# DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

**Réalisation d'une résidence sociale intergénérationnelle :**

**Déclassement d'emprises foncières du domaine public**

**Avenue Jaureguiberry**

## NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1. Contexte

La commune de Saint-Jean-de-Luz est propriétaire d'un parc de stationnement public payant (privatisé du 1er juillet au 21 août), de toilettes publiques et de locaux mis à disposition d'une association (club Séniors), situés avenue Jaureguiberry et cadastrés BD 510p.

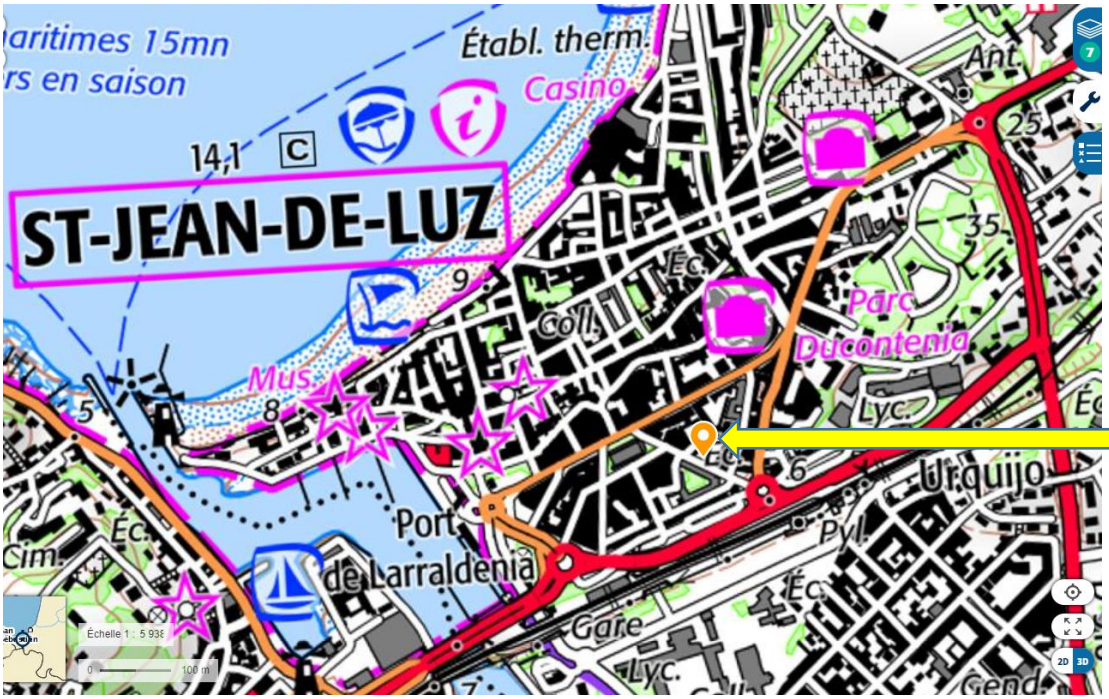
Dans le cadre d'un projet de résidence intergénérationnelle portée par la Municipalité, la commune de Saint-Jean-de-Luz souhaite céder ces biens à un opérateur public et bailleur social, l'Office 64 de l'Habitat.

L'objectif de cette cession foncière sera la réalisation d'un programme de résidence sociale intergénérationnelle sous maitrise d'ouvrage de l'Office 64 de l'Habitat, dans le cadre de ses compétences d'Office Public de l'Habitat, ainsi que de locaux remis en dation à la commune pour l'accueil d'un service public.

- **Le site de projet**

Le site de projet est situé en centre urbain, à proximité des Halles et de nombreux équipements, commerces de proximité et services publics.

Le projet est situé avenue Jaureguiberry, en face d'une école élémentaire (l'Ecole du Centre).

