Envoyé en préfecture le 23/09/2019
Reçu en préfecture le 23/09/2019
ID : 064-200067106-20190917-CP20190917_034-DE

Communauté d'Agglomération Pays Basque
Euskal Hirigune Elkargoa

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL PERMANENT

SEANCE DU 17 SEPTEMBRE 2019

OJ N°34 - Urbanisme et Aménagement.
Sollicitation de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux acquisitions des propriétés comprises dans le secteur des Salines et le périmètre de la ZAD « Zone Industrielle Mouguerre », y compris par voie d'expropriation.

Date de la convocation : 11 septembre 2019.
Nombre de conseillers en exercice : 69.
Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

PRESENTS :

ARRABIT Bernard, BAUDRY Paul, BÉHOTÉGUY Maïder, BERARD Marc, BERTHET André, BIDEGARAY Barthélémy, BISAUTA Martine (à compter de l'ON N°8), BLEUZE Anthony, BORDES Alexandre, BOSCQ Dominique, CACHENAUT Bernard, CARPENTIER Vincent, CARRERE Bruno, CHASSERIAUD Patrick (jusqu'à l'OJ N°14), CLAVERIE Peio, CURUTCHARRY Antton, DAGORRET François, DE CORAL Odile (jusqu'à l'OJ N°60), DESTIZON Patrick, DEVEZE Christian, DUBLANC Gilbert, DURRUTY Sylvie, ECENARRO Kotte, ELISSALDE Philippe, ETCHEGARAY Jean-René, EYHERABIDE Pierre, FOURNIER Jean-Louis, GASTAMBIDE Arño, GONZALEZ Francis, GUILLEMOTONIA Pierre, HAYE Ghislaine, HIRIGOYEN Roland, IBARRA Michel, IRIART Alain, IRIART Jean-Claude, IRIART Jean-Pierre, JOCOU Pascal (à compter de l'OJ N°3 jusqu'à l'OJ N°52), KEHRIG-COTTENÇON Chantal, LABORDE-LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LAMERENS Jean-Michel, LAUQUÉ Christine, LEIZAGOYEN Sylvie, LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques (jusqu'à l'OJ N°49), MILLET-BARBÉ Christian, NARBAÏS-JAUREGUY Éric, OLÇOMENDY Daniel, POULOU Guy (à compter de l'OJ N°5), THEBAUD Marie-Ange, VEUNAC Jacques, VEUNAC Michel.

ABSENTS OU EXCUSES :

ALZURI Emmanuel, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, DE LARA Manuel, DEQUEKER Valérie, ETCHEBEST Michel, HIRIART Michel, INCHAUSPÉ Beñat, IPUTCHA Jean-Marie, IRIGOYEN Jean-François, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LASSERRE-DAVID Florence, MIALOCQ Marie-José, MOTSCH Nathalie, NOUSBAUM Pierre-Marie, OLIVE Claude, SAINT ESTEVEN Marc, SOROSTE Michel, UGALDE Yves.

PROCURATIONS :

BURRE-CASSOU Marie-Pierre à ELISSALDE Philippe, DEQUEKER Valérie à BERTHET André, IPUTCHA Jean-Marie à LAMERENS Jean-Michel, LAFLAQUIERE Jean-Pierre à VEUNAC Jacques, MIALOCQ Marie-José à JOCOU Pascal (à compter de l'OJ N°3 jusqu'à l'OJ N°52), NOUSBAUM Pierre-Marie à LABORDE-LAVIGNETTE Jean-Baptiste, OLIVE Claude à BLEUZE Anthony.

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Sylvie LEIZAGOYEN.

Modalités de vote : vote à main levée.

Siège
15 avenue Foch - CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
05 59 44 72 72

Egoitza
15 Foch Etorbidea - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Sedença
15 Avinguda Foch - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Envoyé en préfecture le 23/09/2019
Reçu en préfecture le 23/09/2019
ID : 064-200067106-20190917-CP20190917_034-DE

OJ N°34 - Urbanisme et Aménagement.
Sollicitation de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque pour procéder aux acquisitions des propriétés comprises dans le secteur des Salines et le périmètre de la ZAD « Zone Industrielle Mouguerre », y compris par voie d'expropriation.

