

DÉPARTEMENT  
DES  
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE SAINT-JEAN-DE-LUZ

**AFFICHÉ LE 29 SEP. 2022**

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

## EXTRAIT



Conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 25

**N° 26 - Résidence  
sociale  
intergénérationnelle ave  
nue Jaureguiberry :  
désaffectation avec  
prise d'effet différée et  
déclassement d'une  
emprise foncière et  
deux bâtiments  
communaux**

Rapporteur :  
Manuel Vaquero, conseiller  
municipal délégué

### **Séance du 23 septembre 2022 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 Jean-François Irigoyen.*

#### **Présents :**

Jean-François Irigoyen, maire  
Pello Etcheverry, 1<sup>er</sup> adjoint  
Patricia Arribas-Olano, 2<sup>ème</sup> adjoint  
Jean-Daniel Badiola, 3<sup>ème</sup> adjoint  
Eric Soreau, 5<sup>ème</sup> adjoint  
Christine Duhart, 6<sup>ème</sup> adjoint  
Laurence Ledesma, 8<sup>ème</sup> adjoint  
Jean-Luc Casteret, 9<sup>ème</sup> adjoint

Manuel Vaquero, Charlotte Loubet-Latour, Thomas Ruspil, Guillaume Boivin, Serge Peyrelongue, Béatrice Chauffard, Loïc Jouenne, Christine Gonzalo, Pascale Fossecave, Benjamin Marcille, Bruno Garraialde, Manuel de Lara, Isabelle Tinaud-Nouvian, Pascal Lafitte, Yvette Debarbieux, Marie-Hélène Dupuy-Althabegoity, Hugo Maillos, conseillers municipaux en exercice.

#### **Pouvoirs :**

- Nathalie Morice, 4<sup>ème</sup> adjoint, à Jean-François Irigoyen, maire
- Guillaume Colas, 7<sup>ème</sup> adjoint, à Pascale Fossecave, conseillère municipale délégué
- Delphine de Torregrosa, conseillère municipale déléguée, à Jean-Luc Casteret, 9<sup>ème</sup> adjoint
- Monique Labattut, conseillère municipale, à Christine Gonzalo, conseillère municipale
- Sylvie Dargains, conseillère municipale, à Thomas Ruspil, conseiller municipal délégué
- Nicolas Charrier, conseiller municipal, à Isabelle Tinaud-Nouvian, conseillère municipale
- Gaëlle Lapix, conseillère municipale, à Manuel de Lara, conseiller municipal

**Absents :** Noémie Troubat

**Date de la convocation :** 16 septembre 2022

Conformément au code général des collectivités territoriales, article L 2121-15, Bruno Garraialde a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire, fonctions qu'il a acceptées.

## **N°26 – AMENAGEMENT ET URBANISME**

### **Résidence sociale intergénérationnelle avenue Jaureguiberry : désaffectation avec prise d'effet différée et déclassement d'une emprise foncière et deux bâtiments communaux**

Monsieur Vaquero, conseiller municipal délégué, expose :

Par délibération du 2 Juillet 2021, le conseil municipal a approuvé la réalisation d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale, à destination de séniors, de personnes en situation de handicap et de familles, comprenant au total 32 logements collectifs sociaux ainsi que des locaux à usage de bureaux en rez-de-chaussée de l'immeuble, destinés à relocaliser un service public (le Centre Communal d'Action Sociale – CCAS), sous maîtrise d'ouvrage de l'Office 64 de l'Habitat, partenaire historique de la commune

L'emprise foncière du projet, située avenue Jaureguiberry et cadastrée BD n°510p, correspond à un parking public de 1145 m<sup>2</sup> et à des locaux communaux à disposition du public (bâtiment accueillant le club-séniors « Lagun Artean » et toilettes publiques). Cette emprise foncière et les bâtiments mentionnés relèvent actuellement du domaine public communal du fait de leur affectation et au regard de leur affectation à usage du public. Ils ne sont donc pas cessibles sans décisions de désaffectation et de déclassement préalables.

La libération de cette emprise foncière doit permettre la réalisation d'une opération mixte, proposant :

- une résidence sénior (1er et 2ème étages) de 23 logements locatifs sociaux-LLS (11 PLUS, 7 PLAI, 5 PLS),
- 9 logements en accession sociale sous bail réel solidaire- BRS- (3ème étage),
- une salle commune pour des moments partagés,
- et en RDC des locaux publics remis en dation pour l'installation du CCAS et la relocalisation du club Lagun Artean.