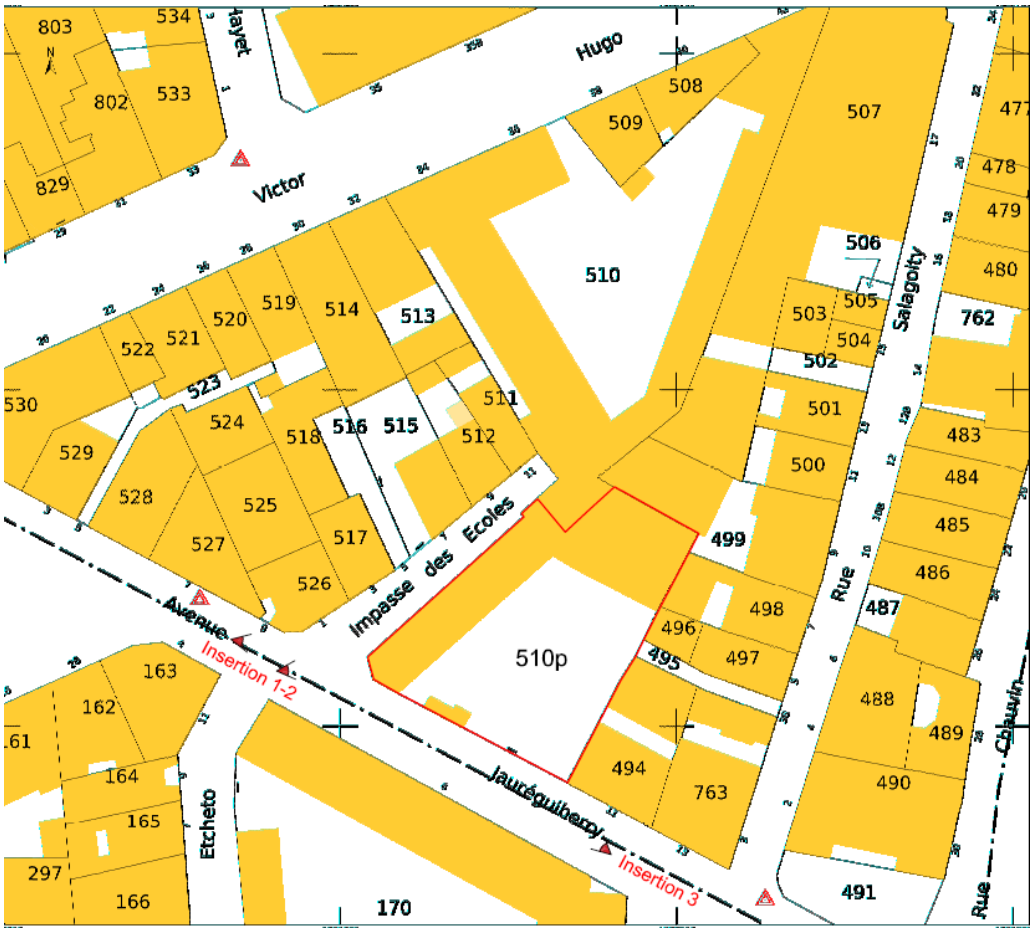



*Plan de situation (1)*

*Plan de situation (2)*

D'une superficie de **1 145 m²** (*après réalisation d'un plan parcellaire de division par un Géomètre-Expert : annexe n°4*), l'emprise foncière concernée correspond à un parc de stationnement payant et deux bâtiments correspondant à des toilettes publiques et locaux mise à disposition d'une association-club séniors, dans le cadre d'une convention entre la Ville et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Comme visible dans l'extrait de plan ci-dessous, l'emprise foncière cadastrée BD n°510p correspond à une partie d'une parcelle plus vaste - la parcelle BD n°510 – et fera l'objet d'une procédure de détachement par division foncière dans le cadre d'un dossier de permis d'aménager.




*Emprise foncière : parcelle BD 510p*

*2 bâtiments existants sur l'emprise foncière*

- **Le rappel des objectifs du projet**

**La commune de Saint-Jean-de-Luz souhaite depuis plusieurs années développer un projet de résidence intergénérationnelle sur son territoire.**
**Le lancement de ce projet a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 2 Juillet 2021.**

En partenariat avec l'Office 64 de l'Habitat, la commune souhaite réaliser une résidence sociale intergénérationnelle à destination des seniors et des personnes en situation de handicap comprenant 23 logements collectifs consacrés à une population désireuse de rester sur la commune tout en gardant leur autonomie et leurs liens sociaux.

Au dernier étage de cette résidence se trouveront 9 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) afin de permettre à des familles de devenir propriétaire dans le cœur de ville de St-Jean-de-Luz où les coûts immobiliers sont habituellement difficilement abordables pour les familles. Ainsi, une forme de mixité intergénérationnelle pourra avoir lieu au sein de l'immeuble et dans les espaces partagés.

La résidence s'inscrira dans la politique du maintien à domicile et permettra de répondre au manque de logements adaptés pour cette population. C'est une alternative entre le maintien à domicile des seniors et les établissements spécialisés pour l'accueil des personnes âgées et handicapées.

L'immeuble projeté sur le site comprend un rez-de-chaussée qui abritera les locaux du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), et la salle d'animation du club seniors de la commune. Depuis les locaux du CCAS, un accès à la résidence seniors sera possible. Il y aura également une salle de convivialité accessible à tous les résidents pour leurs activités en plus de la salle du club seniors. Au R+1, un petit salon et une terrasse privative seront accessibles aux résidents pour l'organisation d'activités ou de temps de rencontre à l'extérieur.
Les logements seniors seront réalisés du R+1 au R+2 et les logements familiaux au R+3. Tous les niveaux seront accessibles par un ascenseur.

Les logements seniors et handicapés présenteront des typologies variées (16 T2, 7T3) permettant d'accueillir des seniors seuls ou en couple, des personnes en situation de handicap et/ou pouvant recevoir leur famille.
Les appartements seront équipés d'un système domotique ainsi que de multiples solutions techniques favorisant le confort, la sécurité de ces populations et leur accompagnement dans l'évolution de leur état de santé.

Le projet d'immeuble est situé à l'emplacement de l'ancienne école des garçons, en plein cœur du centre-ville de Saint-Jean-de-Luz, près du port et de la gare de chemin de fer, et à quelques mètres de la halle couverte.