Rapporteur : Monsieur Roland HIRIGOYEN.

Mes chers collègues,

Le secteur du nœud autoroutier A63-A64, qui concerne les communes de Bayonne, Lahonce, Mouguerre et Saint-Pierre-d'Irube à l'entrée Est de l'Agglomération Bayonnaise, concentre de nombreux enjeux de développement urbain et économique.

En effet, ce secteur – aujourd'hui dénommé « Grand échangeur Adour » – s'inscrit dans un vaste ensemble économique aux nombreuses étapes historiques de développement, autour de l'Adour et notamment du quartier du Port à Mouguerre, puis du Centre Européen de Fret et plus récemment de la zone commerciale d'Ametzondo. Dans le même temps, les infrastructures autoroutières ont évolué significativement, les plus récentes concernant l'amélioration de la connexion entre l'A63 et l'A64 et l'élargissement à 2 fois 3 voies de la première.

En immédiate proximité avec le cœur aggloméré du BAB, parfaitement desservi par les principales infrastructures autoroutières du Pays Basque, le secteur « Grand échangeur Adour » constitue un poumon économique particulièrement attractif, comme en témoigne la rapide commercialisation du foncier au sein du parc d'activités économiques de Lahonce et l'implantation d'un pôle commercial de rayonnement supraterritorial, comprenant 57 000 m² de surfaces commerciales, soit l'un des plus importants complexes commerciaux sur l'axe Bordeaux-Bilbao. Les impacts de cette opération commerciale sur les espaces avoisinants sont loin d'être neutres, tant sur l'aspect du fonctionnement urbain (accessibilité, sécurisation et gestion des flux) que sur l'attractivité globale du secteur.

Dans ce contexte, suite à la cessation d'activité d'une des usines historiques du secteur, le devenir du site des Salines a cristallisé l'intérêt de nombreux porteurs de projet. Mais, pour des raisons notamment foncières (complexité des propriétés, dépollution, rétention…), le secteur situé au cœur de la Zone Industrielle de Mouguerre n'est pas encore passé en mode opérationnel et la remédiation du site au regard de sa pollution n'est pas engagée.

Mesurant l'intérêt d'une opération de renouvellement urbain à caractère économique sur ce site, d'une capacité totale de 10 hectares, la Communauté d'Agglomération a affirmé de longue date son intérêt pour disposer de la maîtrise foncière du site en vue de son réaménagement. Cette intention s'est notamment concrétisée par les actes administratifs suivants :

- délibération du Conseil de la Communauté de Communes Nive-Adour du 28 février 2013 sollicitant Monsieur le Préfet pour créer la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite « ZAD de la Zone Industrielle de Mouguerre »,
- arrêté en date du 5 juillet 2013, par lequel Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques autorise la création de la ZAD dite « ZAD de la Zone Industrielle de Mouguerre », pour une durée de 6 ans, et désigne la Communauté de Communes titulaire du droit de préemption,
- délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en date du 29 juin 2019, renouvelant la ZAD de la Zone Industrielle de Mouguerre au terme des six ans.

Siège
15 avenue Foch - CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
05 59 44 72 72

Egoitza
15 Foch Etorbidea - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Sedença
15 Avenguda Foch - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Envoyé en préfecture le 23/09/2019
Reçu en préfecture le 23/09/2019

