

DOSSIER D'ENQUÊTE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Aménagement de la zone d'activités économiques « Ithurbelce »

Commune de Larceveau-Arros-Cibits (64)

SOMMAIRE

Préambule	4	1) Un environnement économique favorable à l'échelle du Territoire du Pays Basque.....	15
I. Plans de situation	6	2) Situation foncière à vocation économique à l'échelle de la CAPB	16
II. Informations juridiques et administratives	9	3) Le projet au regard des documents communautaire	17
A. Le contexte administratif du projet	9	3.1. « Un territoire de projets : un projet pour le Pays Basque »	17
B. Cadre juridique de l'enquête publique conjointe	11	3.2. Le schéma de développement économique	18
1) L'objet de l'enquête publique	11	3.3. La Charte d'aménagement et de développement durable du Pays Basque	20
2) Une enquête publique soumise à la procédure du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	12	B. Un contexte socio-économique favorable au développement des activités économiques productives.....	21
3) La mise en place d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire	12	1) Le développement de l'emploi et de l'activité économique sur le Pays Basque : un enjeu fort	21
4) La composition du dossier d'enquête publique	13	1.1. La répartition de l'emploi au sein de la CAPB	21
5) Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement	13	1.2. L'emploi selon les profils d'actifs et les secteurs d'activités.....	22
▪ La déclaration d'utilité publique de l'opération	13	2) L'agriculture au sein de la CAPB : une force du territoire	24
▪ L'arrêté préfectoral déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet	14	3) Un positionnement économique stratégique à l'échelle de la CAPB et du pôle Iholdi-Ostibarre	25
▪ La phase judiciaire d'expropriation	14	C. Le site	26
▪ Le dossier loi sur l'eau et l'évaluation des incidences NATURA 2000	14	1) Une localisation stratégique	26
III. Notice explicative	15	2) Le contexte foncier	27
A. Un projet qui concourt à un développement économique équilibré du Pays Basque	15	D. Le parti retenu : un projet en adéquation avec son territoire	29
		1) Intégration dans le tissu urbain existant	31
		2) Organisation de l'aménagement projeté	32
		E. Le projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et réglementaire	33

1) Le projet d'aménagement de la zone d'activité au cœur de la réglementation d'urbanisme.....	33	V. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	47
1.1. Au niveau du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).....	33	A. La surface cessible et les équipements publics d'infrastructures.....	47
1.2. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	33	B. Les voiries.....	47
1.3. Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Basque (SCOT) en cours d'élaboration.....	34	1) L'accès principal de la zone d'activités	47
1.4. Au niveau de la carte communale	35	2) La desserte du site et dimensionnement de la voirie.....	47
2) Une forte prise en compte de l'environnement urbain et naturel dans la réalisation du projet	37	3) Cheminements piétons.....	48
2.1. Un projet qui s'insère dans son environnement urbain et paysager	37	C. Les terrassements	48
2.2. La prise en compte des impacts	39	D. Gestion des eaux pluviales.....	48
F. Le caractère d'utilité publique de l'opération	39	E. Aménagements paysagers	48
1) Un site stratégique pour la CAPB et le Pôle Iholdi-Oztibarre	39	F. La viabilisation des autres réseaux.....	49
2) Justifications de l'opération	40	G. Eaux usées.....	50
2.1. La réponse à une demande croissante d'implantation	40	H. Eau potable et défense incendie.....	50
2.2. La réponse à un besoin d'agrandissement	40	I. Electricité HTA/BT	50
2.3. Vers la construction d'un ensemble économique cohérent ..	41	J. Télécom.....	51
2.4. La valorisation de l'activité agricole	41	VI. Appréciation sommaire des dépenses.....	52
2.5. Le développement de l'attraction communale et du pôle Iholdi-Ostibarre.....	42	VII. Annexes.....	53
3) La nécessité de recourir à l'expropriation	42		
4) La qualification d'opération d'utilité publique	43		
IV. Plan général des travaux.....	46		

PREAMBULE

Le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique est déposé pour le compte de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) – située 15 Avenue Foch, CS 88 507 64 185 Bayonne Cedex, représentée par son Président, Monsieur ETCHEGARAY Jean-René.

Dans le cadre de sa politique de développement économique et afin de répondre aux enjeux de développement des entreprises sur son territoire, la Communauté d'Agglomération Pays Basque porte, sur la Commune de Larceveau-Arros-Cibits, un projet de réalisation d'une Zone d'Activités Economique (ZAE), au carrefour des RD 918 et RD 933 : la zone d'activités « Ithurbelce ».

La CAPB agit au titre de sa compétence en matière de développement économique, et plus spécifiquement de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités économiques, conformément aux dispositions de l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Ce projet de zone d'activités vise à répondre au développement de fonciers pour des entreprises productives et artisanales de ce bassin de vie et permettra par ailleurs d'assurer des capacités de développement à une importante unité de transformation agroalimentaire spécialisée principalement en production de fromage AOP, située en continuité de la zone à aménager.

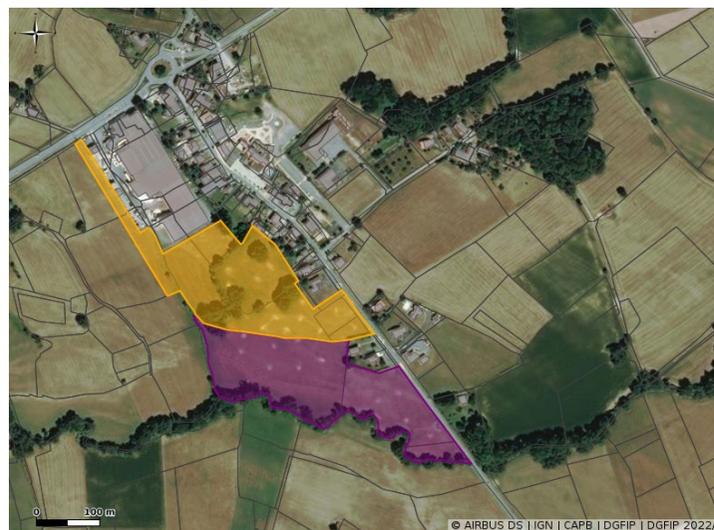
Ce projet se situe en partie au sein de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Ithurbelce II », renouvelée par délibération du conseil communautaire en date du 21 mai 2022.

Le projet, correspondant au périmètre de la DUP dans le plan présenté ci-après (*en jaune*), porte sur un terrain d'assiette totale d'une superficie de 3,8 ha, composé de :

- Parcelles appartenant à la CAPB, pour une contenance totale de : 23 506 m²
- Parcelles privées restantes à acquérir, pour une contenance totale de : 14 811 m²

Aussi près de 60% des parcelles du projet sont aujourd'hui maîtrisées par la CAPB grâce aux actions foncières engagées dès 2009.

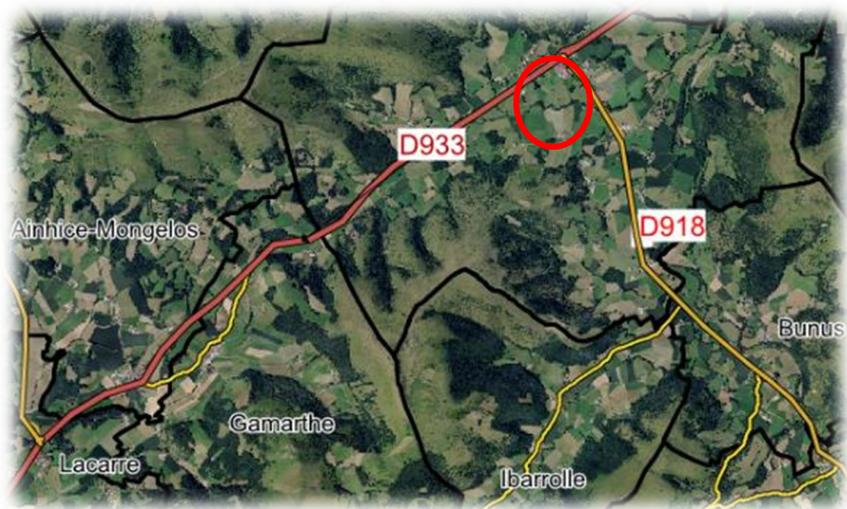
Au sud-ouest de ce projet de zone d'activités (périmètre réserve foncière [*en violet*] dans le plan présenté ci-après), la CAPB a pu se rendre propriétaire, au gré des opportunités foncières qui se sont présentées, d'une surface de près de 3,9 ha qui lui permettra d'envisager à long terme une éventuelle extension de la zone (sous réserve d'une évolution du document d'urbanisme compte tenu de l'inconstructibilité actuelle des parcelles).



Carte n°1 : Articulation du périmètre de DUP et du projet ultérieur de réserve foncière - En jaune : périmètre de DUP et en Violet : périmètre de réserve foncière ultérieur

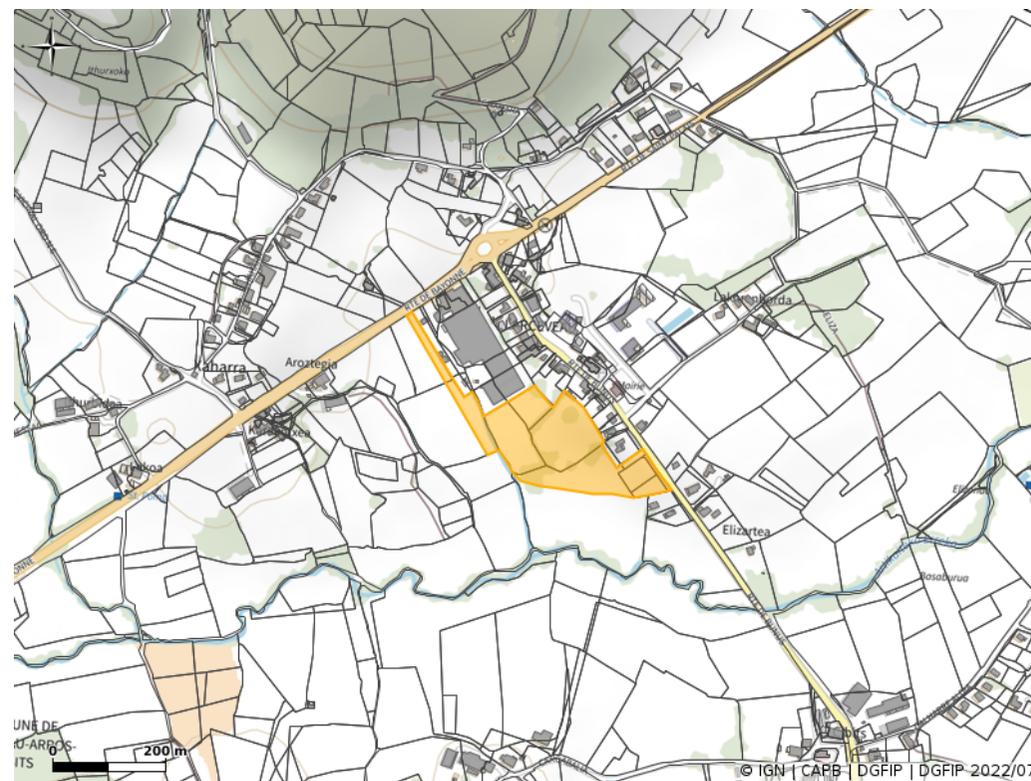
Au vu du contexte foncier, la demande de DUP s'impose aujourd'hui pour procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, même si les négociations à l'amiable sont en cours et demeurent une priorité.

Ainsi, le présent dossier vise à présenter et justifier l'utilité publique de l'opération d'aménagement de la Zone d'activités « Ithurbelce ». Il constitue à ce titre le support de la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).



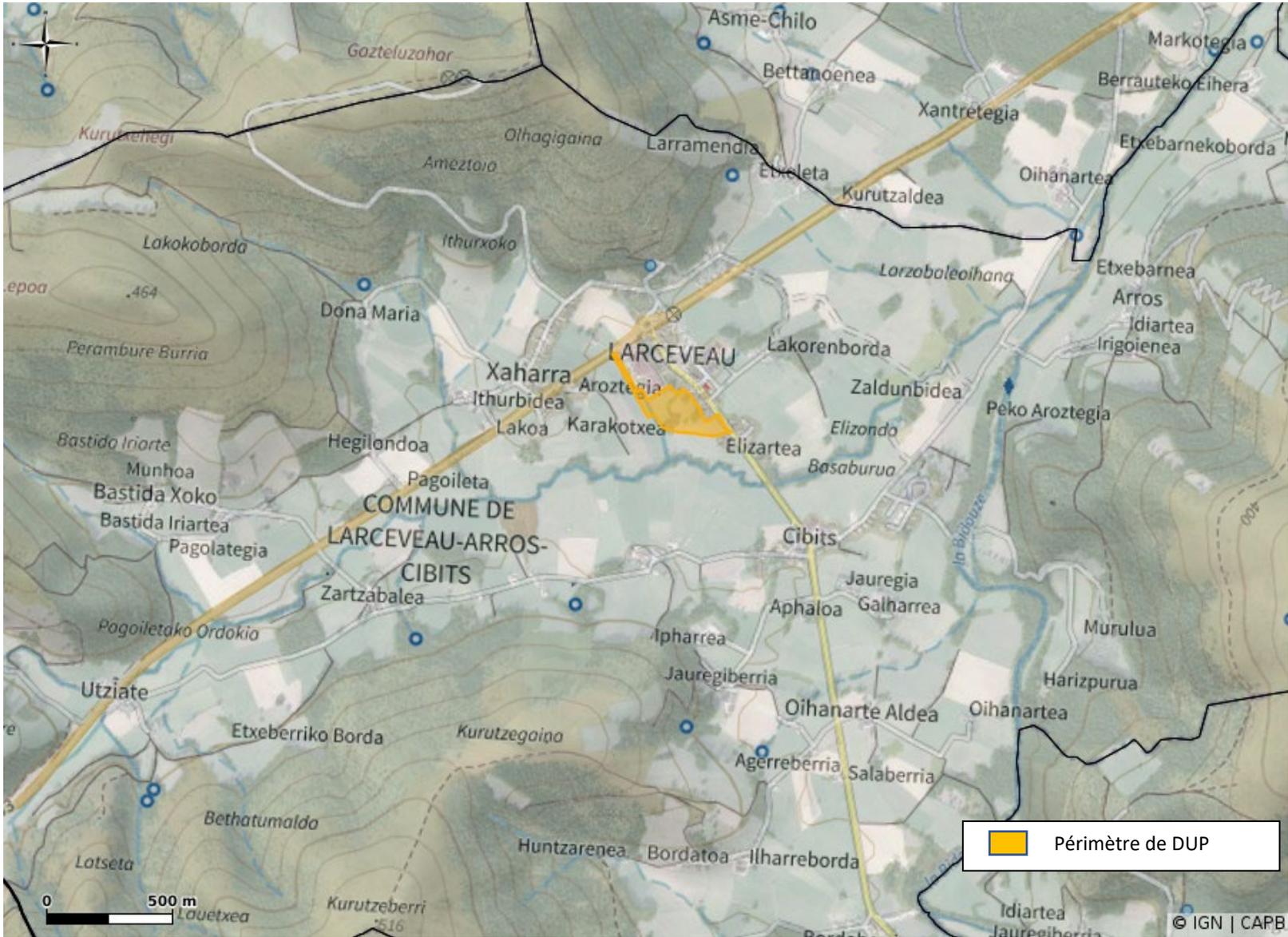
Carte n°4 : Localisation de la zone d'activités au sein du pôle territorial d'Oholdi-Oztibarre au regard de la desserte du site

Le site concerné par cette opération de zone d'activités se situe en lisière du centre bourg de la commune de Larceveau et dans la continuité des entreprises existantes.