Renseignements principaux sur la programmation :

- 32 logements répartis aux étages du bâtiment, dont :
  - 9 logements en accession sociale de type « bail réel solidaire » (BRS)
  - 23 logements locatifs sociaux (LLS) à destination de publics séniors
- Locaux réalisés en rez-de-chaussée du bâtiment, dont :
  - Des locaux à destination de bureaux d'une surface de plancher d'environ 250 m²
  - Une salle associative d'une surface de plancher d'environ 100 m²

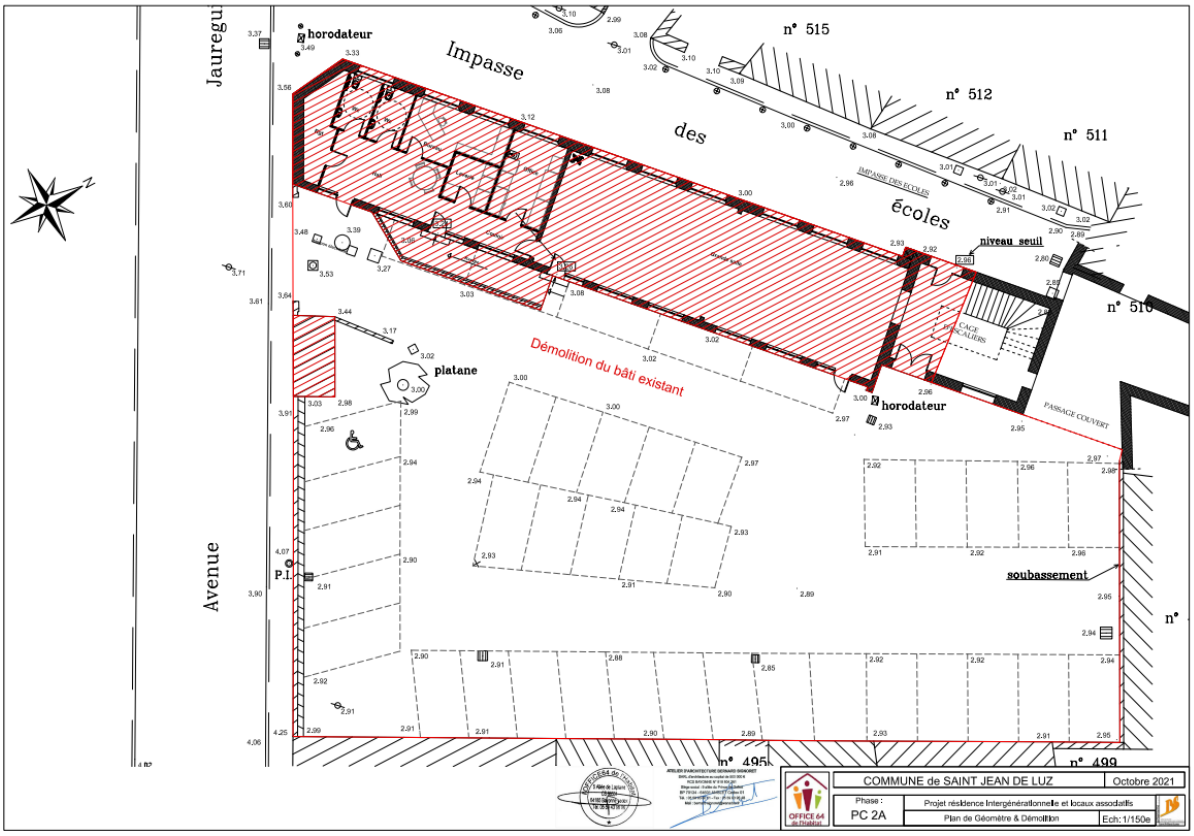
Le site de projet, futur lieu d'implantation du projet de la résidence, se trouve à 130 mètres des Halles de Saint-Jean-de-Luz, important lieu de convivialité et de rencontre de la ville et doté de tous les commerces de proximité.
La future résidence se situera à 350 mètres de la gare ferroviaire, 450 mètres de la Place Louis XIV où se situe la Mairie et à 500 mètres de la plage et sera accolé aux établissements scolaires.
Les résidents trouveront autour de la résidence de nombreux médecins, kinésithérapeutes et une pharmacie.

Le rez-de-chaussée de la résidence sera occupé par le CCAS et le club senior de la ville pour permettre un service de proximité et de lien social fort au sein même de l'ensemble immobilier.

La résidence sociale intergénérationnels serait réalisée après démolition des 2 bâtiments existant sur la parcelle, tel que décrits plus haut.

