



Conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

**N° 30 –
URBANISME ET
AMENAGEMENT**

**Projet dit des « Hauts de
Jalday » : demande
d'intervention et de
portage du projet par la
CAPB au titre des
opérations mixtes
d'aménagement
d'intérêt
communautaire**

Rapporteur :

Manuel Vaquero,
conseiller municipal
délégué

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 juin 2024 à 18 heures

Le conseil municipal de la ville de Saint-Jean-de-Luz s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint.

Présents :

Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint
Patricia Arribas-Olano, 2^{ème} adjoint
Nathalie Morice, 4^{ème} adjoint
Eric Soreau, 5^{ème} adjoint
Christine Duhart, 6^{ème} adjoint
Guillaume Colas, 7^{ème} adjoint
Laurence Ledesma, 8^{ème} adjoint
Jean-Luc Casteret, 9^{ème} adjoint

Manuel Vaquero, Charlotte Loubet-Latour, Thomas Ruspil, Guillaume Boivin, Pascale Fossecave, Monique Labattut, Serge Peyrelongue, Bruno Garraialde, Béatrice Chauffard, Loïc Jouenne, Christine Gonzalo, Benjamin Marcille, Sylvie Dargains (*jusqu'à la délibération n°21*), Manuel de Lara, Isabelle Tinaud-Nouvian, Nicolas Charrier, Gaëlle Lapix, Yvette Debarbieux, Marie-Hélène Dupuy-Althabegoity, Hugo Maillos, conseillers municipaux en exercice.

Pouvoirs :

- Jean-François Irigoyen, Maire à Pello Etcheverry, 1^{er} adjoint
- Jean-Daniel Badiola, adjoint à Eric Soreau, adjoint
- Delphine de Torregrosa, conseillère municipale déléguée à Nathalie Morice, adjointe
- Sylvie Dargains, conseillère municipale à Thomas Ruspil, conseiller municipal délégué (*à partir de la délibération n°21*)
- Valérie Othaburu-Fischer, conseillère municipale à Charlotte Loubet-Latour conseillère municipale déléguée
- Pascal Lafitte, conseiller municipal à Yvette Debarbieux conseillère municipale

Date de la convocation : 03 juin 2024

Conformément au code général des collectivités territoriales, article L 2121-15, Monique Labattut a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire, fonctions qu'elle a acceptées.

N°30– URBANISME ET AMENAGEMENT

Projet dit des « Hauts de Jalday » : demande d'intervention et de portage du projet par la CAPB au titre des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire

M. Vaquero, conseiller municipal délégué, expose :

Le site des « Hauts de Jalday » a été identifié comme projet d'extension de l'urbanisation à vocation mixte (économie et résidentiel) dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Luz approuvé le 22 février 2020 par la Communauté d'agglomération Pays Basque.

Les terrains sont classés en zone 2AU et 2AUY, et le périmètre du projet est couvert par une OAP sectorielle dans le PLU en vigueur.

Il se situe en limite de l'enveloppe urbaine, en continuité urbaine directe de la ZAE de Jalday, marquée ces dernières années par une diversification des activités économiques sur la zone (commerce, industrie, etc.) et un développement résidentiel dans ses franges (quartiers d'Urtaburu et de Karsinenea). Il se raccorde, à l'Ouest, à la rue des Métiers, l'une des voies de la ZAE.

Le projet vise à la création d'un véritable quartier proposant une mixité des fonctions, en y implantant notamment une offre de services et d'équipements suffisamment étoffée.

Il s'agira de permettre et d'accompagner le développement industriel et artisanal de la zone d'activités de Jalday, ZAE soumise à un contexte de saturation foncière restreignant l'implantation de nouvelles activités économiques à l'échelle du Sud Pays Basque.

Il s'agira également de participer à la production et à la diversification de l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné mais également par une offre de logements en accession à prix maîtrisé. Il est envisagé de développer une offre locative de logements de taille diversifiée pour répondre à une demande forte émanant des jeunes adultes ainsi qu'une offre locative à coût maîtrisé et en accession aidée pour les familles. L'objectif chiffré est de l'ordre de 150 logements à créer, identifiés dans les objectifs de production de logements du PADD du PLU pour répondre au scénario de croissance.