Carte n°5 : Localisation de la zone d'activités au sein de la commune de Larceveau-Arros-Cibits

Plan de situation : échelle 1/20 000



II. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

La mention des textes régissant l'enquête et l'indication de la façon dont cette dernière s'insère dans la procédure administrative ne sont pas exigées au sein du dossier de DUP réalisé en application des articles R.112-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

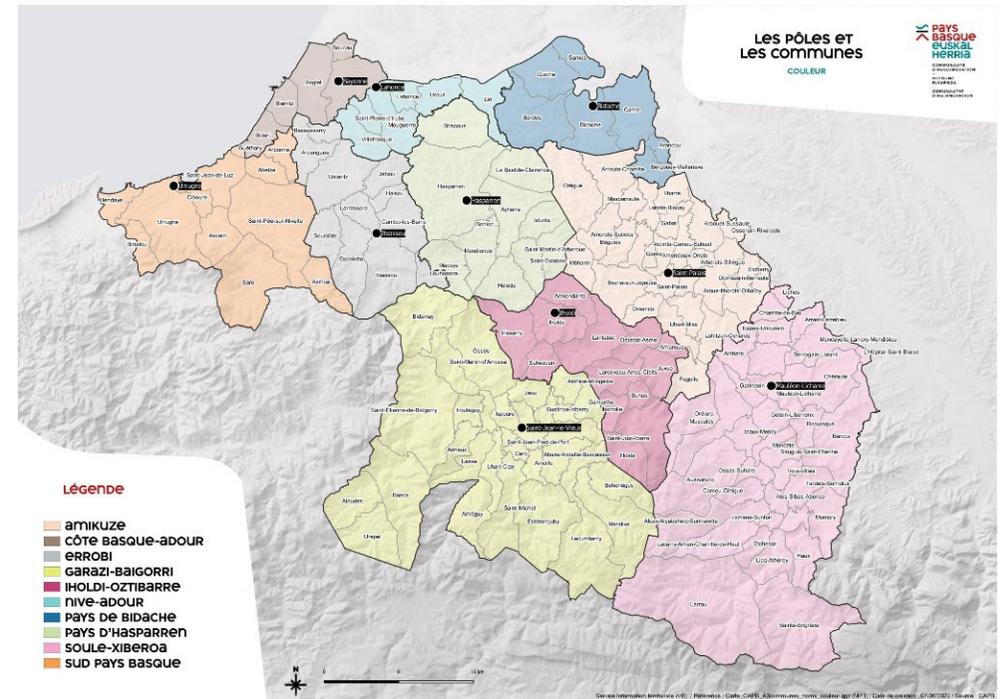
Toutefois, un rappel du contexte administratif du projet et du cadre juridique de l'enquête permet de contribuer à une meilleure compréhension par le public.

A. Le contexte administratif du projet

La Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB) mène une politique de maîtrise foncière à vocation économique pour répondre aux enjeux de développement des entreprises sur l'ensemble du territoire.

Historiquement, ce projet a été initié par la communauté de communes d'Iholdi-Oztibarre qui est une ancienne communauté de communes. Elle était composée de 13 communes.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque regroupant 158 communes du territoire voit le jour en janvier 2017.



Carte n°6 : Matérialisation territoriale de la CAPB

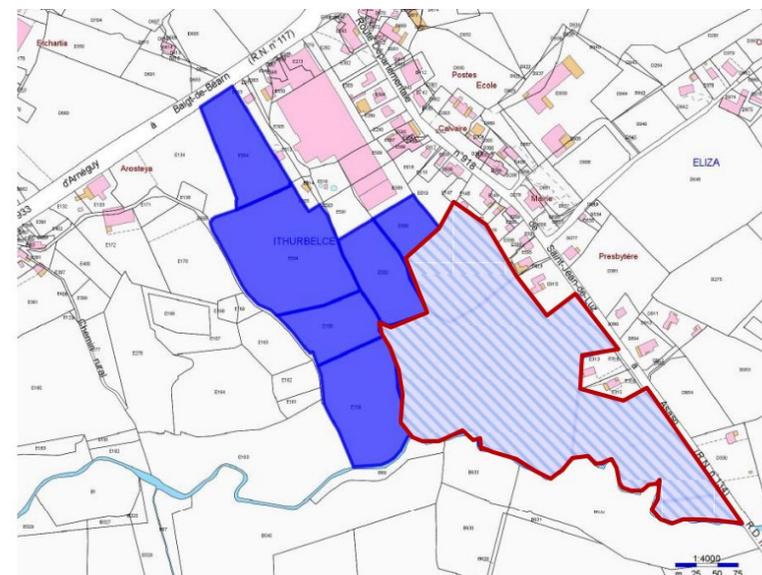
Afin de prolonger la dynamique du secteur et maîtriser les emprises foncières nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises ou à l'agrandissement des entreprises existantes, la Communauté de communes d'Iholdi-Oztibarre, puis la CAPB, ont initié différentes démarches depuis plus de 10 ans, à savoir :

- Dès 2008 il a été sollicité et obtenu le 14 janvier 2009 la création de la Zone d'Aménagement Différée Ithurbelce, par arrêté préfectoral, d'une durée initiale de 14 ans et portant sur un périmètre de l'ordre de 12 hectares, idéalement situé au carrefour des RD 933 et RD 918. Le secteur se caractérise par ailleurs par la présence d'une importante unité

agroalimentaire, en constant développement et qui emploie 150 personnes et collecte le lait de 441 exploitations familiales du secteur;

- Après avoir obtenu l'arrêté de ZAD en janvier 2009, la communauté de communes d'Iholdi Oztibarre et la commune de Larceveau ont engagé les premières démarches de prospection foncière. A l'issue des premiers contacts et à la faveur d'une mutation portant sur une emprise foncière conséquente, la communauté de communes a demandé, compte tenu de la nature agricole des terrains, une intervention de la SAFER atlantique qui a acquis en 2011 plus de 61 hectares dont 6,3 hectares sur le secteur Ithurbelce. Dans le cadre de sa mission, la SAFER Atlantique a procédé en 2012 à un appel à candidatures pour la vente des biens concernés. L'EPFL Pays Basque, à la demande de la communauté de communes d'Iholdi Oztibarre, a présenté sa candidature sur une partie de ces terrains. Après avoir été retenu, l'EPFL Pays Basque a pu ainsi acquérir en février 2013, en même temps que des terrains situés au Nord du centre bourg, 6,3 hectares situés dans le périmètre de la ZAD (parcelles rétrocédées en 2021 à la CAPB / Voir ci-après).
- La loi sur le Grand Paris du 3 Juin 2010 a ramené la durée des ZAD à 6 années, rendant de fait caduque la ZAD Ithurbelce à compter du 6 juin 2016. Afin de prolonger la dynamique engagée et maîtriser les emprises foncières nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises ou à l'agrandissement des entreprises existantes, la communauté de communes a souhaité créer par anticipation une nouvelle ZAD à vocation économique : La Zone d'Aménagement Différé Ithurbelce II a été créée sur une surface d'environ 5 hectares par arrêté préfectoral le 12 juillet 2016.

Le périmètre de la ZAD Ithurbelce II a été calé sur le périmètre de ZAD initiale duquel ont été déduites les emprises déjà acquises par l'EPFL Pays Basque en 2013.



Carte n°7 : Matérialisation de la ZAD Ithurbelce et du foncier acquis par la CAPB (en bleu foncier : périmètre ZAD Ithurbelce II - En hachuré : foncier acquis par l'EPFL Pays Basque à la SAFER Atlantique en 2013).

- En décembre 2018, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a sélectionné un groupement de maîtrise d'œuvre permettant d'arrêter un projet d'aménagement. Ces études ont permis de déterminer les surfaces et les éléments de programme de ce projet de zone d'activité.
- La Communauté d'Agglomération a validé, lors du Conseil communautaire du 2 février 2019, un Schéma de Développement Economique qui fixe les ambitions et la feuille de route en matière de développement économique et notamment quant au foncier à vocation économique. Celui-ci définit une stratégie et porte une véritable stratégie des espaces à vocation économique à l'échelle du Pays Basque afin d'en faire un outil au service d'un aménagement équilibré du territoire. La création d'une ZAE à Larceveau s'inscrit dans cette orientation.

- La Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé, lors du Conseil communautaire du 09 juillet 2022, son projet de territoire pour la période 2021 – 2026. Ce projet s'articule autour de 3 axes ; articulants les 21 politiques publiques.

La zone d'activités Ithurbelce s'inscrit dans l'axe 3 du projet de territoire et notamment :

- Engagement n°37 : Favoriser l'économie productive en répondant aux nouvelles aspirations sociétales, territoriales et environnementales, via notamment une action déterminée en faveur de l'économie productive ;
 - Engagement n°44 : Améliorer le revenu des paysans, via l'économie productive agroalimentaire de qualité incarnée par les filières AOC du territoire
- Dans un souci de maîtrise du foncier de l'intégralité du périmètre du projet, la CAPB a engagé des négociations amiables dès 2020 sur les parcelles restants à acquérir. Celles-ci n'ont pas abouties et n'ont pas permis à la CAPB d'acquérir les 4 parcelles nécessaires à la mise en œuvre de son projet de zone d'activités.
 - La Zone d'Aménagement Différé Ithurbelce II créée pour une période de six années renouvelables a été renouvelée par délibération de la CAPB du 21 mai 2022 (l'EPFL Pays Basque conserve son statut de titulaire du droit de préemption ZAD pour le compte de la CAPB).

Rappel: La Zone d'aménagement Différé est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont édictées par les articles L212-1 à L212-5, L213-1 à L213-18 et R212-1 à R212-6, R213-1 à R213-3 du Code de l'urbanisme.

La ZAD institue ainsi un droit de préemption au profit de son bénéficiaire.

Ainsi :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) souhaite engager l'aménagement de la zone d'activités sur le secteur Ithurbelce et en assurer l'entière maîtrise d'ouvrage.

Une partie du foncier reste aujourd'hui sous maîtrise foncière privée. A ce titre, la CAPB a pour volonté d'acquérir le foncier restant eu égard à l'intérêt général de ce projet et en réponse aux objectifs et enjeux poursuivis au titre de son projet de territoire et de son schéma de développement économique.

La CAPB, dès maîtrise de l'intégralité des parcelles du projet, procédera au dépôt des demandes d'autorisations nécessaires et préalables à l'aménagement de la zone (à ce stade sont envisagé le dépôt d'un permis d'aménager et d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau).

La réalisation du projet implique la maîtrise foncière de l'ensemble des emprises du projet. C'est pourquoi la CAPB sollicite par le présent dossier une enquête préalable en vue de l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique.

B. Cadre juridique de l'enquête publique conjointe

1) L'objet de l'enquête publique

Aux termes de l'article L1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation d'un immeuble ou un droit réel immobilier ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

La procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre **l'information et la participation du public sur le projet** et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De **justifier le caractère d'intérêt général** de l'ensemble des travaux projetés.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.
- De prendre en considération les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.

En conséquence, pendant le délai fixé par l'arrêté d'ouverture d'enquête, les observations du public relatives à l'opération peuvent être consignées directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur (ou au Président de la commission d'enquête). Les observations peuvent, si l'arrêté d'ouverture d'enquête le prévoit, être adressées par voie électronique.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures annoncés par l'arrêté.

Conformément à l'article R 112-19 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du rapport énonçant ses conclusions au Préfet qui a ouvert l'enquête.

Ce dernier se prononce alors, au regard des conclusions de l'enquête, sur l'utilité publique du projet.

2) Une enquête publique soumise à la procédure du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

En vertu de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, notamment dans le cadre de la rubrique 39 « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* », une demande d'examen au cas par cas relative à la réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités sur la commune de Larceveau a été déposée auprès de l'autorité environnementale par la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 07/07/2022 (et considérée complète à cette date).

Par arrêté du 2 septembre 2022 portant décision d'examen au cas par cas n°2022-12903, il a été admis que le présent projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact (Pièce en annexe).

Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, le dossier d'enquête est soumis exclusivement au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3) La mise en place d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire

Conformément à l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique : « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire*

ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

En l'espèce, les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire ont été déterminées et les propriétaires de ces dernières identifiés. C'est pourquoi, l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire seront menées conjointement.

4) La composition du dossier d'enquête publique

Pour le dossier d'enquête préalable à la DUP :

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du Département, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative (partie III du dossier),
- 2° Le plan de situation (partie I du dossier),
- 3° Le plan général des travaux (partie IV du dossier),
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (partie V du dossier)
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses (partie VI du dossier).

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Les développements qui suivent constituent donc précisément les différentes pièces exigées par le code de l'expropriation.

Pour le dossier d'enquête parcellaire :

Conformément à l'article L131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête parcellaire a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise dont la déclaration d'utilité publique est demandée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires. Le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, au moins :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

5) Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement

- *La déclaration d'utilité publique de l'opération*

En fonction des résultats de l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique sera prononcée (au plus tard un an après la clôture de l'enquête) par arrêté préfectoral du Préfet du Département des Pyrénées-Atlantiques en application des dispositions de l'article R. 121-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

L'arrêté de DUP peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

L'arrêté de DUP précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Ce délai ne peut excéder cinq ans. Toutefois, une prorogation, sans enquête préalable et en l'absence de circonstances nouvelles peut être accordé pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée (c'est-à-dire au maximum pour cinq ans).

