



DELIBERATION N° 10

Nombre de
membres en
exercice : 29
Présents : 22
Votants : 29

Pour : 29
Contre : /
Abstentions : /

L'an deux mil dix-neuf, le seize décembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la Commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ.

Date de convocation : 10 Décembre 2019

Membres présents : F. GONZALEZ, L.DARRIBEROUGE, G. LASSABE, MJ ROQUES, J.DOS SANTOS, AM BARTHE, M. EVENE, JM BAGNERES-PEDEBOSCQ, JD BONNOME, J.DARRIGADE, S.PUYO, MA THEBAUD, MA POCHAT, C. DUPIN, A.VALOT, G.ELGART, MJ ESPIAUBE, J.DUBOURDIEU, JP CRESPO, C. MARTIN, JM DOURTHE, F.DUPLASSO,

Membres excusés ayant donné procuration : C.DUFOUR (pouvoir à AM BARTHE), P. ACEDO (pouvoir à L.DARRIBEROUGE), C. ORDONNES (pouvoir à J.DOS SANTOS), A. LECHEVALLIER (pouvoir à JM BAGNERES-PEDEBOSCQ), G. MOSCHETTI (pouvoir à JD BONNOME), M.LORDON (pouvoir à F.GONZALEZ), C.LOUSTALET (pouvoir à JP CRESPO),

Secrétaire de séance : MJ ROQUES

Monsieur Gilles LASSABE, Adjoint, rappelle que le secteur de la Lèbe, trait d'union entre le centre-ville et le quartier du haut Boucau, est un vaste espace demeuré naturel au sein de l'enveloppe urbaine.

Situé dans un périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie d'une quinzaine hectares créé en 2013, le secteur la Lèbe est classé en zone 2AU au PLU actuellement en vigueur, en tant que secteur d'urbanisation différée.

Les enjeux liés à ce secteur sont stratégiques, tant par sa superficie et sa localisation centrale que ses atouts et ses contraintes.

La Lèbe constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur la Commune et à l'échelle de l'Agglomération et son ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet de toutes les attentions, tant en termes programmatiques qu'en termes de mise en valeur des éléments naturels du site et de ses abords. Jouxant le Bois Guilhou, espace naturel sensible, la trame verte est à protéger pour les espèces et cheminements doux.

Pour répondre aux multiples défis que constitue l'aménagement du site, et dans le cadre de la prise de compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la Commune de

**Objet : Opération
mixte
d'aménagement/
projet urbain de
la Lèbe (CAPB)**

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

Boucau souhaite confier l'élaboration du projet urbain de la Lèbe à la Communauté d'Agglomération.

Les conditions de la maîtrise d'ouvrage communautaire en la matière

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a défini lors du Conseil Communautaire du 15 décembre 2018, les périmètres et conditions d'exercice de ses différentes compétences notamment celles concernant les ZAC et opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire.

Le règlement d'intervention de ces opérations, approuvé en Conseil Communautaire le 09 novembre 2019 prévoit les conditions politiques, techniques, juridiques et financières d'exercice de la maîtrise d'ouvrage communautaire pour ces opérations, en lien étroit avec la Commune.

La prise de compétence de la Communauté d'Agglomération pour les opérations mixtes d'aménagement vient clairement confirmer le positionnement de la Communauté dans son rôle de collectivité aménageuse pour son territoire et les Communes qui la composent.

La Communauté d'Agglomération est désormais en capacité d'animer et de piloter des projets publics d'aménagement, dès lors que ces derniers auront été actés comme d'intérêt communautaire.

A travers ce cadre d'intervention dédié à l'urbanisme opérationnel, la collectivité aborde un nombre important de politiques publiques touchant à l'aménagement du cadre de vie, au dynamisme territorial et à la qualité spatiale de la Ville, des quartiers, dépassant pour certains le cadre strict des enjeux liés au développement communal.

Dès lors, l'opération publique d'aménagement mixte d'intérêt communautaire est un des ciments de la politique de développement urbain de la Collectivité. La Communauté d'Agglomération Pays Basque sera le maître d'ouvrage des opérations d'aménagement. Il lui incombera la responsabilité de programmer le contenu du programme d'aménagement, de définir et diriger la commande urbaine, de coordonner les pilotages politiques et techniques en lien étroit avec la Commune de Boucau, partenaire et appui indispensable pour la réussite du projet.