*Visuel du projet de résidence intergénérationnelle (1)*

*Visuel du projet de résidence intergénérationnelle (2)*



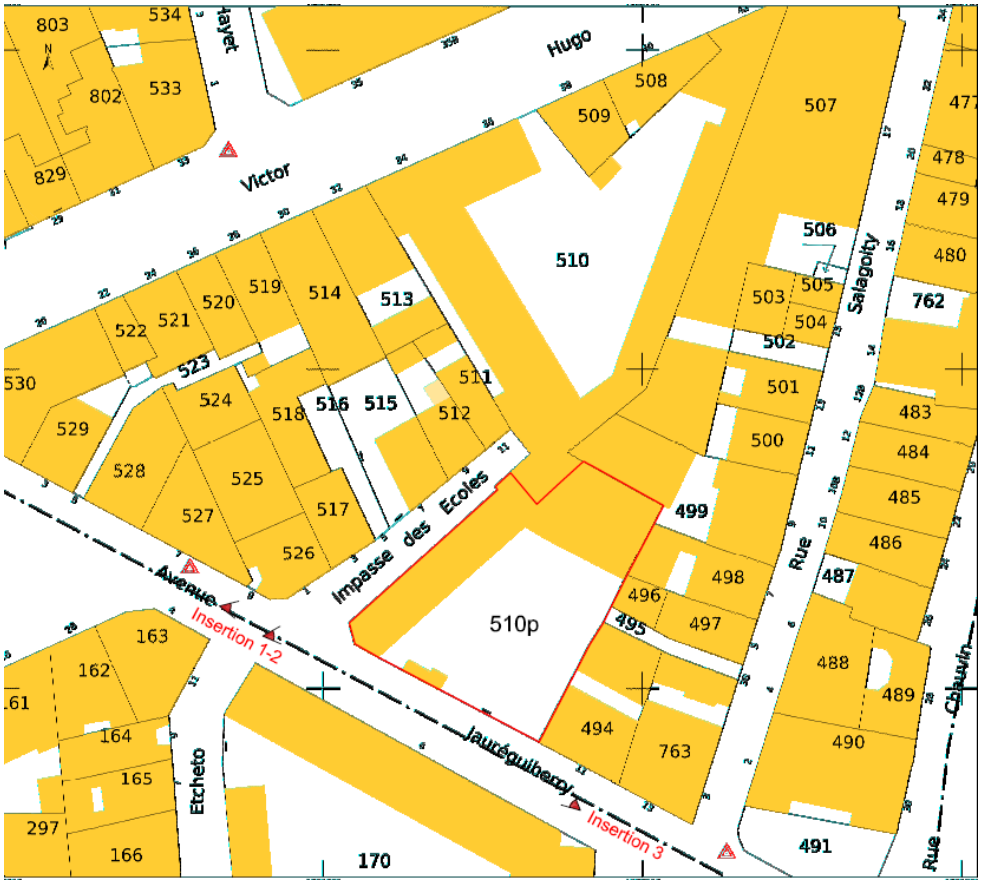
*Plan de masse d'implantation et démolition des bâtiments existants*

## 2. Objectif du déclassement

L'objectif de ce déclassement est la cession de l'emprise du parc de stationnement et des 2 bâtiments figurant sur cette emprise foncière à un Office public de l'Habitat, l'Office 64 de l'Habitat, en vue de la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle souhaitée par la municipalité.

La vente de ce terrain permettra donc à la commune de favoriser la réalisation de ce projet à vocation sociale, de relocaliser un service public (CCAS) et, par ailleurs, d'encaisser des recettes liées à cette vente.

Des places de stationnement seront supprimées sur la parcelle. Toutefois, il est à noter que la réalisation d'un parking public sous-terrain de grande capacité situé à moins de 300 mètres (parking « Foch ») permettra de compenser la perte de ces places de stationnement, par une nouvelle offre de stationnement conséquente.



*Emprises foncières à déclasser : état photographique de l'existant*

Le parc de stationnement, qui peut être considéré comme une dépendance de la voirie routière, appartient au domaine public routier communal compte-tenu de son affectation à l'usage direct du public.

Le bâtiment des toilettes publics relève également du domaine public communal, compte-tenu de son affectation à l'usage direct du public.

Enfin, les locaux mis à disposition par la commune au club séniors « Lagun Artean » appartiennent également au domaine public communal, compte-tenu de leur affectation ancienne et des termes de la convention entre la Commune et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) pour l'usage de ce bien.

Dès lors, en l'absence de déclassement et de désaffectation, les locaux relèvent encore du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-1 du CGPPP.

A l'issue du déclassement, il est prévu une désaffectation du parc de stationnement et des 2 bâtiments.

A noter que la commune a décidé de faire usage d'une procédure prévue par l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques afin de déclasser préalablement à la désaffectation. La désaffectation impliquera un arrêté de Monsieur le Maire interdisant l'accès à ce parc de stationnement, et des mesures matérielles sur le terrain interdisant l'accès public à ces dépendances.

A l'issue du déclassement et de la désaffectation, il est donc prévu une cession des emprises foncières à l'Office Public de l'Habitat.

## 3. Appréciation sommaire par nature de dépense

La cession de l'emprise foncière communale à l'Office 64 de l'Habitat est prévue au montant de 863 311 € HT, sous forme d'un paiement en dation d'une salle aménagée associative et de bureaux d'environ 380 m² de surface utile. Le montant de la cession a été établi sur la base d'une estimation des services du Domaine actualisée.

Le niveau des dépenses induites par la présente procédure de déclassement est beaucoup moins élevé.

Les dépenses induites par cette procédure sont les suivantes :

- Frais liés aux mesures de publicité de l'enquête publique : publication de deux annonces légales dans des journaux locaux, affichage réglementaire en Ville essentiellement ;

- Indemnisation du Commissaire-enquêteur désigné : le commissaire-enquêteur a droit à une indemnité à la charge de la personne responsable du projet (La Commune), qui comprend une vacation et le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de sa mission.

A noter que les frais inhérents à cette cession foncière seraient pris en charge par l'acquéreur et non par la Commune (notamment les frais relatifs aux actes afférents).

## 4. Rappel de la procédure de déclassement

La voirie communale se compose des voies publiques affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public. Elle est par principe inaliénable. Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public.

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la commune de le gérer avec plus de souplesse et notamment de l'aliéner. Cette procédure relève de la compétence du Conseil municipal et doit faire l'objet d'une délibération en Conseil municipal.