- *L'arrêté préfectoral déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet*

Il s'agit d'un acte, appelé arrêté de cessibilité, par lequel le Préfet, à l'issue de l'enquête parcellaire, détermine la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

La cessibilité permettra d'obtenir du juge de l'expropriation la délivrance d'une ordonnance d'expropriation, laquelle entrainera le transfert de propriété au profit de la CAPB des parcelles figurant dans l'arrêté de cessibilité.

- *La phase judiciaire d'expropriation*

En l'absence d'accord amiable sur le prix d'acquisition des terrains indispensables à l'opération, la CAPB sera dans l'obligation d'actionner la phase judiciaire d'expropriation.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités. Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R 311-4 et suivants de Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Saisine de la Direction de l'Immobilier de l'Etat par l'Expropriant pour évaluation des indemnités,
- Notification des offres,
- Saisine du juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,

- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.
- Signification du Jugement de fixation des indemnités
- Paiement ou consignation

- *Le dossier loi sur l'eau et l'évaluation des incidences NATURA 2000*

Le présent projet n'est pas situé au sein d'un site Natura 2000. Toutefois, ledit projet se situe à proximité du site Natura 2000 de la Directive Habitats Faune Flore « La Bidouze » n° FR7200789. A ce titre, une évaluation des incidences Natura 2000 sera réalisée.

Il est précisé que le projet sera soumis à dossier de déclaration Loi sur l'Eau, au titre de deux rubriques (2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales / 3.1.2.0 : création d'une traversée sur un cours d'eau). Ce dossier inclura la notice d'évaluation Natura 2000 relative aux incidences potentielles du projet sur le site n° FR7200789 « La Bidouze ».

Ce dossier sera produit après maîtrise de l'intégralité du foncier de la zone d'activités, parallèlement à l'élaboration du dossier de demande de permis d'aménager.

III. NOTICE EXPLICATIVE

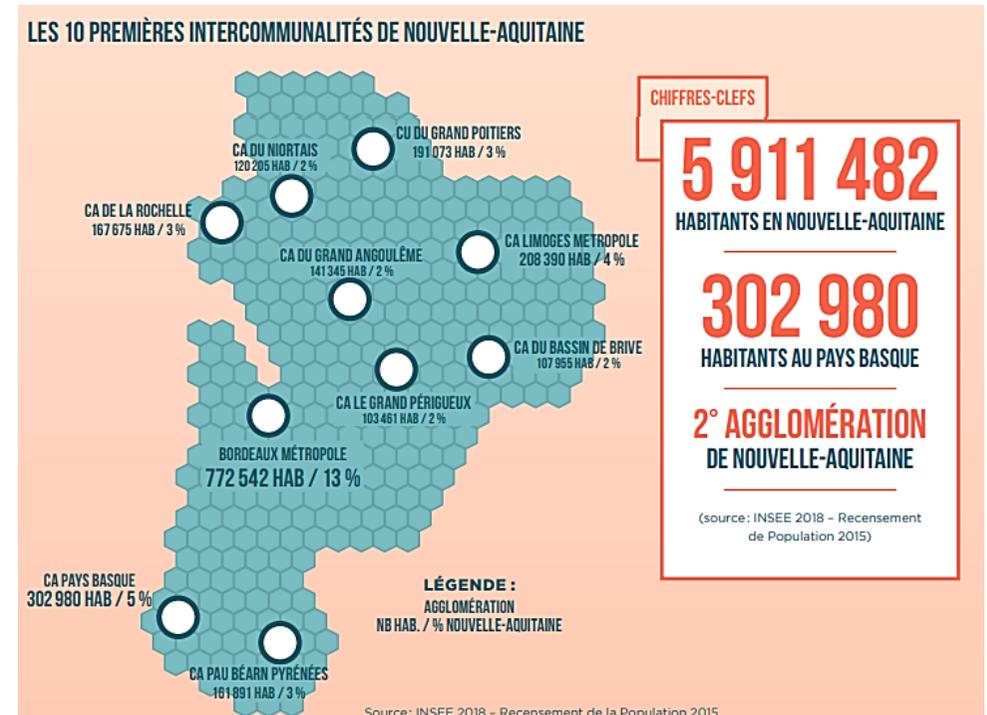
Cette notice explicative indique l'objet de l'opération d'aménagement et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

A. Un projet qui concourt à un développement économique équilibré du Pays Basque

1) Un environnement économique favorable à l'échelle du Territoire du Pays Basque

Le Territoire du Pays Basque se compose au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de 158 communes, ce qui représente une population de plus de 300 000 habitants, une superficie de 3 000km², des caractéristiques territoriales où se mêlent littoral et montagne, espaces urbains et zones rurales.

Ses caractéristiques « XXL » offrent à la CAPB une place centrale dans le paysage de la grande région Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes.



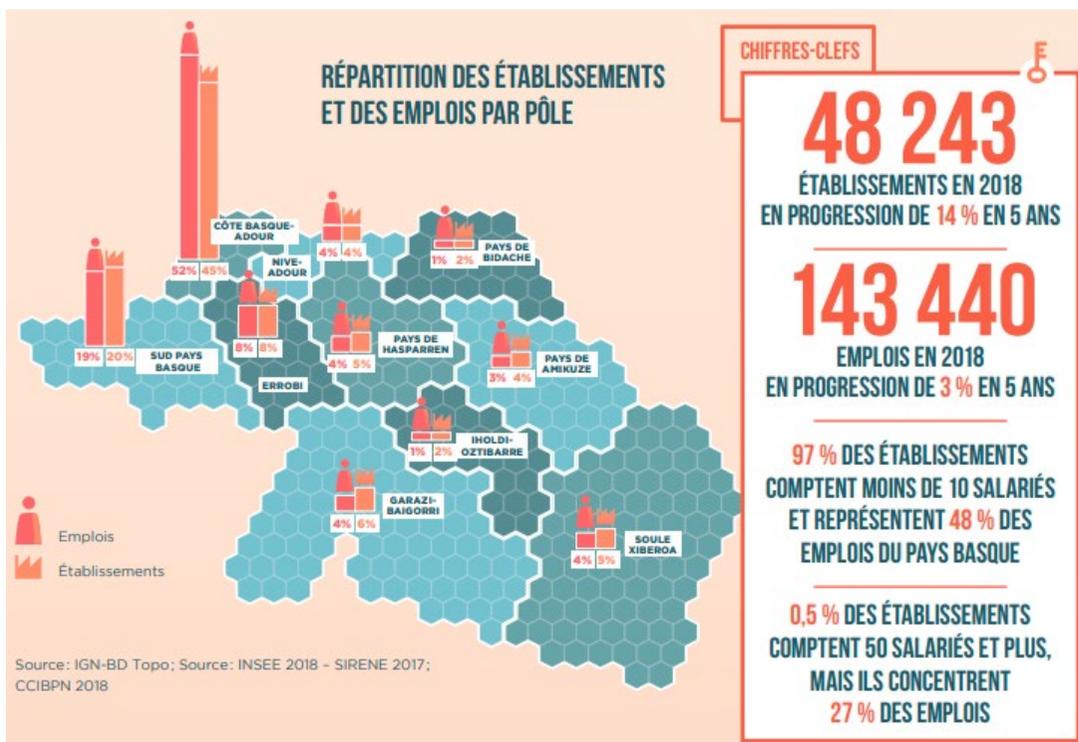
Carte 8 : Localisation de la CAPB au regard de l'ensemble des autres intercommunalités- Source INSEE 2018

Au titre de ses compétences, la Communauté d'Agglomération Pays Basque mène une politique de maîtrise foncière à vocation économique pour répondre aux enjeux de développement des entreprises sur l'ensemble du territoire. A ce titre, au sein du pôle Iholdi-Oztibarre, le projet de zone d'activités, dit « Ithurbelce, a été initié sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits.

Cette commune se situe à 102 km par la route de Pau, préfecture du département, à 61 km de Bayonne, sous-préfecture, et à 17 km de Saint-Palais, entre les bassins d'habitat de Saint-Palais et Saint-Jean Pied de Port.

Localisée au Sud sur le territoire du Pays Basque, elle s'inscrit dans une dynamique économique globale forte.

Le territoire propose de nombreuses ZAE sur son périmètre, avec de grosses disparités. En effet, les ZAE les plus importantes sont concentrées sur le littoral et le rétro-littoral. L'intérieur du pays propose soit des ZAE de plus petites tailles, soit une implantation sans logique des entreprises.



Carte 9 : Localisation des établissements et des emplois par pôle, extrait Livret Observatoire Economique du Pays Basque 2018 CAPB et Chambre de Commerce et d'industrie Bayonne Pays Basque

Parallèlement, le territoire de la CAPB est soumis depuis plusieurs années à de fortes tensions du fait de la pénurie de foncier économique, de la prédominance de l'économie résidentielle et du recul des activités productives.

Aujourd'hui, est dressé le constat d'une situation extrêmement tendue en matière de foncier disponible à l'échelle du territoire. 5 pôles territoriaux de la CAPB, dont le pôle Iholdi-Ostibarre, ne disposent aujourd'hui d'aucune offre foncière publique à vocation économique.

C'est dans cette démarche que s'inscrit le présent dossier préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le Pôle d'Iholdi Ostibarre et plus particulièrement Larceveau est au carrefour de Garazi-Baigorri et de la Soule, territoires dépourvus de foncier à vocation économique.

Larceveau constitue alors un site stratégique d'un point de vue géographique qui bénéficie d'une opportunité de création d'un tel foncier via ce projet.

2) Situation foncière à vocation économique à l'échelle de la CAPB

La CAPB enregistre, à ce jour, 7 ha disponibles et immédiatement commercialisables en zones d'activités communautaires. Ce chiffre est nécessairement à mettre en perspective avec différents paramètres comme la localisation géographique, le rayonnement ou encore la vocation des ZAE. De ce fait, l'offre foncière communautaire ne peut répondre à toutes les demandes enregistrées.

Le stock foncier s'amenuise sachant que certains Pôles territoriaux ne présentent plus d'offre foncière publique (Iholdi Ostibarre, Soule, Pays de Bidache, Garazi Baigorri, Sud Pays Basque...).

A l'échelle Pays Basque, la CAPB enregistre en février 2021 plus de 35 hectares de demandes foncières dans le cadre de projets de création et surtout de développement d'entreprises.

Les demandes recensées par les services de la CAPB concernent pour 69% des entreprises de production et 31% des entreprises du secteur tertiaire.

66% des sollicitations foncières concernent des superficies de moins de 2 000 m² et 35% des superficies supérieures à 2 000 m² dont 3% concernent des terrains de plus de 10 000 m².

Compte tenu des disponibilités foncières communautaires qui ne permettent plus de répondre à ce type de demande foncière, certaines entreprises, initialement installées au Pays Basque, sont contraintes de se déplacer dans d'autres départements voisins.

L'aménagement de nouvelles ZAE communautaires à vocation productive, destinées à pouvoir répondre au développement des entreprises, constitue bien un enjeu économique majeur pour le Pays Basque afin de maintenir et de garantir le développement de l'activité économique, comme indiqué dans le Schéma de Développement Economique de la CAPB (voir ci-après).

Aujourd'hui plus aucun foncier n'est disponible pour la création de nouvelle entreprise.

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de la CAPB, il est nécessaire de développer l'offre de foncier à vocation économique.

La localisation de la commune de Larceveau-Arros-Cibits au sein du pôle Iholdi Ostibarre et au carrefour de Garazi-Baigorri et de la Soule, territoires dépourvus de foncier à vocation économique permet de justifier le choix du développement du site de Larceveau.

3) Le projet au regard des documents communautaire

En préambule, il est rappelé que l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), dans sa rédaction issue de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, prévoit que les Communautés d'agglomération sont compétentes, au titre des compétences obligatoires, en matière de « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

3.1. « Un territoire de projets : un projet pour le Pays Basque »

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé, lors du Conseil communautaire du 09 juillet 2022, son projet de territoire pour la période 2021 – 2026.

Ce projet s'articule autour de 3 axes ; articulant les 21 politiques publiques.

L'axe 3 s'appuie sur les deux premiers (ressources du territoire et vitalité de ses villes et villages), pour (ré)inventer les modèles de développement du Pays Basque en réponse aux grands enjeux contemporains.

L'aménagement de la zone d'activités Ithurbelce s'inscrit dans plusieurs des engagements pris par la CAPB dans le cadre de son projet de territoire, à savoir notamment :

- Engagement n°9 : Agir pour un aménagement et une vitalité équilibrée du Pays Basque

Comme il a été rappelé précédemment, une forte pression s'exerce sur la côte basque et rétro-littoral. La CAPB par la réalisation du présent projet entend

contribuer à assurer une meilleure répartition de l'attractivité économique et résidentielle en activant les moteurs de l'attractivité dans les bassins en déprises. Comme indiqué dans le projet de Territoire « *L'économie territoriale, via notamment le développement des zones d'activité économique (ZAE), vise également à éviter la concentration de l'appareil productif et de l'économie résidentielle sur le littoral.* »

Engagement n°13 : Mettre en œuvre le Projet Alimentaire de Territoire

Voté en février 2020, le premier Projet Alimentaire Pays Basque s'articule autour de 5 objectifs et d'une quinzaine d'actions à décliner sur la période.

2020-2023. A travers ce premier Projet Alimentaire, la CAPB a fait le choix d'une stratégie qui touche l'ensemble de la chaîne alimentaire « de la fourche à la fourchette » et qui s'articule avec l'ensemble des autres politiques publiques (économie, numérique, santé, urbanisme...).

L'objectif est de rapprocher la filière agricole et productive du consommateur, mais également de développer et favoriser la coordination de ces filières au sein du territoires, afin de préserver le circuit court et la production locale.

Le présent projet de ZAE va dans ce sens puisqu'il doit permettre de créer des filières dédiées à la production/transformation agricole ou artisanale.

- Engagement n°37 : Favoriser l'économie productive en répondant aux nouvelles aspirations sociétales, territoriales et environnementales.

A ce titre, la CAPB s'est notamment engagée pour un développement équilibré, garantissant la diversité des activités, des entreprises, des emplois et des dynamiques territoriales. Au regard de la croissance de l'économie résidentielle, cette ambition nécessite une action déterminée en faveur de l'économie productive.