Le contenu programmatique est détaillé dans l'OAP sectorielle du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 février 2020.

Le contenu programmatique participerait à la mise en œuvre de plusieurs politiques communautaires tels que l'accompagnement de l'activité économique productive, le déploiement du Plan Local de l'Habitat et le développement du réseau de transport collectif.

Dans ce contexte, afin de développer un projet d'ensemble conjuguant à la fois la programmation d'activité économique et la programmation d'habitat, et dans le cadre de la compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'opérations publiques d'aménagement mixte, la commune envisage de confier l'élaboration du projet des Hauts de Jalday à la Communauté d'Agglomération dans le cadre de son règlement d'intervention au titre de ce type d'opérations.

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 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.

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

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 est annexé à la présente délibération. Ce périmètre permettra de réfléchir à l'intégration du projet dans son contexte, incluant les terres naturels et agricoles environnants, ainsi que la zone d'activité de Jalday et le franchissement de l'autoroute permettant de connecter le secteur du projet au littoral.
2. **La localisation de l'opération d'aménagement** dans des terrains où l'extension urbaine est largement étayée. La vocation de ces terrains à accueillir des nouvelles urbanisations a été réaffirmée par le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Jean-de-Luz approuvé en 2020.
3. **La prise en considération par la commune des modalités d'engagement financier des parties**
 - La participation financière aux études préalables (co-financement des études) de 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 inhérents aux portages fonciers (valeurs vénales, frais d'acquisition, frais de portage) 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 le transfert des portages fonciers engagés pour le compte de la Communauté d'Agglomération à la commune via un avenant à la convention préalablement établie entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays Basque.
 - 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 au-delà de ce qui a été décidé en comité de pilotage lors de la phase d'études préalables, la Communauté d'Agglomération facturera à la commune le surcoût 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).

Considérant que l'opération des Hauts de Jalday à Saint-Jean-de-Luz remplit les conditions de recevabilité (phase 1) définies dans le règlement d'intervention de la CAPB pour les opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaire, permettant sa mise à l'étude en vue de la déclarer d'intérêt communautaire à l'issue 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 est localisé en continuité des espaces agglomérés (contrainte de la Loi littoral à respecter) ;
- L'objectif consiste à développer une opération mixte d'aménagement (activité économique, habitat, équipements de proximité, équipements communaux/communautaires) ;
- L'opération sera composée de façon à favoriser l'accessibilité par tous les modes, privilégiant l'accessibilité par des transports collectifs et des modes actifs principalement ;
- Le projet vise l'exemplarité en termes d'aménagement respectueux de l'environnement ;
- Les études préalables seront conduites par la Communauté d'Agglomération sur le périmètre de réflexion élargi avant de se centrer sur le périmètre opérationnel.

Il est proposé au conseil municipal :

- de demander l'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour que le Conseil Communautaire statue sur la recevabilité de l'intention de projet des Hauts de Jalday telle que l'a défini le règlement d'intervention des opérations mixtes d'aménagement d'intérêt communautaires approuvé le 09 novembre 2019,
- d'accepter le principe de la maîtrise d'ouvrage communautaire des études préalables de faisabilité, permettant la mise à l'étude de l'intention du projet des Hauts de Jalday, en vue de le déclarer d'intérêt communautaire au bout de cette phase d'études préalables,
- de prendre 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),
- d'accepter 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,
- de prendre acte du périmètre de réflexion annexé à la présente délibération (annexe 22),
- de donner 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.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,

- Vu l'avis favorable de la commission municipale « *Urbanisme, habitat, stratégie urbaine et mobilités* » du 06 mai 2024,
- Demande l'intervention de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour que le Conseil Communautaire statue sur la recevabilité de l'intention de projet des Hauts de Jalday 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 des Hauts de Jalday, 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 périmètre de réflexion annexé à la présente délibération (annexe 22),
- 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.

Adopté à 25 voix

8 contre (M. de Lara, Mme Lapix, Mme Tinaud-Nouvian, M. Charrier, M. Lafitte, Mme Debarbieux, Mme Dupuy-Althabegoity, M. Maillos)

- pour extrait conforme
- ont signé au registre tous les membres présents

Pour le Maire absent,

Le 1^{er} Adjoint
Pello Etcheverry