Par ailleurs et c'est l'objet de cette présente enquête, dans le cas spécifique de déclassement de voirie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit également, comme le prévoit l'article L 141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique, comme définie à l'article L 134-2 du Code des relations du public avec l'Administration, « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une*

*décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision* ».

Cette enquête est donc préalable à la prise de décision par l'Administration.

Cette procédure de déclassement relève à la fois du Code de la Voirie Routière et du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

## 5. Déroulement de la procédure d'enquête

Comme indiqué ci-dessus, dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale, lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit, selon l'article L.141- 3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le Conseil municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est ici le Maire en vertu des articles L.141-3 alinéa 3 du Code de la Voirie Routière et R.134-5 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

*Lancement de l'enquête et information du public*

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Jean-de-Luz a pris un arrêté en date du 16 Mai 2022 portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une emprise foncière et 2 bâtiments situés sur cette emprise foncière relevant du domaine public communal, située avenue Jaureguiberry.

Cet arrêté désigne un commissaire enquêteur, précise l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête (ouverture le Mardi 07 Juin 2022, clôture le Mercredi 29 Juin 2022 inclus) et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Parallèlement, cet arrêté d'enquête publique a été publié sur les panneaux administratifs de la commune, le 23 Mai 2022. Par ailleurs, un avis a également fait l'objet de publications dans des journaux à diffusion départementale à savoir : la Semaine du Pays Basque en date du 20 Mai 2022, Sud-Ouest en date du 24 Mai 2022. Une information a également été diffusée via le site internet de la Ville.

Toutes ces modalités d'affichage, de publication et de notifications ont pour but de permettre au public d'être informé de cette enquête.

*Déroulement de l'enquête et collecte des informations du public*

La présente enquête a lieu du Mardi 07 Juin 2022 au Mercredi 29 Juin 2022.

Elle est ouverte à la mairie de Saint-Jean-de-Luz, Hotel de Ville, Place Louis XIV, 64 500 Saint-Jean-de-Luz aux jours et heures suivants :

- Lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
- Vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- Le dossier d'enquête comprend une notice explicative, des plans de situation, parcellaire et de déclassement ainsi que des annexes. Un registre d'enquête y est adjoint, spécialement ouvert à cet effet. Les observations formulées par le public sont recueillies sur ce registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur. Elles peuvent également être adressées par mail, à l'adresse suivante : *enquetepublique@saintjeandeluz.fr*, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, ou par courrier à l'adresse suivante : Mairie, Hôtel de Ville, Place Louis XIV, 64 500 Saint-Jean-de-Luz.

Le commissaire enquêteur assure par ailleurs dans le cadre de cette enquête deux permanences à la mairie :

- le Mardi 07 Juin 2022 de 09H00 à 12H00
- le Mercredi 29 Juin 2022 de 14H00 à 17H00