- Engagement n°44 : Améliorer le revenu des paysans

La CAPB souhaite participer à l'amélioration du revenu des paysans possible notamment par la valorisation des productions agricoles locales et leur transformation au plus près de l'exploitation, en s'appuyant sur les signes officiels de qualité permettant de donner une valeur ajoutée aux produits. A ce titre, elle entend pouvoir accompagner les démarches engagées en ce sens.

C'est à ce titre que le présent projet de ZAE sur la commune de Larceveau sera une réponse à la mise en œuvre du Projet de Territoire en permettant la construction d'une offre foncière et immobilière garantissant le développement des entreprises dans la filière de l'artisanat et/ou de l'agriculture.

3.2. Le schéma de développement économique

La Communauté d'Agglomération a validé, lors du Conseil communautaire du 2 février 2019, un Schéma de Développement Economique qui fixe les ambitions et la feuille de route en matière de développement économique et notamment quant au foncier à vocation économique.

Il décline 7 axes opérationnels au service du développement économique du Pays Basque, à savoir :

- Accélérer la structuration des filières au travers des D.A.S et du projet technopolitain
- Faire du Pays Basque un « territoire Artisanat et Industrie du futur »
- Inscrire l'innovation dans l'ADN de son modèle de développement économique
- Accompagner l'entrepreneuriat du Pays Basque sous toutes ses formes
- Construire une offre foncière et immobilière permettant de garantir le développement des entreprises
- Anticiper les transitions et garantir un projet responsable

- Favoriser le développement des grands équipements métropolitains

A ce titre, la CAPB met en œuvre une stratégie foncière des espaces à vocation économique qui se fixe un double objectif :

- Répondre aux besoins des entreprises en permettant de garantir une production foncière à vocation économique adaptée,
- Participer à la maîtrise de la consommation foncière et favoriser une gestion économe du foncier.

La CAPB a pour ambition de développer une politique audacieuse de production foncière à vocation des entreprises sur l'ensemble du territoire : planifier, définir, aménager, commercialiser et gérer, tels sont les enjeux de la CAPB.

La bonne insertion des activités économiques au sein du tissu urbain (transport et infrastructures, réseaux, traitement urbain et paysager), l'impact de la consommation foncière vis-à-vis des activités agricoles et la maîtrise foncière des projets constituent des enjeux fondamentaux pour la CAPB.

La création d'une ZAE à Larceveau s'inscrit dans les orientations stratégiques du Schéma et de la nécessité de produire des espaces économiques pour les entreprises sur l'ensemble du territoire.

Le schéma de développement économique pointe un modèle de développement sous tension. Le projet de zone d'activités de Larceveau permet de répondre principalement à deux de ses tensions : la rareté des surfaces à vocation économique et les déséquilibres territoriaux en lien avec l'urbanisation croissante des populations, les activités économiques ayant eu tendance à se concentrer sur Côte Basque Adour, qui concentre 50% des établissements du territoire CAPB. Le modèle de développement actuel est sous tension.

Le projet permet aussi de pallier le risque d'hyper résidentialisation de son économie.

Le projet répond à l'axe 3 : « Une action publique résolument orientée en faveur de l'économie productive ».

L'ambition de la CAPB est de maintenir un développement économique équilibré, qui garantit d'une part une diversité d'activités, d'entreprises, d'emplois et de dynamiques territoriales et d'autre part une fonction d'amortisseur économique. Au regard de la croissance naturelle de l'économie résidentielle, cette ambition nécessite une action forte et claire de la Communauté d'Agglomération en faveur de l'économie productive.

Le projet présenté sur la commune de Larceveau s'oriente dans ce sens, et favorisera exclusivement l'implantation d'entreprises productives et artisanales, et pour certaines en lien direct avec la dynamique agricole du bassin de vie.

Le projet répond également à l'axe 4.5 : « Construire une offre foncière et immobilière permettant de garantir le développement des entreprises ».

Définir et porter une véritable stratégie foncière des espaces à vocation économique à l'échelle du Pays Basque :

Pour un territoire aussi attractif que le Pays Basque, la problématique foncière est une question complexe en termes de compétition entre les différents usages (habitats, agricoles, naturels, etc.). Dans ce contexte, les zones d'activités constituent des espaces stratégiques récepteurs d'activités économiques et un outil au service d'un aménagement équilibré du territoire. Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération veut mettre en œuvre une stratégie foncière des espaces à vocation économique qui se fixe un double objectif : répondre aux besoins des entreprises en permettant de garantir une production foncière à vocation économique adaptée, et participer à la maîtrise de la consommation foncière et favoriser une gestion économe du foncier.

Accompagner les projets de développement des entreprises par la production de nouvelles zones d'activités :

Les zones d'activités, bien qu'elles ne concentrent qu'une part du tissu économique, représentent la seule traduction concrète en termes d'espaces récepteurs d'activités économiques et de capacité d'intervention des collectivités. Par conséquent, le foncier constitue un élément critique de l'aménagement du territoire, un outil au service du développement économique.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération a pour ambition de développer une politique audacieuse de production foncière à vocation des entreprises, sur l'ensemble de son territoire : planifier, définir, aménager, commercialiser et gérer, tels sont les enjeux de la CAPB. La bonne insertion des activités économiques au sein du tissu urbain (transport et infrastructures, réseaux, traitement urbain et paysager), l'impact de la consommation foncière vis-à-vis des activités agricoles, et la maîtrise foncière des projets restent des enjeux fondamentaux pour la CAPB.

L'opération consistant en la création de la zone d'activités de Larceveau s'intègre parfaitement aux prescriptions du schéma de développement économique de la CAPB. En effet, il ressort que les zones d'activités constituent des espaces stratégiques récepteurs d'activités économiques, véritable outil au service d'un aménagement équilibré de territoire.

3.3. La Charte d'aménagement et de développement durable du Pays Basque

Fruit d'une collaboration de plusieurs instances politiques au cours de l'année 2019, la Charte d'aménagement et de développement permet de dégager une ligne de conduite en matière d'aménagement du territoire. Son objet est purement politique.

L'objectif majeur de la Charte d'aménagement et de développement durables témoigne de la nécessité pour assurer durabilité et équilibre au modèle de développement et d'aménagement du territoire, de croiser et de territorialiser les différentes politiques publiques communautaires, mais aussi communales.

Elle décline en ce sens des caps stratégiques constitutifs de la vision d'aménagement d'échelle Pays Basque et sur des engagements territorialisés, « sur mesure » qui prennent appui sur la différenciation des territoires du Pays Basque.

Ainsi a été mis en lumière, l'importance de deux piliers économiques – agriculture/agroalimentaire et tourisme/loisirs, très arrimés à la diversité et à la qualité des terroirs et du territoire ce qui participent fortement à son rayonnement comme à la qualité de vie de ses habitants.

Le Pays Basque préserve mieux qu'ailleurs la part de ses emplois productifs (1/3 des emplois), grâce à des entreprises d'excellence fortement ancrées localement. Mais, la problématique en matière d'accès au foncier est prégnante.

Le Pays Basque est une terre d'initiatives et d'entrepreneurs en dynamique qui exprime des besoins d'accueil économique, notamment pour l'économie dite présente (économie métropolitaine qualifiée principalement par le BTP, transport, mais aussi commerce, artisanat, santé...)

Enfin, il est fait le constat d'enjeux d'innovations pour les process productifs comme pour répondre aux enjeux énergétiques ou aux aspirations et besoins des salariés.

Face à ces grands constats, des caps stratégiques ont pu être dégagés.

- Créer un réseau territorial de lieux d'activités de qualité – technopoles, centre d'appuis, incubateurs, zones économiques en agissant sur plusieurs leviers :

En portant une attention particulière au maintien et au développement du tissu économique inséré dans les villes et les bourgs ;

En privilégiant la création de zones et d'espaces d'activités dédiés tout particulièrement aux activités productives et contribuant à l'aménagement durable du territoire ;

En recherchant des complémentarités entre les zones d'activités, qui prennent en compte les besoins des différentes filières stratégiques mais aussi les besoins d'agrandissement des entreprises existantes afin d'accompagner leurs parcours « éco-résidentiels ».

- Accompagner les réseaux économiques par des maillages s'appuyant sur l'aménagement numérique du territoire et sur les politiques de mobilité (dessertes routières, circulations des marchandises comme des salariés).

Le projet d'aménagement de la future zone d'activités de Larceveau s'inscrit pleinement dans les caps stratégiques mis en exergue par les élus.

B. Un contexte socio-économique favorable au développement des activités économiques productives

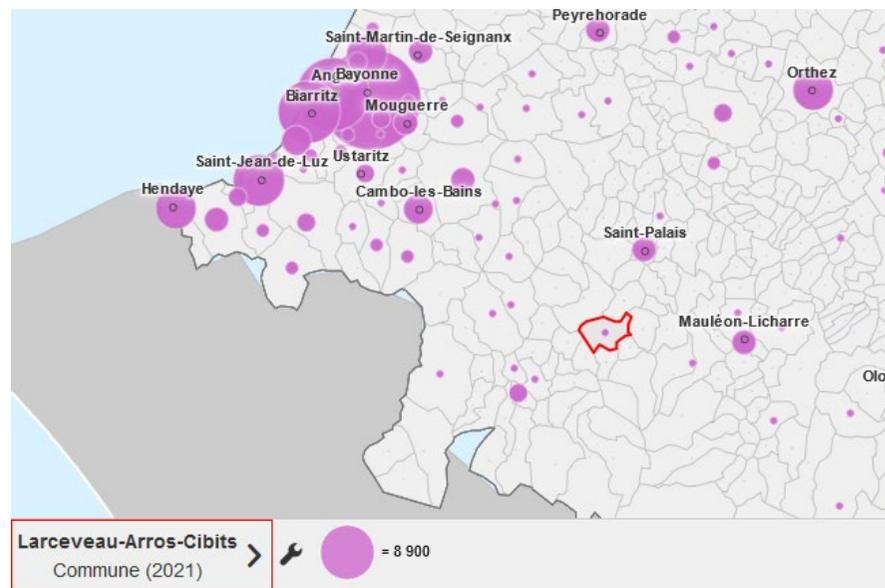
1) Le développement de l'emploi et de l'activité économique sur le Pays Basque : un enjeu fort

1.1. La répartition de l'emploi au sein de la CAPB

Au niveau de l'intercommunalité, la CAPB compte 189 486 actifs en 2019 (75,4% de la population totale) qui sont en majorité des salariés (80,9%).

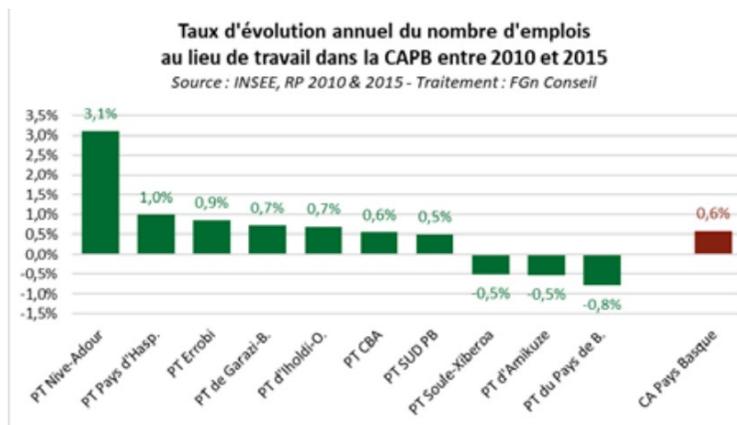
Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois proposés dans la CAPB a connu une augmentation de 0,6% par an pour passer de 119 000 emplois en 2010 à 122 500 emplois en 2015. Cette dynamique de l'emploi est plus forte qu'à l'échelle départementale et régionale et dépasse celle des zones d'emplois se situant à proximité.

Cette progression de l'emploi reste toutefois disparate au sein du territoire de la CAPB. Les Pôles territoriaux littoral ou en périphérie sont beaucoup plus attractifs avec un développement plus conséquent.



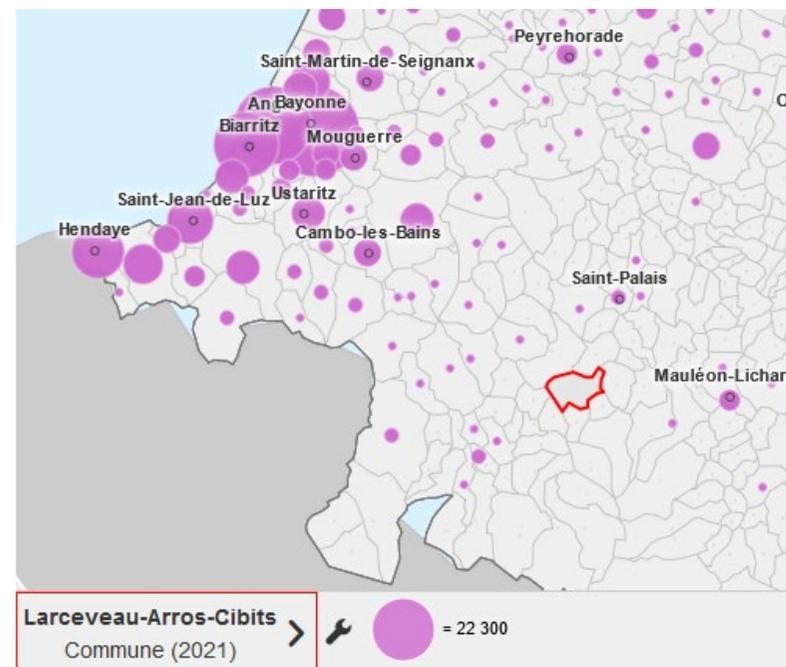
Carte n°10 : Nombre d'emplois sur le territoire – En rouge : la commune de Larceveau – Source : Observatoire des territoires

Les Pôles à l'intérieur du territoire Basque comme celui du Pôle d'Iholdi- Oztibarre présente un taux d'évolution annuel du nombre d'emplois beaucoup plus faible (+0,75% en 2015).



Source : extrait du Diagnostic Programme Local de l'Habitat du Pays Basque

On constate que la répartition de la population sur le territoire est en adéquation avec la répartition de l'offre d'emploi. Cette dernière est donc principalement présente sur la côte littorale et rétro-littorale.