ID : 064-200067106-20190917-CP20190917_034-DE

La tension foncière dans le secteur et l'enjeu, prioritaire pour la Communauté d'Agglomération, du développement des activités économiques de production, incitent la Communauté d'Agglomération à lancer les réflexions de programmation urbaine. Ainsi, bien que le projet d'aménagement ne soit pas défini à ce jour, les intentions programmatiques sont claires et conduisent à envisager la réalisation d'une opération d'urbanisme d'envergure sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant notamment l'implantation de secteurs à vocation économique et d'aménagement d'espaces publics. A ce titre, l'ensemble des emprises de l'ancien site des Salines devra être acquis et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement.
Dès lors, le contexte foncier complexe déjà évoqué, l'existence de tentatives spéculatives de plus en plus prégnantes, l'échec des nombreuses tentatives d'acquisition amiable rendent nécessaire une intervention foncière plus active afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une future opération de requalification urbaine. Il est précisé que la volonté de requalification de cet ancien site industriel est aujourd'hui parfaitement connue des parties prenantes, en raison des contacts déjà établis avec la totalité des propriétaires inclus dans le périmètre d'intervention foncière et de l'instauration de la ZAD.

La nécessaire acquisition des terrains préalablement à la connaissance de l'opération, y compris par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, est justifiée par :

- le souhait d'anticiper la maîtrise foncière des terrains destinés à la réalisation du projet global d'aménagement,
- le souci d'éviter des comportements spéculatifs de vente et revente au prix fort, classiquement connus lorsqu'un projet d'aménagement d'envergure est annoncé. Il s'agit au contraire pour l'expropriant de maîtriser les valeurs foncières alors que la ZAD est déjà en vigueur depuis plus de 6 ans,
- la nécessité de mener les acquisitions foncières très en amont de la mise en œuvre du projet afin de bien prendre en compte la situation des propriétaires et surtout des occupants qui doivent organiser leur avenir, ceux-ci étant majoritairement des professionnels avec par conséquent l'enjeu d'anticiper la relocalisation de leurs activités.

Le soin de mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires à l'acquisition des biens immobiliers, y compris par voie d'expropriation, sera confié à l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque. Il se chargera ainsi notamment :

- d'établir tous actes et toutes pièces nécessaires à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des acquisitions et à la cessibilité des biens, réalisés en application des articles R.112-5 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- de solliciter de Monsieur le Préfet, l'ouverture des enquêtes préalables à la DUP et parcellaires ainsi que les déclarations d'utilité publique et la cessibilité,
- de l'acquisition des biens éventuellement et si nécessaires, par voie d'expropriation,
- du paiement des prix/indemnités éventuellement après fixation par le Juge.

Vu les articles R.112-5 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu les articles L324-1 à L324-10 du code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers locaux,

Vu les statuts de l'EPFL Pays Basque qui lui permettent de mener une procédure d'expropriation, pour le compte de ses membres,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 février 2017 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment pour « Toutes décisions relatives aux acquisitions de biens mobiliers et immobiliers entrant dans le champ des compétences de la Communauté d'Agglomération ou dans le cadre de l'exécution de la politique foncière communautaire »,

Siège
15 avenue Foch - CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
05 59 44 79 79

Egoitza
15 Foch Etorbidea - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 79 79

Sedença
15 Avienguda Foch - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 79 79

Envoyé en préfecture le 23/09/2019
Reçu en préfecture le 23/09/2019
ID : 064-200067106-20190917-CP20190917_034-DE

Le Conseil permanent est invité à :

- poursuivre, sur le secteur des Salines et du périmètre de la ZAD de la Zone industrielle de Mouguerre, les acquisitions foncières par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- charger l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque de cette mission,
- autoriser l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque à saisir Monsieur le Préfet et, si nécessaire, le Juge de l'expropriation,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour : 56 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0
Ne participe pas au vote : 0
Non votant : 1 (LAUQUÉ Christine)

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus et le présent extrait certifié conforme au registre.
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,

Sébastien EVRARD.

Certifié exécutoire
Transmis au contrôle de légalité le : 23 septembre 2019.
Publié le : 23 septembre 2019.

Siège
15 avenue Foch - CS 88 507
64 185 Bayonne Cedex
05 59 44 72 72

Egoitza
15 Foch Etorbidea - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72

Sedença
15 Avenguda Foch - CS 88 507
64 185 Baiona Cedex
05 59 44 72 72