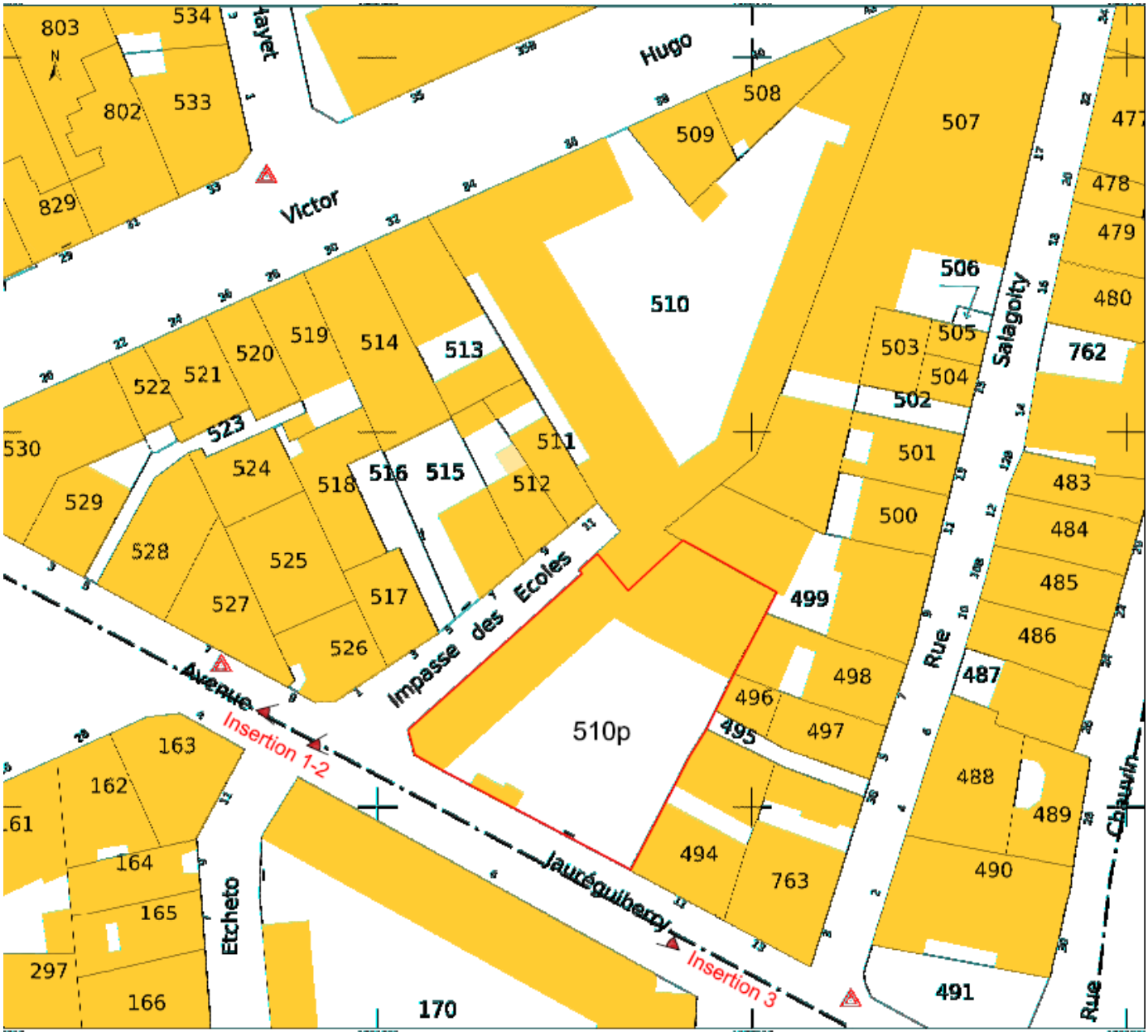
*Clôture de l'enquête*

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au Maire, le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées. Son rapport doit être laissé à la disposition du public durant un an.

Le Conseil Municipal peut alors, suite à la prise en compte de ce rapport, décider du déclassement des emprises concernées, puis procéder à leur cession.

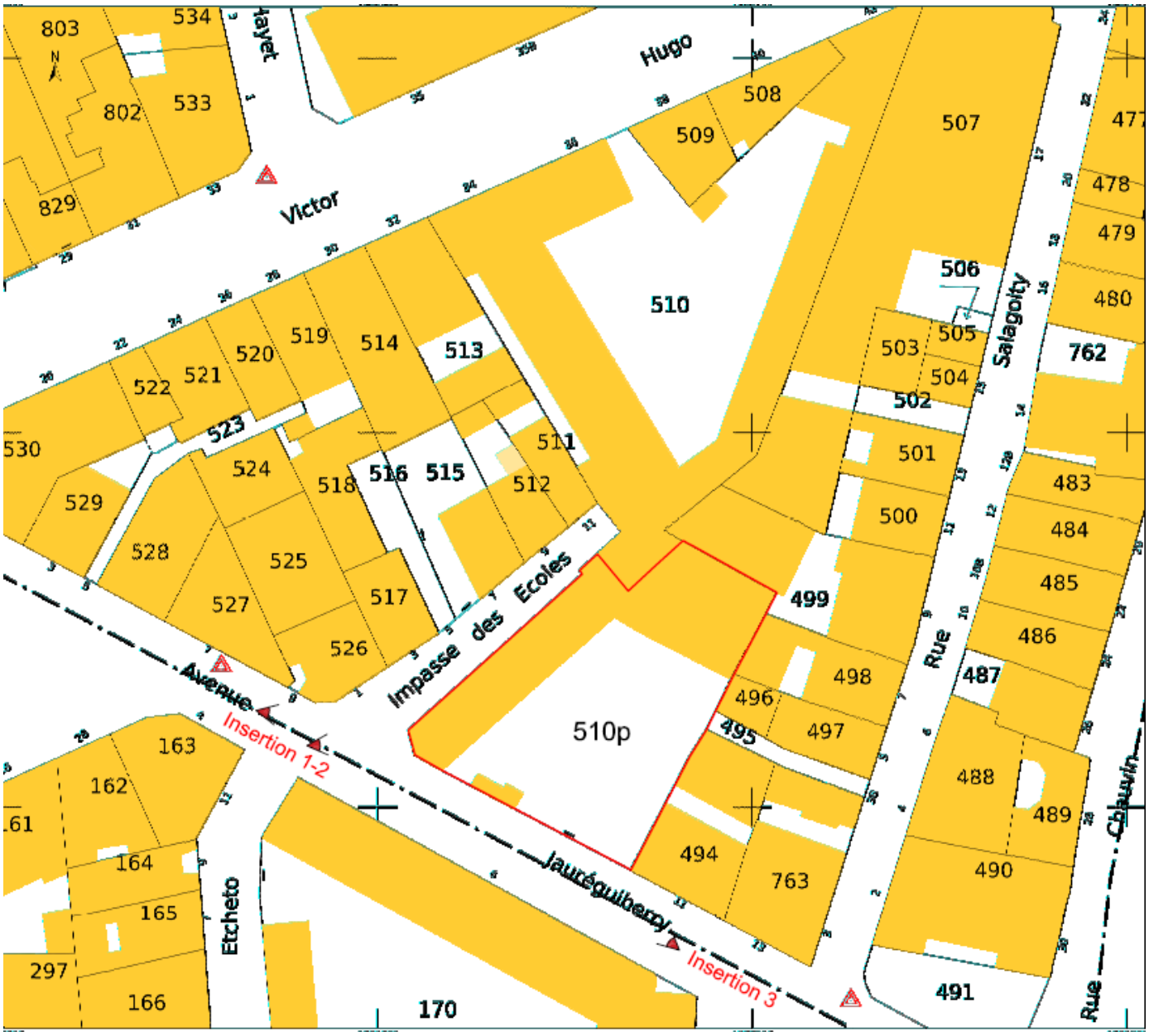
## ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION DU PROJET

## ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION DE l'EMPRISE A DECLASSER




*Parcelle BD n°510p d'une superficie de 1 145 m²*

## ANNEXE 3 : EXTRAIT CADASTRAL



## ANNEXE 4 : PLAN PARCELLAIRE DE DIVISION

VILLE DE SAINT JEAN DE LUZ

Section BD n° 510

# PROJET DE DIVISION

## D'UNE PARCELLE DE TERRAIN

## APPARTENANT A LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE LUZ

Parcelle à détacher Section BD n° 510p : 1145 m²

Application du parcellaire cadastral.