Carte n°11 : Nombre d'habitants sur le territoire : en rouge la commune de Larceveau – Source : Observatoire des Territoires

1.2. L'emploi selon les profils d'actifs et les secteurs d'activités

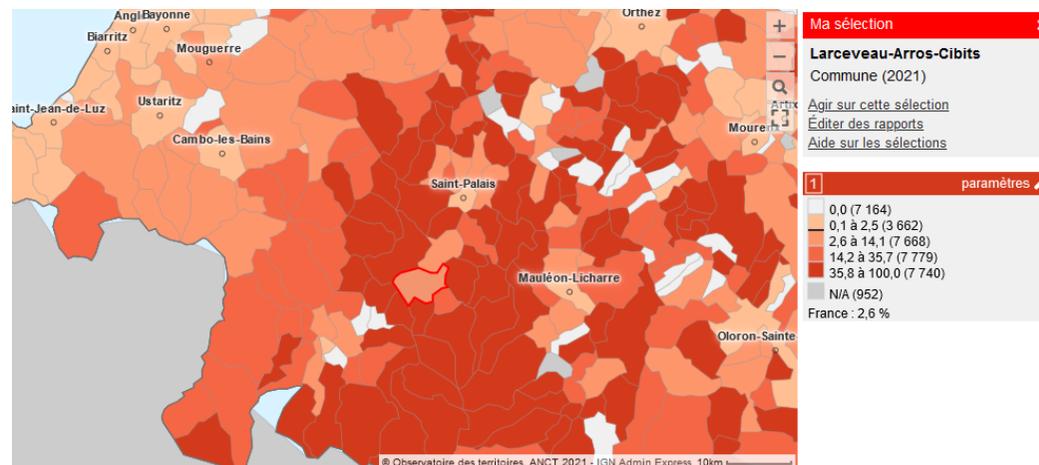
La CAPB est principalement composée d'employés (35 800 personnes soit 30% de la population active occupée) et de professions intermédiaires (31 000 individus, soit 26% de la population active disposant d'un emploi).

En comparaison avec la répartition française des catégories socio-professionnelles, la CAPB présente une légère sur-représentation des employés et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (+5 points). Sur le territoire de la CAPB, les employés représentent presque 30% de la part des actifs et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent presque 10%.

L'économie de la CAPB est fortement tournée vers la sphère présentielle c'est-à-dire correspondant aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services, avec plus de 70% des emplois concernés.

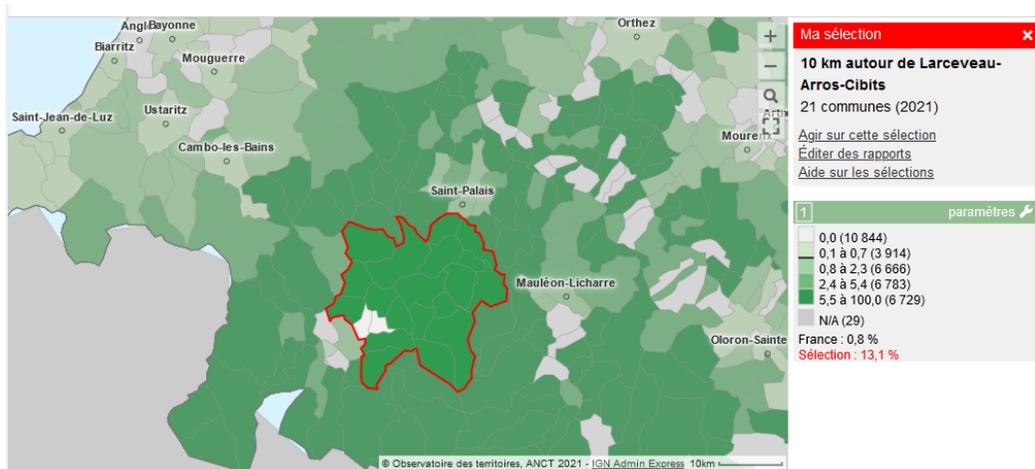
A noter, que des disparités importantes existent entre les différents pôles en matière de répartition des catégories sociales professionnelles des actifs occupés. Alors que la Pôle territorial de la Côte Basque Adour dispose d'une part plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures (+16%) qui s'explique par son rôle de polarité, d'autres territoires, notamment du Pays Basque Intérieur sont plus fortement tournés vers l'agriculture (1/4 des emplois en Iholdi-Oztibarre).

Ainsi, on retrouve une part importante d'emplois dans le secteur de l'agriculture au sein de l'arrière-pays et notamment du pôle Iholdi-Oztibarre. Sur la commune de Larceveau ce taux est de 6% et peut monter jusqu'à des taux entre 35,8% à 100% dans les communes avoisinantes.



Carte n° 12 : Part des emplois dans l'agriculture – encadré en rouge : la commune de Larceveau. Source : Observatoire des territoires

Également on retrouve une part importante d'agriculteurs exploitants sur le pôle Iholdi-Oztibarre. Sur la commune de Larceveau ce taux est de 8,4% (la moyenne nationale est de 0,8%) et dans un rayon de 10km autour de la commune de Larceveau, ce taux peut monter jusqu'à 13% en moyenne.



Carte n°13 : Part des agriculteurs exploitants dans la population en 2018 – Source Observatoire des territoires

2) L'agriculture au sein de la CAPB : une force du territoire

L'agriculture du Pays Basque est constituée de 4 454 fermes qui valorisent 124 200 hectares de surface agricole utile auxquels s'ajoutent près de 50 000 hectares de pâturages collectifs situés en zone de montagne.

Les fermes sont nettement plus petites (28 ha en moyenne) et plus familiales qu'ailleurs en France et emploient proportionnellement plus d'actifs, 8 597 actifs cumulé. Avec une moyenne d'âge de 49 ans, les agriculteurs basques sont plus jeunes qu'ailleurs.

L'élevage est présent dans 87% des fermes et les cultures céréalières dans environ 10% des fermes. Ces dernières sont plutôt implantées au nord et à l'est du territoire, et quelques productions maraîchères (2% des fermes) sont situées à l'ouest.

Les premières productions sont les ovins lait et bovins viande (puis bovins lait). Plus marginalement, il y a des systèmes caprins, équins, porcins, volailles, maïsiculture, maraîchage et des cultures pérennes.

Les fermes du Pays Basque constituent un pilier de l'économie et de l'emploi local, et sont en perpétuelle évolution pour répondre à la demande sociale. La demande des consommateurs est aujourd'hui forte en produits locaux diversifiés, sous signe officiel de qualité.

L'Agriculture basque se démarque également par de nombreuses démarches collectives de qualité. Les signes de qualité sont très présents, à la fois en quantité (environ la moitié des fermes) et en diversité de produits concernés.

Il existe 4 Appellation d'Origine Contrôlée, des productions d'Agriculture biologique, des productions sous Label Rouge, et de nombreuses démarches collectives de qualité (ex : Idoki, charte fermière).

Certains produits, tels que le fromage de brebis, le piment, le porc basque, la cerise, le vin ou le cidre bénéficient d'une certaine notoriété. (Ces développements sont extraits du rapport de diagnostic, Plan climat Pays Basque du 19/06/2021).

Filière prédominante en Pays Basque intérieur, marqué par une forte représentation des filières viandes, lait et confiserie, le secteur rencontre une dynamique de croissance continue.

L'objectif de développement sur place de l'entreprise Pyrénéfrom et la création d'une ZAE sur le site concourt à la valorisation de ce territoire et patrimoine local.

Au regard notamment du projet de territoire, le volet agricole est également pris en compte par la CAPB. Cela s'inscrit par une démarche d'accompagnement des entreprises agroalimentaires et de leurs projets.

La feuille de route pour les filières agricoles met notamment l'accent sur l'amélioration du revenu des agriculteurs, le développement de pratiques

agroécologiques, la préservation des ressources, l'adaptation au dérèglement climatique et l'amélioration de la souveraineté alimentaire.

3) Un positionnement économique stratégique à l'échelle de la CAPB et du pôle Iholdi-Ostibarre

Le positionnement du projet est stratégique à l'échelle du pôle Iholdi Ostibarre et de la commune de Larceveau.

En s'inscrivant en continuité de son bourg (et donc de l'urbanisation existante) et d'une importante unité agroalimentaire, la réalisation de la zone dans cette continuité urbaine permet une concentration des activités économe en matière foncière et d'aménagement (mutualisation des accès, optimisation des réseaux).

Depuis la création de la ZAD Ithurbelce initiée en 2009, deux demandes d'entreprises intervenant dans les secteurs agroalimentaires constituent un effet levier pour la création de la zone.

Ces demandes proviennent de :

- **Fromagerie Pyrénéfrom**

Filiale du Groupe Lactalis, 1^{er} groupe laitier mondial, la Fromagerie Pyrénéfrom est spécialisée dans la fabrication et l'affinage d'Ossau-Iraty AOP à marque ISTARA et de tomette de Brebis à marque P'tit Basque.

Présente sur le territoire de Larceveau (Pyrénées-Atlantiques) depuis 1964, la fromagerie représente 600 emplois directs (150 salariés et 441 producteurs de lait de brebis) et occupe ainsi localement une place économique et sociale

significative. Elle travaille par ailleurs avec 75 fournisseurs locaux des Pyrénées -Atlantiques pour 1.6 M€ d'achat.

Bien implantée sur le territoire et en lien direct avec la matière première issue de producteurs locaux, cette entreprise souhaite poursuivre le développement de son activité sur le territoire, et cela dans un objectif d'augmentation de la capacité de production du site et de modernisation de ses installations. **Le projet poursuivi par l'entreprise s'inscrit dans une volonté de pérenniser et développer l'emploi et l'agriculture sur la bassin de l'Oztibarret.**

Parallèlement à ces perspectives de développement, l'entreprise doit aujourd'hui répondre à des exigences nouvelles en terme notamment de sécurité incendie ou encore de circulation au sein de son entreprise.

- **Cuma XUHITO**

Dès 2018, la CAPB a également été sollicitée par la fédération des CUMA pour un besoin foncier présenté par la CUMA Xuhito désireuse de construire un nouveau atelier de transformation.

Plusieurs études de faisabilité et examens de propositions foncières ont été menés. L'opportunité de venir s'implanter à Larceveau est celle qui a été retenue notamment au regard de son positionnement privilégié.

Histoire CUMA Xuhito :

En 2010, poussés par la nécessité de transformer soi-même, sa propre matière première et ainsi entrer pleinement dans la définition d'un produit fermier notamment Idoki, un groupe de paysans se réunit et saisit l'opportunité de louer un atelier de transformation, situé à Anhaux ;

En mai 2012, 23 producteurs créent la CUMA Xuhito et réalisent les premières transformations en fin 2012 au sein de l'atelier loué à Anhaux ;

A ses débuts, la CUMA compte 21 fermes et transforme 15 tonnes de viandes ; aujourd'hui la CUMA représente un collectif de 35 fermes adhérentes (dont 19 en respect du cahier des charges IDOKI et 17 en Agriculture biologique) ; sont transformés 55 tonnes de viande (+20% en 2 ans).

Un second site a été développé à Uhart-Cize pour y implanter des séchoirs de petites salaisons et les jambons sont séchés dans le séchoir de Pierre Oteiza dans les Aldudes.

Le projet d'implantation porté par la CUMA Xuhito au sein de la zone d'activités de Larceveau envisage la création d'un atelier de transformation, d'un séchoir ainsi qu'un espace de vente direct.

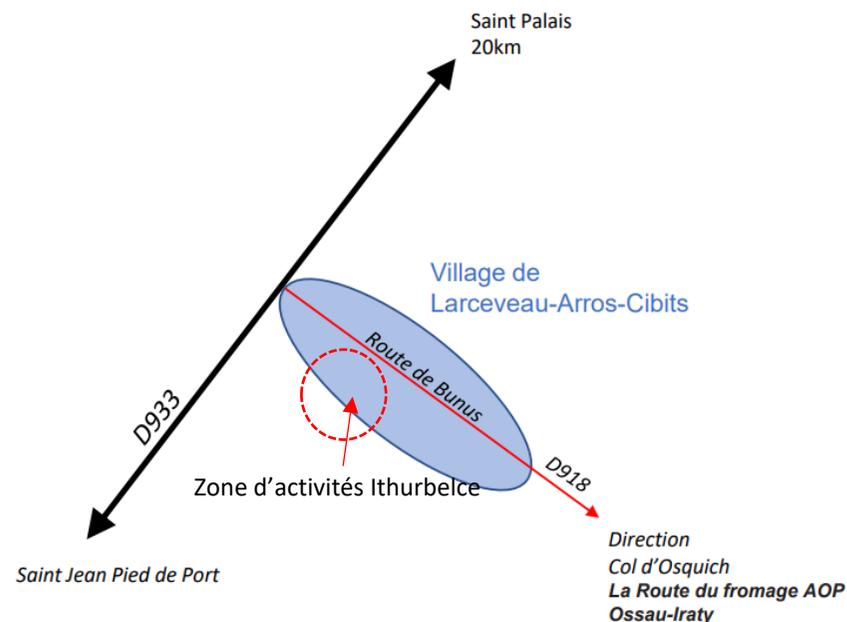
A ce titre, la CAPB a la volonté de soutenir et de participer à la pérennisation et au développement de l'activité économique agricole sur le territoire et s'inscrivant ainsi dans l'engagement n°44 du projet de territoire visant à améliorer le revenu des paysans à travers la valorisation des productions agricoles locales. Ces deux projets d'entreprises s'inscrivent donc dans le projet de territoire qui s'appuie sur « un pilier essentiel l'agriculture et l'agroalimentaire de qualité incarné par les filières d'AOC du territoire » dont le fromage Ossau Iraty et de la viande Kintoa.

Le développement économique à proximité d'une activité existante et la création d'une ZAE permettra également de contrôler et de développer l'initiative privée afin d'éviter les installations disséminées et non contrôlées.

C. Le site

1) Une localisation stratégique

L'aménagement de la zone d'activités d'Ithurbelce présente un fort intérêt du fait de sa localisation stratégique, près des axes routiers RD 918 et RD 933, à l'intersection de l'axe Saint Palais – Saint Jean Pied de Port et de la voie assurant la liaison avec la Soule par le col d'Osquich.



Source : CAPB Extrait Phase 1 Diagnostic et Analyse du site

La commune de Larceveau-Arros-Cibits s'est développée au croisement des routes puis vers le sud le long de la D918. Village plutôt résidentiel, la commune a su

garder services et commerces, devenant un petit pôle relais local. L'arrivée de la fromagerie en 1964 vient conforter l'importance de Larceveau au niveau du bassin d'emploi.