Par arrêté du 16 Mars 2022, la commune a engagé, au titre du Code de la voirie routière, une procédure d'enquête publique préalable au déclassement du domaine public de cette emprise foncière et des deux bâtiments édifiés sur cette emprise.

Cette enquête publique s'est déroulée du 7 Juin 2022 au 29 Juin 2022 inclus, en application des dispositions du Code de la Voirie Routière (art. L.141-3 et R.141-4 à 10) et du Code des Relations entre le public et l'administration (art. L. 134-1 et 2 et leurs textes d'application).

Dans ce cadre, un registre papier et une adresse mail ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Cinq observations ont été réceptionnées par mail, courrier ou sur registre papier. Comme le souligne le commissaire-enquêteur dans son rapport, cette enquête n'a donc pas suscité un fort intérêt du public. Seuls 5 riverains ont exprimé un avis sur cette enquête. Le commissaire enquêteur a pu constater leurs avis divergents allant d'une acceptation totale, à deux demandes de modifications du projet (demandes non conformes au PLU et SPR) et deux oppositions franches.

Au terme de l'enquête, le commissaire-enquêteur a émis, dans son rapport d'enquête et ses conclusions et avis du 29 Juillet 2022 (annexe), un avis favorable, sans réserve ni recommandation, au déclassement concerné. Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur s'appuient sur l'ensemble d'un dossier détaillé, qui analyse le projet, la réglementation en vigueur, et les avis du public.



Dans son rapport, le commissaire-enquêteur considère que « le projet de résidence intergénérationnelle lié à ce déclassement favorisera la politique de mixité sociale en centre-commune et participera ainsi pour partie aux obligations de la loi SRU ». Elle considère qu'il s'inscrit également dans « les enjeux communaux de densification urbaine et d'utilisation de dent creuse comme le prévoit le PADD du PLU en vigueur ».

En conclusion, le commissaire enquêteur a considéré que le déclassement de cette emprise foncière respecte les procédures règlementaires et les documents opposables et s'avère à la fois opportun et acceptable du point de vue sociétal, participant de l'intérêt général.

Au vu de cette enquête publique et de cet avis favorable du commissaire-enquêteur, après prise en considération des observations recueillies au cours de l'enquête, il est proposé le déclassement de l'emprise foncière cadastrée BD n°510p nécessaire à la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle, et donc son transfert dans le domaine privé de la commune.

Conformément à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui permet de différer la prise d'effet de la désaffectation, il est également proposé de décider que la désaffectation de ladite emprise foncière et des bâtiments édifiés sur cette emprise prendront effet dans un délai de 3 ans afin de préserver l'usage direct du public dans l'intervalle.

La désaffectation impliquera un arrêté de M. le Maire interdisant l'accès au parc de stationnement et aux deux bâtiments, et des mesures matérielles sur le terrain interdisant l'accès public à ces dépendances, lesquelles donneront lieu à un constat.

Au vu de la décision de déclassement, il sera possible de procéder à la cession prévue de cette emprise foncière (plan en annexe), à l'opérateur public retenu pour la réalisation du projet de résidence sociale intergénérationnelle (l'Office 64 de l'Habitat).

Il est proposé au Conseil municipal :

- De prendre acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaire-enquêteur (annexe),
- D'acter la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée BD n°510p d'une superficie de 1145 m<sup>2</sup> et des deux bâtiments qui y sont édifiés,
- De prononcer le déclassement desdits biens,
- De décider que la désaffectation desdits biens prendra effet dans un délai maximum de 3 ans à compter de la présente conformément aux dispositions des articles L2141-2 du CGPPP,
- D'autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et en avoir délibéré,
- Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme, habitat, stratégie urbaine et mobilités » du 12 septembre,
- Prend acte des conclusions et de l'avis favorable du commissaire-enquêteur (annexe),

- Acte la désaffectation du domaine public communal de la parcelle cadastrée BD n°510p d'une superficie de 1145 m<sup>2</sup> et des deux bâtiments qui y sont édifiés,
- Prononce le déclassement desdits biens,
- Décide que la désaffectation desdits biens prendra effet dans un délai maximum de 3 ans à compter de la présente conformément aux dispositions des articles L2141-2 du CGPPP,
- Autorise M. le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**Adopté à l'unanimité**

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

Le Maire,

Jean-François Irigoyen

