

C'est dans ce contexte que le projet « Les Terrasses de la Cale » s'inscrit, en intégrant par ailleurs des enjeux de requalification du Centre-Ville.

4. Objet de l'opération

Si l'opération « Les Terrasses de la Cale » s'inscrit dans la dynamique globale de requalification du Bas-Boucau, ce périmètre a été choisi en raison de son positionnement central, de sa proximité aux équipements et de l'obsolescence de plusieurs bâtis.

L'opération répondra notamment aux objectifs poursuivis par la commune à savoir :

- **Donner un accès à tous à un logement de qualité** en répondant à l'urgence des besoins en logement et en produisant des logements adaptés aux besoins dans l'esprit du PLH.
- **Assurer un maillage de proximité dans les communes** en renforçant les villes autour des cinq (5) centres-villes et de quartiers vivants, disposant d'une offre de services et de commerces accessibles à tous ; et en faisant vivre les rues, les places et lieux de vie et de rencontre.
- **Améliorer la performance environnementale des villes** en favorisant des constructions plus compactes, optimisant le foncier et sauvegardant des espaces encore perméables et en augmentant le confort des résidents et des usagers dans les bâtiments.
- **S'appuyant sur un réseau de quartiers en devenir** en accompagnant les recompositions urbaines autour des transports collectifs

De manière globale, le projet « Les Terrasses de la Cale » reflète la volonté :

- **d'intensifier** l'intervention publique pour garantir un développement urbain maîtrisé et cohérent, au bon endroit et au bon moment,
- **de planifier et de fluidifier** le 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.



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 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 Séward** comme la place du centre-ville en renforçant son attractivité commerciale,
- **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 intragénérationnel** 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.

Le projet retenu prévoit de développer un programme mixte représentant au global 5.625 m² (stade prévisionnel – phase avant-projet sommaire) de surface plancher brute réparties entre :

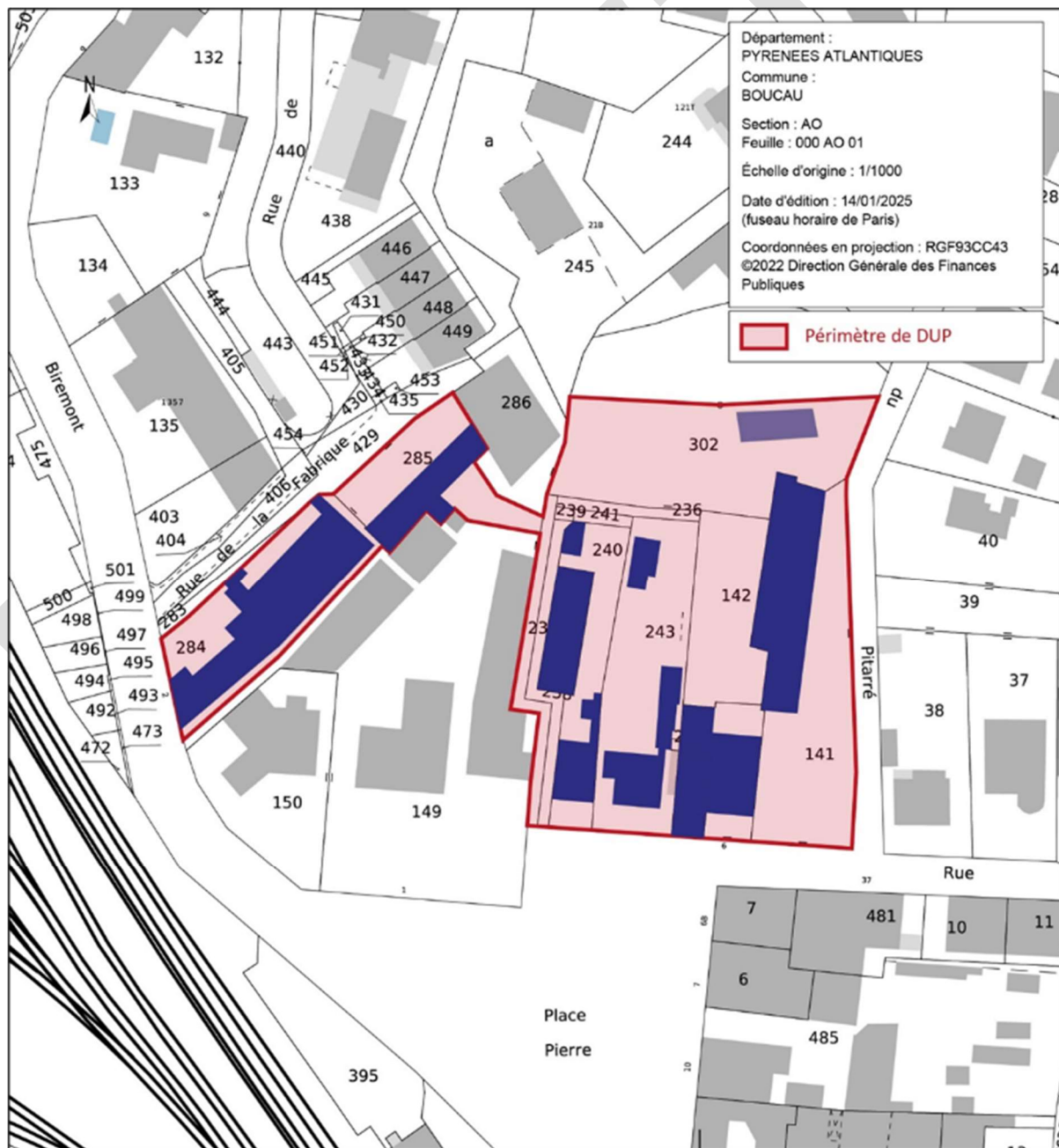
- ✓ 74 logements dont 19 logements locatifs sociaux « seniors », 35 logements en accession sociale à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) et 20 logements en accession libre « abordable » soit 73% de logements sociaux au total ;
- ✓ un local commercial en pied d'immeuble d'une surface utile de 350 m²,
- ✓ une salle commune réservée aux résidents seniors (60 m²).