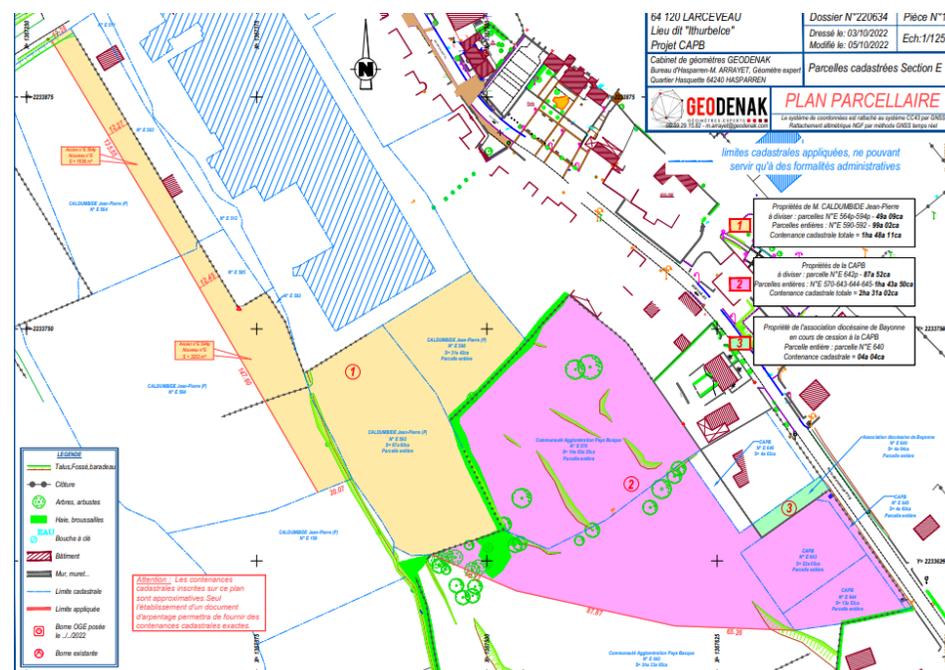
Actuellement, 150 salariés travaillent pour la fromagerie, sans compter les emplois que comptent les commerces et services du village.

Concernant l'organisation de la trame urbaine, les services et équipements se situent le long de la route D918 et l'activité économique se situe le long de la D933.

La commune de Larceveau-Arros-Cibits dispose de tous les commerces et services pour ses 400 habitants.

2) Le contexte foncier

Le périmètre du projet de la zone d'activités représente une superficie totale de 3.8 ha, dont 60% de l'emprise est déjà maîtrisée par la CAPB ou par des acteurs du projet.



Carte 14 : plan parcellaire

La CAPB, par actes notarié en date du 12 septembre 2016 et du 07 décembre 2021, a notamment fait l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque de 23 102 m² nécessaire au projet de la zone d'activités d'Ithurbelce.

Il s'agit des parcelles cadastrées section E n°570, 643, 644, 645 et 642.

Des exploitants agricoles sont présents sur les parcelles appartenant à la CAPB mais avec des conventions d'occupations précaires. Dans ce cas, une fois que les travaux commenceront il sera mis à fin à ces dernières.

La parcelle E 640 est en cours d'acquisition par la CAPB (acte notarié devant intervenir d'ici la fin 2022).

Le foncier restant à acquérir par la CAPB (en jaune dans le plan ci-avant), d'une superficie totale de 14 811 m² appartient à un unique propriétaire privé.

Il existe un bail à long terme présent sur les parcelles appartenant au propriétaire privé d'une durée de 18 ans à partir du 30/11/2018 par acte du 26/03/2019.

Des indemnités de dépossession seront ainsi allouées au propriétaire. L'exploitant présent sur les parcelles bénéficiera également d'une indemnité d'éviction.

Les négociations foncières engagées depuis 2021 avec le propriétaire de cette unité foncière n'ont pas permis d'aboutir à une cession à l'amiable. Une offre indemnitaire a également été envoyée par courrier et est restée sans réponse à ce jour. Or, la réalisation du projet de la zone d'activité implique une maîtrise foncière totale des parcelles. C'est pourquoi il est nécessaire de déclarer le projet d'utilité publique afin de pouvoir maîtriser le foncier par la voie de l'expropriation, le cas échéant.

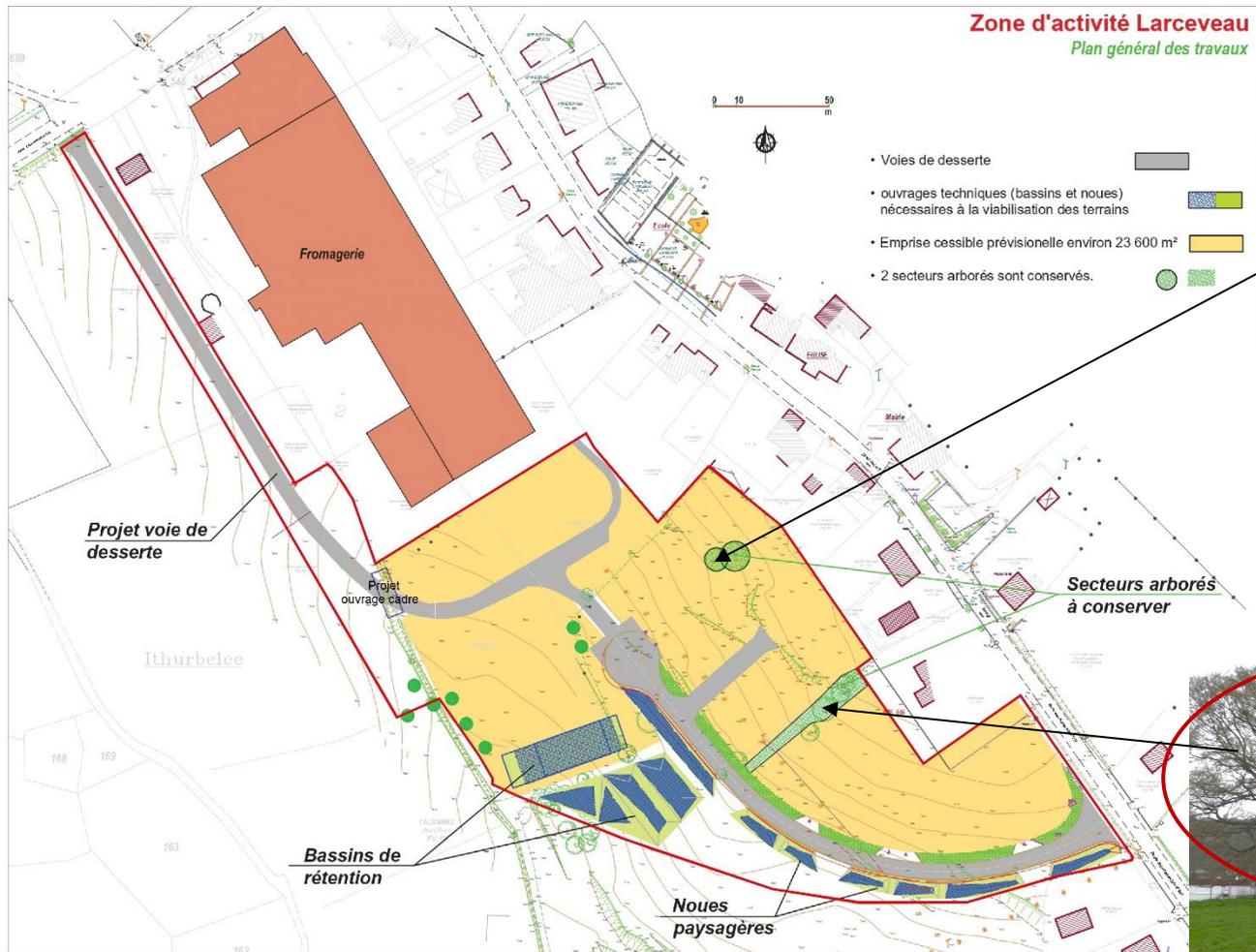
D. Le parti retenu : un projet en adéquation avec son territoire

Les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants sont détaillées en Pièce V.

Le présent projet porte sur une emprise d'une surface de 3,8 hectares permettant ainsi la viabilisation à terme d'une dizaine de lots cessibles, représentant environ 23 600 m².

L'objectif de ce projet est de répondre aux besoins d'installation et développement de porteurs de projets artisanat et productif, notamment sur la filière agroalimentaire

Ci-dessous le plan d'aménagement du projet :

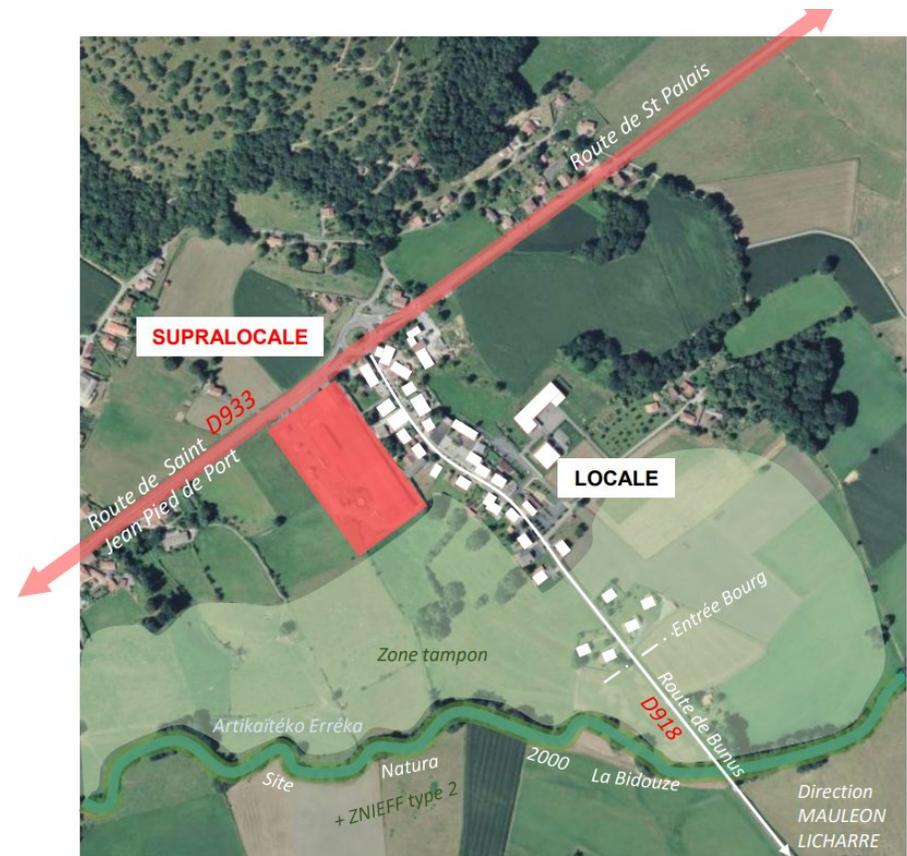


Source : Plan d'aménagement de l'opération (octobre 2022)

1) Intégration dans le tissu urbain existant

On distingue deux ambiances :

- Une ambiance supralocale pour laquelle il ressort qu'il n'y a pas de cheminements adaptés aux piétons, avec une voirie qui favorise la vitesse. Cette portion constitue une véritable vitrine depuis la D933. Enfin, la proximité avec l'entreprise ISTARA est propice aux synergies professionnelles.
- Une ambiance locale avec des cheminements adaptés aux piétons, des ralentisseurs présents sur la voirie, et une entrée/sortie du bourg qualitatives. On note également la proximité de la zone Natura 2000.



Source CAPB : Extrait Carte diagnostic et analyse du site

L'élaboration du projet d'aménagement s'appuie, sur une réflexion menée par une équipe pluridisciplinaire afin de produire une forme urbaine bien intégrée dans son environnement et dans la continuité urbaine existante.

L'opération induit une densification de la trame bâtie à proximité immédiate du centre-bourg de la commune, dans le prolongement de la parcelle occupée par l'entreprise Pyrénéfrom.

2) Organisation de l'aménagement projeté

Le plan de composition s'articule autour d'une voirie principale de desserte, à double sens, débouchant sur les routes départementales 918 et 933. L'accès principal à la zone se fera depuis la RD 918, à partir du tourne-à-gauche existant

La voie assure la liaison au réseau viaire de la commune et est complétée par un cheminement piéton. Elle intègre l'accès aisé des véhicules d'urgence et des véhicules lourds. Elle répond également aux exigences en matière de sécurité en permettant la séparation des flux et un bouclage en connexion avec la futur ZAE.

L'organisation envisagé permet une composition urbaine classique et adaptée à la topographie du lieu, en préservant les perspectives sur les panoramas remarquables sur les reliefs montagneux au sud et l'environnement rural des lieux.

Le projet présenté à ce stade présente une composition sous forme de macro-lots qui permettra un découpage de lots au regard des besoins des entreprises qui s'installeront.

L'organisation du projet est conçue pour faciliter l'implantation des structures bâties destinées à abriter des activités économiques et pour limiter les mouvements de terre occasionnés par le réseau viaire et les constructions.

Le projet intègre les contraintes du site mais aussi ces atouts notamment paysagers. En effet, la paysage, y compris dans une zone d'activités est important. A ce titre, le traitement paysager du programme tient compte du contexte rural des lieux et consiste en la création d'espaces verts rythmant les abords de la voirie dans la zone d'activité, ainsi que le bassin de rétention. :

- Un côté de la voie principale de desserte sera accompagné de noues destinées à recueillir les eaux pluviales. Ces noues seront enherbées et les plantes annuelles pouvant être fauchées seront plantées. Des arbres pourront être plantés ;
- De l'autre côté de la voie principale de desserte, les bas-côtés seront enherbés et un couvre sol sera planté en pied de lots, Là aussi des arbres de haute tige seront plantés.

Le projet prévoit également :

- La création d'une sente dans un souci de préservation de chênes existants et autres feuillus. Ce passage permettra d'accéder à pied au cœur de la future zone depuis le centre-bourg existant ;
- La préservation et conservation de deux chênes au sein de la surface cessible au nord de la zone : il sera imposé aux porteurs de projet de conserver ces chênes et d'envisager leur projet en tenant compte de la présence et du maintien de ces chênes.

Ces éléments structurants du projet doivent permettre de constituer une ambiance paysagère propre à la zone d'activité et d'assurer une transition avec le milieu naturel.

Enfin, le projet prévoit également d'édicter des règles aux porteurs de projet qui s'implanteront afin d'assurer une cohérence d'ensemble et ainsi obtenir un aménagement agréable en phase avec une architecture adaptée et son environnement. Il s'agira notamment d'imposer le traitement des clôtures en exigeant la plantation de haies.