La Communauté d'Agglomération Maître d'ouvrage :

- Outre un document de portée administrative définissant les conditions d'éligibilité des opérations d'aménagement mixtes à l'intérêt communautaire, le règlement d'intervention communautaire a aussi une vocation politique et didactique à destination des Communes, en proposant un cadre de gouvernance et de collaboration entre les collectivités.
 - L'organisation de la maîtrise d'ouvrage communautaire se déploie au sein d'instances politiques : Conseils Communautaires pour valider les grandes étapes de la vie de l'opération ; Conseil des territoires pour débattre des orientations communes à chaque opération ; Comités de pilotage d'opération et Comités de pilotage foncier pour le suivi de chaque opération, chacune de ces instances
-

associant la Commune de Boucau. Enfin, les services de la Commune seront également partie prenante du pilotage technique.

- La Communauté d'Agglomération, en qualité de maître d'ouvrage, organisera les moyens budgétaires à l'échelle de l'opération, tant en termes d'investissements d'études, d'action foncière et de dépenses d'aménagement, qu'en termes de recettes.

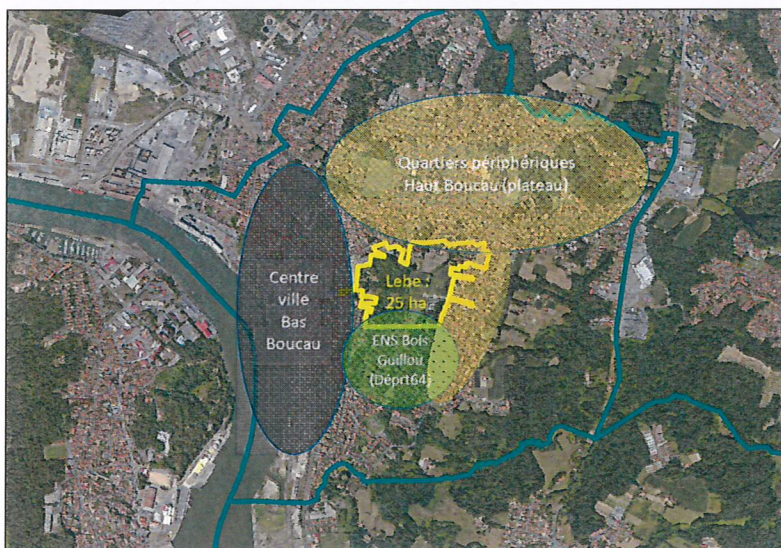
Quatre jalons principaux revêtant chacun des volets politique, technique, foncier et de concertation définissent la méthodologie de projet :

1. Phase de recevabilité de l'opération nécessitant deux délibérations concordantes, de la part du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire.
2. Définition et application de la stratégie (études préalables de faisabilité et pré-bilan d'opération) et action foncière, en lien étroit avec l'EPFL Pays Basque
3. Phase d'admission de l'opération, déclarée d'intérêt communautaire
4. Phase opérationnelle, d'aménagement et de commercialisation

Vers la recevabilité de l'intention de projet

Dans son règlement d'intervention, la Communauté d'Agglomération conditionne la recevabilité de l'intention de projet au respect de 3 éléments :

1. Le respect de la définition de l'opération d'aménagement, et l'établissement d'un cadre préparatoire, le périmètre de réflexion, préalable au périmètre opérationnel. A cet égard, le périmètre de réflexion envisagé avec l'Agglomération est annexé à la présente délibération.
2. La localisation de l'opération d'aménagement, visant à répondre aux enjeux prioritaires de revitalisation de la centralité urbaine et de gestion économe de l'espace. Ainsi, l'opération de la Lèbe est localisée :
 - En extension à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en continuité du centre-ville (Bas Boucau) et cernée par de l'urbanisation sur toutes ses franges, excepté le Bois Guilhou, espace naturel sensible du Département.



3. La prise en considération par la Commune des modalités d'engagement financier des parties.

- La Participation financière des études préalables de faisabilité (Co-financement des études) par la Commune, à hauteur de 25 %.

- Le financement par la Communauté d'Agglomération de l'Action foncière, dans le respect de la stratégie foncière établie :

La Communauté d'Agglomération s'acquittera de l'ensemble des frais fonciers (valeurs vénales, frais d'acquisition, frais de portage, frais de gestion patrimoniale) dès le vote en Conseil Communautaire de la recevabilité de l'opération.

Il est expressément précisé que si l'opération n'est pas déclarée d'intérêt communautaire, un protocole d'accord sera établi entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la Commune, afin d'arbitrer les suites à donner aux acquisitions foncières réalisées. Le cas général étant la rétrocession des biens acquis par la Communauté d'Agglomération à la Commune.