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.

5. Périmètre de déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique vise à permettre la réalisation de l'opération de renouvellement urbain dite « Les Terrasses de la Cale », ce qui explique la superposition du périmètre de projet et du périmètre de DUP. L'ensemble des parcelles visées sont nécessaires à la réalisation de l'opération. Ce périmètre représente environ 5.311 m².

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 parties déqualifiés.



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

- Diversification de l'offre de logements.
- Poursuite du changement d'image du Bas-Boucau en affirmant la centralité autour de la Place Sémard.
- Requalification des espaces publics.
- Favorisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

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

Les biens pour lesquels une acquisition amiable ne semble pas possible mais qui doivent être acquis car utiles à la réalisation du projet devront être précisés par une ou plusieurs enquête(s) parcellaire(s), qui pourront être multiples et successives.

Article L.132-1 du Code de l'expropriation :

« L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. ».

Ces dispositions n'exigent pas formellement l'intervention d'un arrêté de cessibilité unique pour tous les terrains d'une même opération déclarée d'utilité publique. Le Conseil d'Etat a, à ce titre rappelé que « ni l'article L.132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni aucune autre disposition législative ou réglementaire n'impose que l'ensemble des immeubles à exproprier pour la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique fasse l'objet d'un unique arrêté de cessibilité. ». Il en résulte que « des arrêtés de cessibilité peuvent dès lors être pris successivement si l'expropriation de nouvelles parcelles se révèle nécessaire pour la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique » (Conseil d'Etat, 25 janvier 2023 n°458930).

A travers la mobilisation de l'EPFL Pays Basque, 13 parcelles comprises dans le périmètre sont sous maîtrise publique. Cependant, une seule unité foncière 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.**