L'objectif est de valoriser l'offre et les disponibilités en présence, mais également de stimuler la demande par une stratégie d'offre novatrice et attractive.

C'est le choix du développement de la **filière de l'artisanat et le développement des petites entreprises locales qui a été retenue.**

En effet, il s'agit des activités cibles avec notamment de nombreuses demandes dont celle d'un groupement d'agriculteur locaux. De plus, cela permettra de valoriser la filière agricole très présente sur ce territoire.

Une composition sous forme de « macro-lots » permettront une commercialisation au plus proche des demandes. Ainsi, le projet envisage ainsi un découpage maximaliste d'une dizaine de lots, avec des lots pouvant aller de 1 000 m² à + de 2 000 m².

E. Le projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et réglementaire

1) Le projet d'aménagement de la zone d'activité au cœur de la réglementation d'urbanisme

1.1. *Au niveau du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)*

Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Quatre priorités sont définies et structurent la stratégie d'aménagement du territoire régional :

- Bien vivre dans les territoires (se former, travailler, se loger, se soigner) ;

- Lutter contre la déprise et gagner en mobilité (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- Consommer autrement (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- Protéger l'environnement naturel et la santé (réussir la transition écologique et énergétique).

Le projet d'aménagement de la zone d'activités s'inscrit dans le respect des grandes orientations du SRADDET.

1.2. *Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)*

Le Plan Climat Pays Basque est le document cadre de la politique climat-air-énergie du territoire pour la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets projetés localement. Il pose des objectifs de long terme et des actions à court terme.

L'élaboration du Plan Climat Pays Basque a été pilotée entre l'automne 2018 et l'automne 2019, dans une démarche transversale et partenariale. Une concertation du public a été menée à partir de février 2019.

Il ressort de ce plan que le Pays Basque, qui connaît une dynamique économique positive, est en train de structurer sa stratégie de développement économique autour de 8 filières : Aéronautique, Agriculture-Agro-alimentaire, Construction durable, Numérique, Croissance bleue, Artisanat de production, Santé et Logistique toutes concernées par des enjeux de transition écologique et énergétique.

Lancé par le Premier Ministre lors du Conseil National de l'Industrie du 22 novembre 2018, le programme Territoires d'Industrie est un dispositif d'accompagnement au service des territoires qui s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires.

Le Pays Basque a été identifié « Territoire d'Industrie » lors du Conseil National de l'Industrie du 5 mars 2019. La structuration du projet a permis de définir les grands enjeux industriels auxquels le projet Territoire d'Industrie Pays Basque veut répondre :

- Développer une industrie collaborative pour gagner en attractivité et compétitivité ;
- Accroître l'attractivité de l'industrie Pays Basque et consolider le capital humain du territoire ;
- Gagner en compétitivité grâce à l'industrie futur
- Accompagner la transition environnementale, écologique et énergétique de l'industrie du Pays Basque.

L'axe 4 « Faire du Pays Basque un territoire exemplaire par ses usines durables et son vivier d'entreprises industrielles responsables » se concrétise par plusieurs déclinaisons opérationnelles :

- Concevoir des démonstrateurs/ unités pilotes (énergie, eau, déchets) ;
- Tendre vers un territoire zéro déchet : Challenge inter-entreprises Zéro-Gaspillage ;
- Soutenir le développement de l'écoconception pour une seconde vie de produits ;
- Qualifier les Zones d'Activités comme des écosystèmes industriels.

L'association Pays Basque Industries a été constituée le 7 juillet 2020 afin d'animer la mobilisation des industriels du territoire dans cette démarche.

Pour accompagner le territoire dans sa transition énergétique et écologique et réduire l'empreinte environnementale des activités industrielles, le projet Territoire d'industrie Pays Basque porte, à ce stade deux projets de

« Démonstrateurs Industrie Durable » : FATALOOP et TURBOLAB. Ces unités ont vocation à être dupliquées sur le territoire Pays Basque.

Un processus de management environnemental des zones d'activités économiques est également prescrit en objectif opérationnel.

La CAPB accompagne ainsi les entreprises dans leur transition écologique et économique et promeut de nouvelles approches en la matière.

Le développement économique participe aux ambitions inscrites dans le PCAET voté par la CAPB.

L'aménagement de la zone d'activités de Larceveau sera envisagé au regard des préconisations dudit plan.

1.3. Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Basque (SCOT) en cours d'élaboration

Le SCOT en cours d'élaboration a pour ambition de redynamiser les ZAE existantes et répondre aux besoins grandissant de développement des entreprises locales.

La note d'enjeux de l'Etat destinée à mettre en évidence les enjeux prioritaires de l'Etat permet d'illustrer et d'apporter un éclairage du projet d'aménagement de la zone d'activités au regard du SCOT en cours d'élaboration.

Le territoire propose de nombreuses zones d'activités économiques (ZAE) mais présente de fortes disparités (concentration de ZAE sur le littoral, petites ZAE à l'intérieur). La mise à disposition d'un foncier adapté aux besoins des entreprises constitue un enjeu important pour le développement de l'activité économique et de l'emploi sur le territoire.

La localisation des ZAE devra servir une attractivité économique au sein des polarités (privilégier centre-ville aux périphéries), limiter les déplacements, et veiller à rééquilibrer l'attractivité entre les pôles : l'action publique devrait privilégier les pôles à l'intérieur du territoire plutôt que ceux littoraux, naturellement attractifs. D'une manière générale, il apparaît souhaitable de développer plutôt, désormais, l'activité économique sur le rétro-littoral et à l'intérieur, ce qui permettra, outre un réel rééquilibrage économique et des concentrations, de réduire les mobilités pendulaires.

Concernant le développement du secteur, le SCOT en cours d'élaboration prévoit comme objectif « d'accompagner un développement économique durable du territoire, respectueux de l'environnement et profitable à tous, adapté à la diversité du territoire du SCOT et adossé à ses ressources multiples ».

Conformément aux prescriptions du futur SCOT à venir, le développement du site de Larceveau permettra :

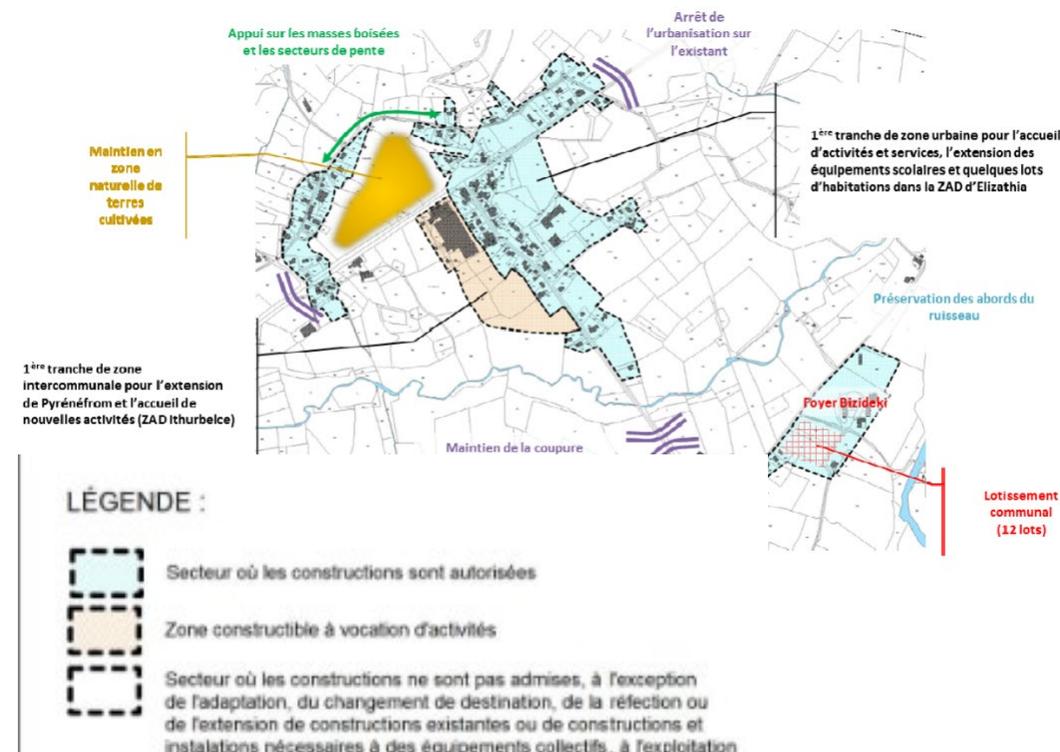
- **l'implantation de nouvelles entreprises sur une commune avec une démographie de jeunes actifs**
- **rééquilibrage des implantations sur territoire**
- **dans la continuité de l'existant (entreprise Pyrénéfrom déjà implanté sur le site)**

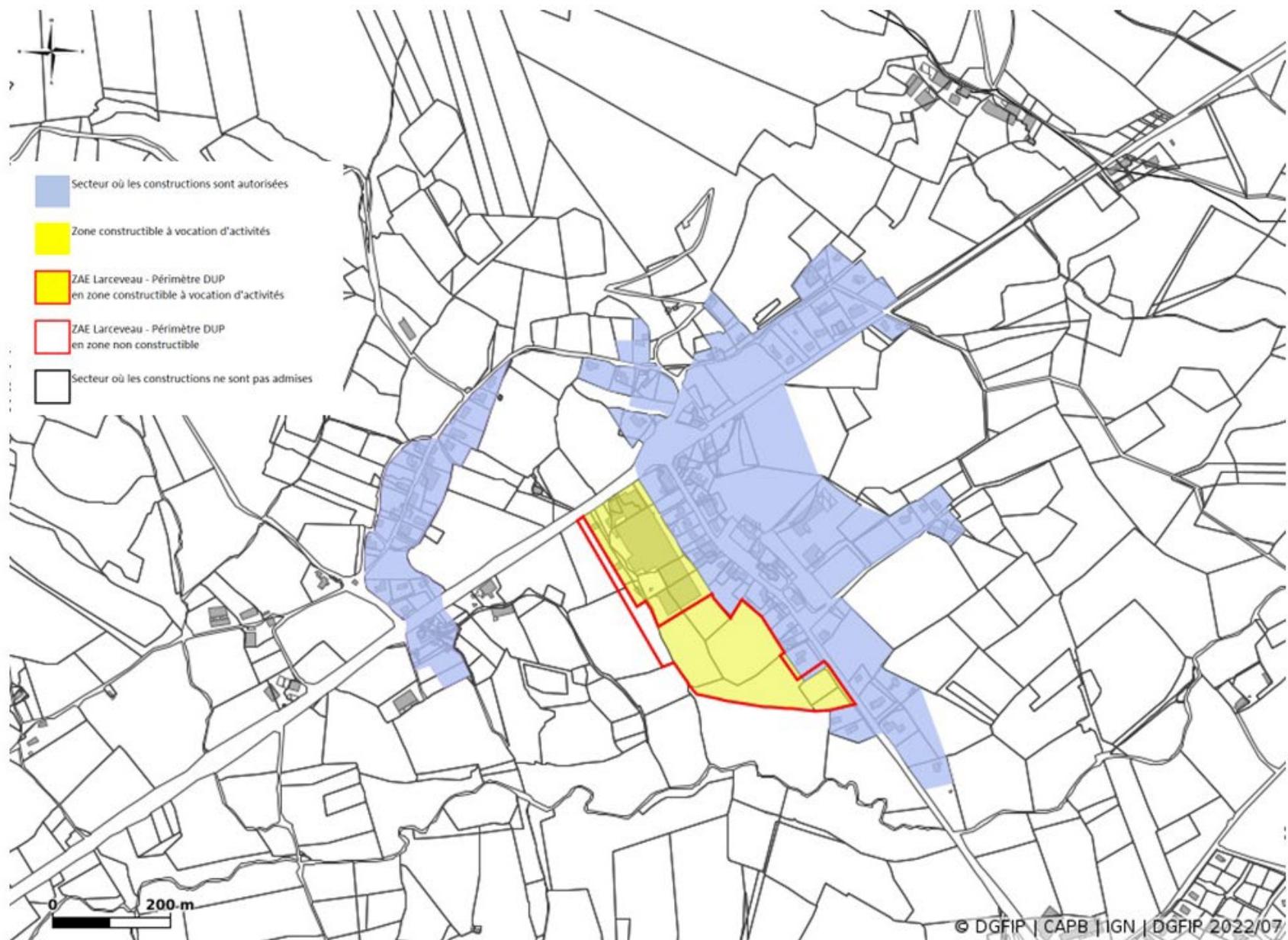
C'est le choix d'un développement sur place qui est privilégié permettant ainsi de poursuivre l'attractivité du territoire et son rééquilibrage.

1.4. Au niveau de la carte communale

La commune de Larceveau, est couverte par une carte communale, approuvée en mai 2012, et classe le projet **en zone constructible**. La zone d'aménagement est

clairement matérialisée en « Zone constructible à vocation d'activités ». Ce foncier est fléché au profit de l'industrialisation du site avec l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes. Cette partie ayant vocation à recevoir les constructions se trouve en zone constructible de la carte communale.





Extrait document graphique de la carte communale de la commune de Larceveau

Le projet est également soumis sur une fine bande à l'ouest du projet à un secteur où les constructions ne sont pas admises sauf exceptions. Cette dernière est par nature inconstructible. L'implantation de la voirie d'accès de la zone d'activités est prévue sur ce secteur et n'a d'autres objectifs que de desservir les constructions situées en zone constructible.

Il s'avère que les dispositions de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme relatives aux zones non constructibles n'ont pas pour objet ni pour effet de prohiber l'implantation d'une voie d'accès dès lors qu'un tel aménagement respecte les prescriptions du Code de l'urbanisme.

L'implantation de cette voie sur une bande destinée uniquement à la desserte de la zone, en constitue de fait l'accessoire. Ces aménagements ne sont pas, eu égard à leur objet et à leurs caractéristiques, de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune en procédant à ce classement.

Il convient également de rappeler que la création de la zone d'activités économiques est également visée dans les enjeux de développements de la carte communale notamment au travers la mise en œuvre de l'outil foncier de la ZAD « Ithurbelce ».