Nota : Ce plan est établi sur les limites apparentes relevées. L'application cadastrale indiquée est une interprétation du plan cadastral par rapport à l'état des lieux. Ces indications ne sont en aucun cas la définition des limites réelles, qui devront faire l'objet d'un bornage contradictoire.
En particulier, ce document ne pourra servir à l'implantation de bâtiment ou au calcul de prospects.

Nota : Système de coordonnées rattaché au RGF93-CC43

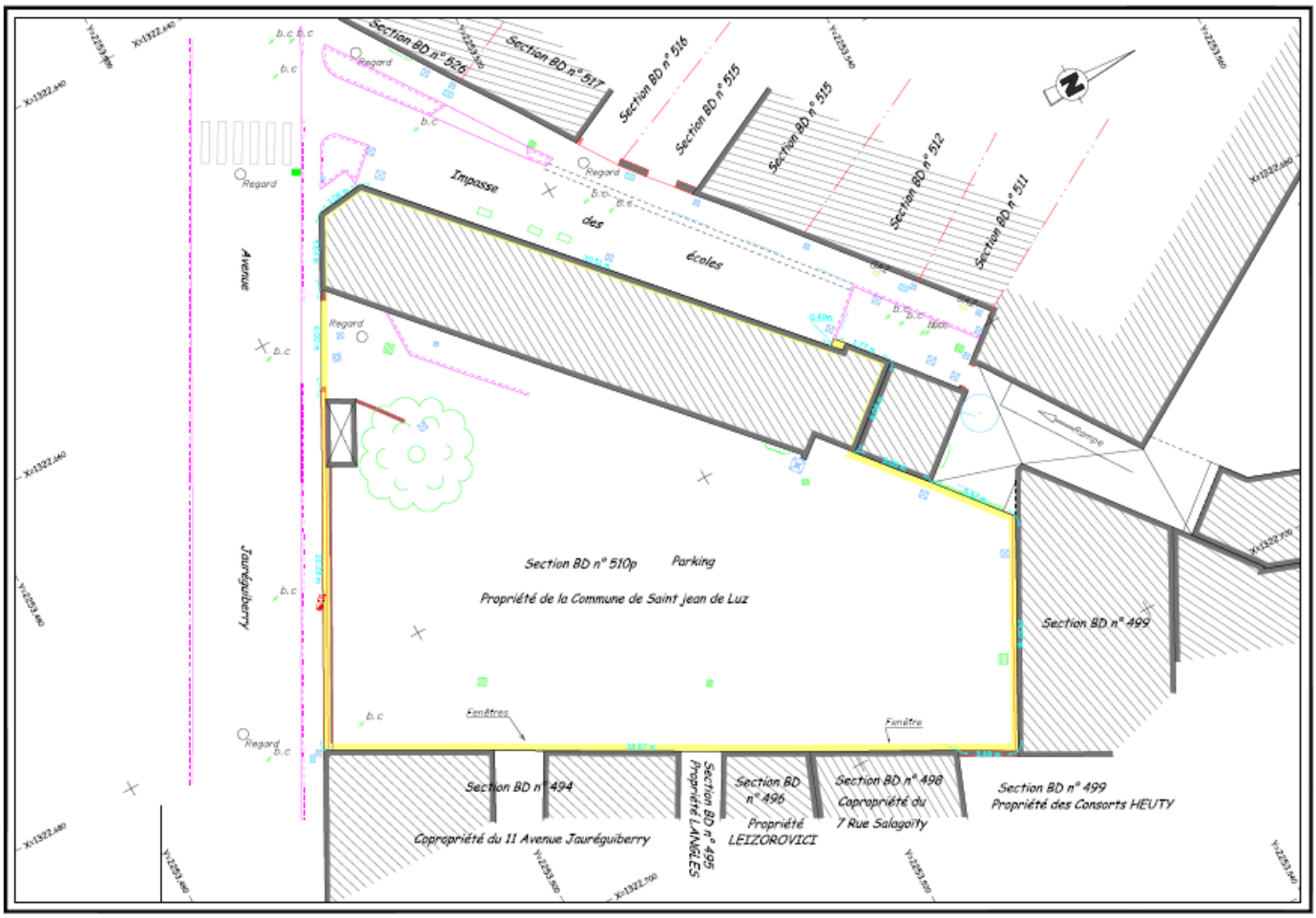
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

**Isabelle MONEDERO**
Géomètre-Expert foncier DPLG
24, Rue Salagoity – BP 453 – 64500 Saint Jean de Luz Tél : 05-59-51-85-75
Mail : isabelle.monedero@geometre-expert.fr

