

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 07 JANVIER 2020 A 18 H 30 A LA MAIRIE

Nombre de conseillers en exercice : 29
Présents : 20
Votants : 26

Le conseil municipal de la commune de CIBOURE, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie.
Sous la présidence de M. Guy POULOU, maire.

Date de la convocation du conseil municipal :
Le 27 décembre 2019.

PRESENTS : M. Guy POULOU, Maire, Mme DUBARBIER-GOROSTIDI, M. ANIDO, Mme de RAVIGNAN, M. LALANNE, Mme DOSPITAL, M. GOUAILLARDET, Mme IDIARTEGARAY-PUYOU, M. PERROT, MM. IBARLOZA, HIRIGOYEMBERRY, VIDOUZE, ERRANDONEA, MURVIEDRO, Mme UGARTEMENDIA, M. DUHALDEBORDE, Mmes DUGUET, BERGARA-DELCOURTE, LARRASA, M. ALDANA DOUAT.

PROCURATIONS : Mme MOULLARD à Mme IDIARTEGARAY-PUYOU, Mme ANCIZAR à M. HIRIGOYEMBERRY, Mme ORMAZABAL à M. LALANNE, M. URANGA à M. POULOU, Mme WATIER DE CAUPENNE à Mme DOSPITAL, M. ROSENCZVEIG à M. DUHALDEBORDE.

EXCUSEES : Mmes CANET-MOULIN, SANCHEZ.

ABSENTE : Mme TAPIA.

Secrétaire de séance : M. ANIDO.

**1) OPERATION MIXTE D'AMENAGEMENT / PROJET URBAIN DE
REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L'ENCAN A CIBOURE**

La commune de Ciboure doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements locatifs sociaux avec plus de 600 logements locatifs sociaux à produire d'ici 2025. Néanmoins pour satisfaire cet objectif, la commune se heurte à une série de problématiques.

Un territoire communal restreint et contraint

D'une superficie globale relativement réduite (740 ha), l'expansion et/ou la reconversion des zones urbaines de Ciboure est fortement contrainte par sa topographie mais surtout par le cadre législatif (Loi littoral, RNU...), les protections environnementales (sites Natura 2000...) ou patrimoniales (SPR-ZPPAUP, MH, sites...) ainsi que les risques naturels (inondation par submersion et débordements) ou la présence d'équipements structurants traversant la commune (voie ferrée, autoroute A63, RD 810...). Ces contraintes ont pour effet de réduire considérablement les potentialités foncières à vocation d'urbanisation et limitent les capacités de construction dans la commune.

L'absence d'un document d'urbanisme

Depuis l'annulation de son PLU le 27/01/2015 (*approuvé en juin 2013*), la commune dispose uniquement du Règlement National d'Urbanisme dans l'attente de l'approbation de son nouveau PLU en cours d'élaboration. Cette situation ne permet pas à la collectivité de mettre en œuvre un droit de préemption urbain comme l'ensemble des outils utiles à la production de logements locatifs sociaux.

Un marché immobilier et foncier ségréatif

La forte attractivité de Ciboure tend le marché du logement et les niveaux de prix pratiqués rendent complexe l'accès au foncier par des opérateurs publics. En effet, les charges foncières élevées ne permettent pas d'équilibrer les opérations de logements à loyers ou prix accessibles.

Afin de répondre à ces problématiques, la commune accompagnée par les services de l'Etat dans le cadre du « contrat de mixité sociale », a identifié des secteurs présentant des caractéristiques favorables au renouvellement urbain, complémentaires des démarches d'extension urbaine engagées par ailleurs. Ces travaux ont ainsi rapidement mis en évidence le secteur de l'Encan, quartier sur lequel la collectivité a décidé d'engager une démarche de projet d'initiative publique pour rendre possible une opération d'aménagement d'ensemble. De ce fait, une zone d'aménagement différée (ZAD) a été instaurée par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques le 25 août 2015 pour une durée de 6 ans.

Aujourd'hui, l'échelle de ce projet de renouvellement urbain dépasse le cadre communal et questionne des enjeux communautaires en matière d'aménagement du territoire par son rayonnement, ses enjeux et ses modalités de mise en œuvre.

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 le 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 lié 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 Ciboure, 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 Ciboure. 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 politiques, 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 l'Encan est localisée dans l'enveloppe urbaine, en continuité immédiate du centre-ville et notamment en « renouvellement urbain ».
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, pour les acquisitions à venir. 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 mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire.

Considérant que le projet urbain de l'Encan à Ciboure 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.
- Le projet urbain est localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'espace aggloméré (contrainte de la Loi littoral respectée).
- Le projet est en renouvellement urbain.
- Objectif de développement d'une opération mixte d'aménagement avec une programmation à préciser :
 - Sous-secteurs à définir
 - Prédominance d'une programmation habitat dans le contexte de la loi SRU
 - Question du devenir des activités économiques et de leur relocalisation
 - Sujet des relations avec les emprises du site portuaire « VFDM ».
- Les études préalables seront conduites par l'Agglomération sur le périmètre de réflexion élargi de 4,3 ha correspondant au périmètre de la ZAD existante, avant d'être réduit le cas échéant à des sous-secteurs.

Suite à cet exposé, et après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **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 dit de l'Encan telle que l'a défini le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt 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 dit de l'Encan, 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 4,3 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...)

ADOpte A LA MAJORITE

(Ont signé au registre tous les membres présents)

Pour extrait conforme.
Le maire,
Guy POULOU





Communauté
D'AGGLOMÉRATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa

L'ENCAN – CIBOURE
Périmètre de réflexion
24/12/2019 – CAPB- DGASTAH

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Commune de Ciboure
Numéro de l'acte	1-2020
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	8.4 - Aménagement du territoire
Objet de l'acte	OPERATION MIXTE D AMENAGEMENT PROJET URBAIN DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L ENCAN A CIBOURE
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	064-216401893-20200107-1-2020-DE
Date de transmission de l'acte	16/01/2020
Date de réception de l'accuse de réception	16/01/2020