- La participation de la Commune en phase préalable et/ou en phase opérationnelle :

La Commune participera financièrement à l'équilibre de l'opération sur la base du pré-bilan, puis du bilan dans les cas suivants :

- Pour la réalisation des éventuels équipements communaux ;
- Pour combler un déficit d'opération imputable à des demandes communales.

Il est expressément précisé que si la Commune fait état de demandes particulières susceptibles de creuser le déficit d'opération, la Communauté d'Agglomération facturera à la Commune le surcout qui aurait pour effet de diminuer le niveau de recettes attendues. Ces demandes communales concernent par exemple des exigences en termes de niveau de densité des constructions, de programmation, de traitement des espaces publics et qualité des matériaux, etc. avec des incidences financières dans le bilan d'opération, en recettes (moins-values), ou en dépenses (plus-values).

Vu l'article L5216-5 du Code général des collectivités territoriales relatif aux compétences communautaires, notamment concernant les opérations d'aménagement ;

Vu la délibération du 15 décembre 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque : Définition de l'intérêt communautaire de la compétence obligatoire « création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » ;

Vu la délibération du 15 décembre 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque : Prise de compétence facultative « Création et réalisation d'Opérations d'aménagement visant la mixité fonctionnelle ».

Vu la délibération du 09 novembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque approuvant le règlement d'intervention des ZAC et Opérations mixites d'aménagement d'intérêt communautaire.

Considérant que le projet urbain de la Lèbe remplit les conditions de recevabilité (phase 1) définies dans le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire, permettant sa mise à l'étude en vue de le déclarer d'intérêt communautaire au bout de la phase d'études préalables, et l'engagement de l'action foncière par la Communauté d'Agglomération pour les motifs suivants :

- Le projet sera une opération publique d'aménagement (ZAC déjà créée, à faire évoluer en fonction des études).
- Trait d'union entre le centre-ville et le quartier du haut Boucau, le site constitue un tènement foncier d'envergure,
- Le projet d'extension urbaine est localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'espace aggloméré, en continuité du centre-ville (Bas Boucau) et cerné par de l'urbanisation sur toutes ses franges, excepté le Bois Guilhou, espace naturel sensible du Département.
- Le terrain étant soumis à convoitise, la Collectivité publique dispose d'une maîtrise foncière déjà importante (environ 1/3 du site est maîtrisé).
- Objectif de développement d'une opération mixte d'aménagement, avec des logements, des équipements publics existants (école, cimetière) et à créer, en lien étroit avec l'espace du Bois Guilhou limitrophe, qui lui confère une dimension environnementale importante.
- Les études préalables seront conduites par l'Agglomération sur un périmètre de réflexion élargi de 25 ha.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré,

Demande l'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour que le Conseil Communautaire statue sur la recevabilité de l'intention de projet urbain de la Lèbe telle que la définit le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêts communautaires approuvé le 09 novembre 2019.

Accepte le principe de la maîtrise d'ouvrage communautaire des études préalables de faisabilité, permettant la mise à l'étude de l'intention du projet urbain de la Lèbe, en vue de le déclarer d'intérêt communautaire au bout de cette phase d'études préalables.

Prend en considération les modalités d'engagement financier des parties (Participation financière des études préalables de faisabilité, effets du financement par la Communauté d'Agglomération de l'Action foncière, participation éventuelle de la Commune en phase préalable et/ou en phase opérationnelle).

Accepte l'engagement de l'action foncière par la Communauté d'Agglomération et le principe de reprise des acquisitions si l'opération n'était finalement pas déclarée d'intérêt communautaire.

Prend acte du projet de périmètre de réflexion d'environ 25 ha annexé à la présente délibération.

Donne un avis favorable pour l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le périmètre considéré, au regard de l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme.

Dit que la Communauté d'Agglomération Pays Basque sera compétente, dans la période courant entre la délibération communautaire de recevabilité du projet et la délibération communautaire prononçant l'intérêt communautaire du projet, pour lancer toute action qui se révélerait utile pour le projet (par exemple : titulaire du droit de préemption d'une éventuelle zone d'aménagement différé, autorité expropriante le cas échéant, mise à l'étude d'un périmètre de prise en considération au sens de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, etc...).

Pour extrait certifié conforme
Boucau, le 17 décembre 2019
Le Maire,



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 18/12/2019
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 18/12/2019