Dossier : SA - 7004

ÉCHELLE : 1/200

Dressé le : 31 mai 2022


Section BD n° 526
Section BD n° 517
Section BD n° 516
Section BD n° 515
Section BD n° 512
Section BD n° 511
Impasse des écoles
Avenue Jauréguiberry
Regard
Section BD n° 510p Parking
Propriété de la Commune de Saint jean de Luz
Section BD n° 499
Fenêtres
Fenêtre
Section BD n° 494
Copropriété du 11 Avenue Jauréguiberry
Section BD n° 495 Propriété LANGLES
Section BD n° 496 Propriété LEIZOROVICI
Section BD n° 498 Copropriété du 7 Rue Salagoity
Section BD n° 499 Propriété des Consorts HEUTY

## ANNEXE 5 : ARRETE DU MAIRE

DÉPARTEMENT
DES
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

REPUBLIQUE FRANCAISE

# EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

**URBANISME**

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE**
**PROJET DE RESIDENCE SOCIALE INTERGENERATIONNELLE**
**DECLASSEMENT D'UNE EMPRISE FONCIERE ET DE DEUX BATIMENTS COMMUNAUX**

**N° 2022-DAAJ-1410**

Le Maire de Saint-Jean-de-Luz,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L 141-3 et R 141-4 à R 141-10 ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration;

Vu le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée;

Vu la délibération n° 36 du Conseil Municipal du 2 Juillet 2021 approuvant le lancement du projet de résidence intergénérationnelle avec l'Office 64 de l'Habitat ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

**ARRETE :**

**Article 1er :**
Il sera procédé à une enquête publique sur la commune de Saint Jean de Luz pour une durée de 23 jours à compter du 07 Juin 2022 au 29 Juin 2022 inclus.

**Article 2 :**
Le présent dossier porte sur le déclassement d'une emprise foncière de surface relevant du domaine public routier communal, sise avenue Jaureguiberry et cadastrée BD n°510p et deux bâtiments communaux situés sur cette emprise foncière.
Cette emprise foncière est matérialisée dans le plan annexé au présent arrêté.
Le déclassement justifie le recours à une enquête publique au vu des caractéristiques du futur projet de résidence intergénérationnelle.
Le contenu et la programmation de ce projet sont détaillés dans la délibération n°36 du Conseil Municipal du 2 Juillet 2021 et dans la notice descriptive, pièce du dossier d'enquête publique.

**Article 3 :**
Mme SARRIQUET Hélène, directeur territorial en retraite, est désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Maire de la commune de Saint Jean de Luz.

**Article 4 :**
Le dossier d'enquête comprend :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire de déclassement établi par un Géomètre expert permettant de visualiser l'emprise foncière

**Article 5 :**
Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la Mairie de Saint Jean de Luz, bureau du Service Urbanisme, Place Louis XIV, Hôtel de Ville, 64500 Saint-Jean-de-Luz, pendant 23 jours consécutifs soit du 07 Juin 2022 au 29 Juin 2022 inclus et consultables du lundi au jeudi de 08h30 à 12h30 et de 13H30 à 17H30 et le vendredi de 08H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête du lundi au jeudi de 08h30 à 12h30 et de 13H30 à 17H30 et le vendredi de 08H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H30 ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mme le Commissaire-Enquêteur – Hôtel de Ville, Place Louis XIV – 64500 Saint Jean de Luz ; ou par voie électronique à l'adresse suivante : *enquetepublique@saintjeandeluz.fr*

**Article 6 :**
Madame le Commissaire-Enquêteur recevra à la mairie les jours suivants :
- le Mardi 07 Juin 2022 de 09H à 12H
- le Mercredi 29 Juin 2022 de 14H à 17H

**Article 7 :**
A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, le registre sera clos et signé par le maire qui transmettra dans les 24 heures au commissaire-enquêteur ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public. Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**Article 8 :**
A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur à la mairie.

**Article 9 :** Le Directeur général des services, le Directeur des services techniques municipaux, le Commissaire de police et les agents placés sous leurs ordres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit sur le registre des arrêtés du Maire et publié dans les conditions fixées par l'article R. 141-5 du Code de la voirie routière.

Saint-Jean-de-Luz, le 16 Mai 2022

**Le Maire,**

**Jean-François IRIGOYEN**

## ANNEXE 6 : LISTE DES PROPRIETAIRES RIVERAINS

Les propriétaires-riverains de l'emprise foncière objet de la procédure de déclassement ont été informés du projet de déclassement du domaine public et de la tenue de l'enquête publique, par courrier de M. le Maire de Saint-Jean-de-Luz.

| Parcelle | Adresse | Nom propriétaire |
|---|---|---|
| BD 0494 | 11 Avenue Jaureguiberry | Mme DUBOIS Béatrice<br>M. LANGLES Christophe |
| BD 0495 | Rue Salagoity | M. LANGLES Christophe |
| BD 0496 | 3 rue Salagoity | M. LEIZOROVICI Daniel |
| BD 0499 | 9 rue Salagoity | M. HEUTY Fabrice<br>M. HEUTY Clément<br>Mme HEUTY Julia<br>Mme HEUTY Emilie |
| BD 0510 | 42 boulevard Victor Hugo | Commune de Saint-Jean-de-Luz |