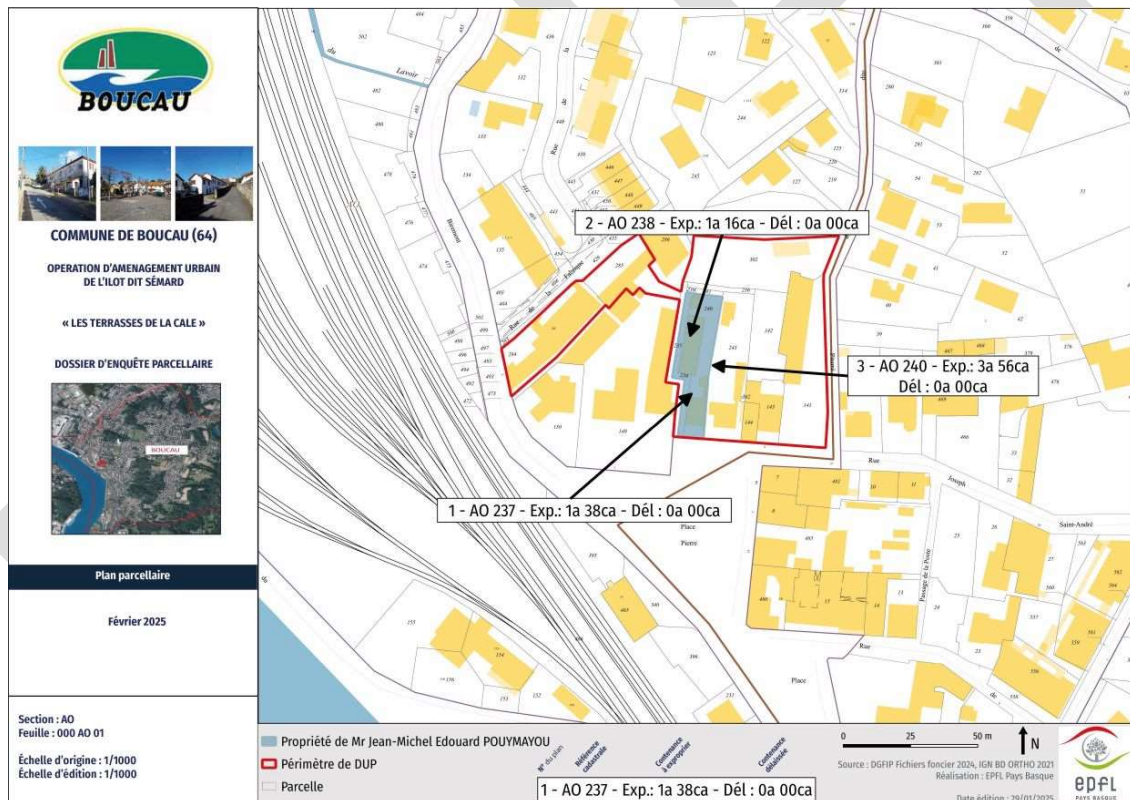
Située en frange Ouest de l'îlot Sémard dans un parcellaire en lanière, cette emprise est nécessaire au projet tant elle conditionne l'accès à l'espace de stationnement, la liaison entre les deux îlots à requalifier, le renouvellement plein et entier du site et la création d'un nouveau front de rue en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

La procédure en cours a pour 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. 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.

Aucun accord n'étant intervenu et la Commune de BOUCAU ayant confirmé sa volonté de maîtriser ces biens, la présente enquête parcellaire a pour but de les déclarer cessibles au profit de l'EPFL Pays Basque.

Ces biens sont donc listés dans l'état parcellaire joint au présent dossier. Plus précisément, il s'agit des biens situés à l'adresse suivante :

- Lieudit « Pitarre »
à BOUCAU (64340).



Ces biens sont localisés dans le plan d'enquête parcellaire (échelle 1/1000^{ème}), inclus au présent dossier.

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'EPFL Pays Basque de poursuivre la recherche d'un accord amiable.

6. Déroulement de l'enquête parcellaire

Le déroulement de l'enquête parcellaire est réalisé conformément aux articles R.131-3 à 11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R. 131-3 :

« I- Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

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.

II- Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

Article R.131-4 :

« I- Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II- Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. ».

Article R.131-5 :

« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R.112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R.112-14. ».

Article R. 131-6 :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. ».

Article R. 131-7 :

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, tels qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »

Article R.131-8 :

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. »

Article R. 131-9 :

« A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission. ».

Article R.131-10 :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R.131-4 ».

Article R.131-11 :

« Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces des terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R.131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R.131-7.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R.131-4. »

A l'issue de l'enquête et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur, le Préfet des Pyrénées-Atlantiques pourra déclarer cessibles les propriétés dont l'expropriation est nécessaire pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet d'aménagement de l'îlot Sémard à BOUCAU.