Enjeu de développement	<p>Aménagement programmé d'un lotissement communal (12 lots) entre l'est de Cibits et le foyer de vie Bizideki</p> <p>ZAD « Elizathia » pour développer et maîtriser l'urbanisme au centre du village = mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, maîtriser l'urbanisme au centre du village, renforcer la capacité d'accueil et installer des équipements publics (13,71ha)</p> <p>ZAD « Ithurbelce » pour satisfaire les besoins ultérieurs de développement de la communauté des communes lholdy-Oztibarré = création d'une zone intercommunale d'activités économiques et commerciales (11,67 ha), complémentaire à la ZAD Elizathia</p> <p>Présence d'une ancienne décharge d'ordures ménagères sans autorisations.</p> <p>1 installation classée présentant des risques technologiques</p>
------------------------	---

Extrait « Enjeu de développement » issu de la carte communale de la commune de Larceveau

2) Une forte prise en compte de l'environnement urbain et naturel dans la réalisation du projet

Par arrêté préfectoral n°2022-12903 en date du 02 septembre 2022 les services de l'État ont indiqué qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une étude d'impact spécifique dans le cadre de ce projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur la commune de Larceveau. Toutefois, le projet a su prendre en compte son environnement et la qualité paysagère de ce dernier lors des différentes études.

2.1. Un projet qui s'insère dans son environnement urbain et paysager

Le projet s'inscrit dans la continuité urbaine du centre-bourg de la commune de Larceveau-Arros-Cibits et a été pensé avec une volonté d'intégration paysagère.

Pour cela, les voiries internes du projet et les limites de propriétés seront végétalisées, notamment en s'appuyant sur le parcellaire agricole existant.

Le projet envisage de protéger un alignement de 3 chênes avec la réalisation d'un sentier piéton permettant de relier le cœur de la zone au centre du village, sans obligation de longer la voie principale.

Deux autres chênes centenaires seront préservés avec une obligation de conservation et un recul imposé pour l'implantation des bâtiments qui seront construits sur l'ilot.

Afin d'assurer une qualité paysagère de cette zone d'activité, deux types d'interventions sont envisagées, le paysage de la voie et le paysage à l'intérieur des lots.

- Le paysage de la voie et des espaces publics :

D'un côté de la voie principale de desserte (Sud), la voirie sera accompagnée de noues destinées à recueillir les eaux pluviales. Ces noues seront enherbées et les plantes annuelles pouvant être fauchées seront plantées. Des arbres pourront également être plantés.

De l'autre côté de la voirie principale (Nord), les bas-côtés seront enherbés et un couvre sol sera planté au pied de lots. Des arbres de hautes tiges seront plantés.



Le paysage

Source : Extrait Note technique AVP

- Le paysage sur les lots privés :

Dans les ilots, les transitions avec les habitations alentours et entre les lots sera traité. Haies et arbres de hautes tiges seront exigés. Le traitement de clôtures sera imposé.

Au sein des îlots privés, la prise en compte de la dimension paysagère sera notamment obtenue grâce aux prescriptions figurant dans le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

- Le paysage des ouvrages de rétention :

Les ouvrages de régulation ne seront pas clos et prendront une apparence « naturelle ».



Source : Extrait Note technique AVP

2.2. La prise en compte des impacts

Le site choisi pour la réalisation du projet comporte des contraintes qui ont été prises en compte dans la construction du projet.

Parmi ces contraintes, on retrouve :

- Présence d'arbres remarquables intégrés au plan de composition de la future zone d'activités (atout paysager) ;
- Topographie pentue qui déverse vers le ruisseau situé en contrebas, avec des pentes moyennes se situent entre 5 et 11% selon les secteurs. Ces caractéristiques sont prises en considération ;
- Réseau HTA aérien existant au droit du secteur à qui devra être modifiés pour adéquation au projet ;
- Sous-sol rocheux avec portions affleurantes localisées.

Le projet a pris en compte ces contraintes dès l'établissement du projet, afin de créer un projet qui s'adapte et s'insère dans son environnement.

Le projet sera par ailleurs soumis à dossier de déclaration Loi sur l'Eau, incluant une évaluation des incidences au titre de Natura 2000, concernant la gestion et les rejets d'eaux pluviales et la traversée du cours d'eau sur l'affluent de l'Artikaiteko. Ce dossier Loi sur l'Eau sera déposé ultérieurement par la CAPB.

F. Le caractère d'utilité publique de l'opération

1) Un site stratégique pour la CAPB et le Pôle Iholdi-Oztibarre

Le Pays Basque connaît une croissance continue du nombre d'entreprises sur le territoire, avec pour corollaire une augmentation du nombre d'emplois. Le taux élevé de pérennité des entreprises et la forte dynamique de création d'entreprises démontrent la vitalité du tissu entrepreneurial basque.

Toutefois, le territoire du Pays Basque possède de grosses disparités. En effet, les ZAE les plus importantes sont concentrés sur le littoral et le rétro-littoral. L'intérieur du pays propose soit des ZAE de plus petites tailles, soit une implantation des entreprises sans logiques.

Parallèlement, le territoire de la CAPB est soumis depuis plusieurs années à de fortes tensions du fait de la pénurie de foncier économique, de la prédominance de l'économie résidentielle et du recul des activités productives.

Aujourd'hui, est dressé le constat d'une situation extrêmement tendue en matière de foncier disponible à l'échelle du territoire. 5 pôles territoriaux de la CAPB, dont le pôle Iholdi-Oztibarre, ne disposent aujourd'hui d'aucune offre foncière publique à vocation économique.

Le Pôle d'Iholdi Oztibarre et plus particulièrement Larceveau est au carrefour de Garazi-Baigorri et de la Soule, territoires dépourvus de foncier à vocation économique. Larceveau constitue alors un site stratégique d'un point de vue géographique qui bénéficie d'une opportunité de création d'un tel foncier via ce projet.

Le présent projet de zone d'activités de Larceveau est situé pour partie au sein de la Zone d'aménagement différé Ithurbelce II. Son emplacement a été réfléchi afin d'être en connexion directe avec des axes viaires existants et une activité existante: l'entreprise Pyrénéfrom, évitant une urbanisation déconnectée de l'existant.

En outre, le projet est identifié dans les opportunités de développement économique de la carte communale de Larceveau.

Ce projet va également dans le sens des orientations fixées par les documents d'urbanisme et communautaires comme le projet de Territoire.

Le périmètre du projet a également l'avantage d'avoir 60% du foncier qui est déjà maîtriser par la CAPB et un unique propriétaire foncier pour le reste des parcelles restant à acquérir, limitant les atteintes à la propriété privée.

Il convient également de préciser que les parcelles privées à acquérir porte sur du foncier en nature de prairie et non sur du foncier bâti, participant également à limiter l'impact sur la propriété privée.

2) Justifications de l'opération

Outre l'implantation stratégique, le projet de la zone d'activités de Larceveau permettra de répondre aux besoins et enjeux qui existent sur le territoire. Ces besoins ont notamment été identifiés sur la zone d'activité de Larceveau par la DGA Economie de la CAPB.

2.1. *La réponse à une demande croissante d'implantation*

La CAPB est contactée par des entrepreneurs souhaitant s'installer sur cette partie du territoire (CUMA Xuhito, artisans, producteurs locaux...).

Les demandes recensées par les services de la CAPB concernent pour 69% des entreprises de production et 31% des entreprises du secteur tertiaire.

Toutefois, faute de foncier disponible, ces demandes restent aujourd'hui sans suite.

Face à la nécessité de poursuivre le développement économique local et de répondre aux besoins des entreprises, la CAPB, porte le projet d'aménagement de la Zone d'activités Ithurbelce.

2.2. *La réponse à un besoin d'agrandissement*

Ces parcelles sont également nécessaires à l'extension, au développement et au respect des normes sécurité de la société Pyrenefrom qui occupe une place économique et sociale significative à l'échelle du territoire. Il s'agit d'ailleurs de la seule activité d'importance sur le secteur qui permet de pourvoir un nombre important d'emploi et de participer à la valorisation des exploitations agricoles.

Ainsi, la prise en compte de l'extension de cette entreprise dans le cadre du présent projet permettra de pérenniser et de continuer à développer l'emploi et l'agriculture de ce bassin de vie de l'Ostibarret. Le développement poursuivi par cette entreprise à court et moyen terme implique la construction de nouveaux hâloirs d'affinage et de nouveaux équipements (conditionnement, chaufferie,...).

A ces perspectives de développement, se rajoute l'impératif pour cette entreprise de répondre à des exigences nouvelles en matière de sécurité incendie et de séparation de flux au sein de son emprise :

- Sécurisation incendie du site (normes SDIS, DREAL) :
 - o Création d'une voie engin bouclant l'intégralité des bâtiments avec rayons de giration adaptés, aire de croisement des véhicules, voie échelle pour le bâtiment,... ;
 - o Création d'un accès secours pompier depuis la zone ;
 - o Mise en place d'une réserve incendie en partie haute du site et d'un bassin de confinement des eaux souillées ;
- Séparation des flux :
 - o approvisionnement en lait ;
 - o approvisionnement emballage ;

- sortie des produits finis ;
- salariés.

Cette sécurisation implique des emprises foncières nouvelles et la création d'une voie double sens au sud de la fromagerie avec une connexion à la future voie de desserte de la ZAE.

Ces travaux nécessitent une emprise foncière plus importante, sans quoi le développement du site et la mise au norme demandées par la DREAL sur le bassin d'orage et de confinement, ne pourront pas être réalisés.

Si ces exigences de sécurité ne sont pas satisfaites, le maintien de l'entreprise et ses possibilités de développement seront largement compromis. Or cela viendrait compromettre la politique portée par la CAPB, notamment dans son projet de territoire pour la période 2021-2026 et dans son schéma de développement économique, visant un équilibre territorial des implantations économiques sur l'ensemble de son territoire et la valorisation de l'agriculture.

Le maintien et l'extension de cette entreprise participe également à la limitation de l'étalement urbain et à la préservation du foncier puisque cette dernière est déjà bien implantée sur le territoire, en continuité de l'urbanisation existante. L'objectif n'est donc pas de la délocaliser sur un foncier autre, mais bien une extension à proximité de son emplacement existant.

2.3. Vers la construction d'un ensemble économique cohérent

L'emplacement de la ZAE Ithurbelce a été réfléchi afin d'être en connexion directe avec des axes viaires existants et une activité existante : l'entreprise Pyrénéfrom, évitant une urbanisation déconnectée de l'existant.

La gestion du projet par une personne publique permettra de créer un espace économique s'inscrivant dans une démarche d'aménagement globale du secteur.

En effet, les initiatives privées sont souvent déconnectées d'une réflexion à une échelle plus large et des enjeux territoriaux ou environnementaux. De plus, elles ont tendance à s'implanter de façon disséminée, sans cohérence avec l'urbanisation existante, favorisant le mitage territorial.

La procédure de ZAE démontre la volonté de la CAPB de maîtriser la qualité de l'aménagement : elle permet de garantir des objectifs qualitatifs et un aménagement intégré dans son environnement, afin de constituer un espace économique lisible en continuité de l'entreprise existante.

Cette volonté de la CAPB va dans le sens du SCOT qui prône « *d'accompagner un développement économique durable du territoire, respectueux de l'environnement et profitable à tous, adapté à la diversité du territoire du SCOT et adossé à ses ressources multiples* ».

2.4. La valorisation de l'activité agricole

L'agriculture a une place importante dans l'arrière-pays Basque et notamment dans le pôle Iholdi-Oztibarre. Au sein de ce dernier, situé au sein du Pays Basque intérieur, le secteur agricole représente 1/4 des emplois en Iholdi-Oztibarre).

La filière agro-alimentaire représente donc un fort potentiel que la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite mettre la lumière, en communiquant sur la qualité des produits et l'excellence des savoir-faire, et en appuyant les démarches collectives portées par ses acteurs.

La valorisation de la filière agricole et artisanale dans le cadre du présent projet permet d'utiliser une force existante du territoire en la mettant en avant et de participer à son développement.

Le projet permet également de répondre au projet de Territoire et notamment à ses engagements n°13 Mettre en œuvre le Projet Alimentaire de Territoire et 44 Améliorer le revenu des paysans. Le projet participera à l'amélioration du revenu des paysans par la valorisation des productions agricoles locales et leur transformation au plus près de l'exploitation, en s'appuyant sur les signes officiels de qualité permettant de donner une valeur ajoutée aux produits. A ce titre, elle entend pouvoir accompagner les démarches engagées en ce sens.

L'objectif est de rapprocher la filière agricole et productive du consommateur, mais également de développer et favoriser la coordination de ces filières au sein du territoires, afin de préserver le circuit court et la production locale.

Le développement de la zone d'activité économique sera proximité immédiate de l'entreprise Pyrénéfrom tournée vers la transformation agro-alimentaire. Il apparaît donc cohérent d'orienter la future ZAE vers les filières de l'agro-alimentaire et de l'artisanat.

2.5. Le développement de l'attraction communale et du pôle Iholdi-Ostibarre

Le présent projet participe à équilibrer l'emploi et la population sur le territoire du Pays Basque. En effet, comme il a été constaté précédemment la majorité de la population et des activités sont concentrées sur la côte littorale ou rétro-littorale.

Comme indiqué dans le projet de Territoire « *L'économie territoriale, via notamment le développement des zones d'activité économique (ZAE), vise également à éviter la concentration de l'appareil productif et de l'économie résidentielle sur le littoral.* »

La répartition de l'offre économique sur plusieurs sites géographiques au sein du territoire participe au rééquilibrage de ce dernier et contribue à répondre à l'engagement n°9 : Agir pour un aménagement et une vitalité équilibrée du Pays Basque du projet de territoire.

Ce rééquilibrage permet également la mise en œuvre d'un modèle de développement urbain durable. En effet, il participe à réduire les déplacements domicile-travail, mais également à endiguer (dans la mesure du possible) la pression foncière qui s'exerce sur la côte.

3) La nécessité de recourir à l'expropriation

En dehors du fait que le foncier disponible pour accueillir des activités s'est raréfié voir est devenu inexistant, l'objectif est aujourd'hui de permettre le développement économique du territoire de façon cohérente et respectueuse de l'environnement. Pour cela, l'action des personnes publiques est nécessaire afin de réaliser un projet pensé globalement plutôt que de réaliser des opérations privées disséminées qui auraient un impact beaucoup plus néfaste. La gestion du projet par un maître d'ouvrage public sur une zone déterminée permet de contrôler l'aménagement du site pour une meilleure prise en compte environnementale, paysagère et foncière.

Le projet porte sur une zone composée de plusieurs parcelles. Aujourd’hui le projet impacte majoritairement un seul propriétaire privé, récalcitrant au projet (environ 4 parcelles), ne facilitant pas les négociations amiables.

La réalisation du projet est sujette à la maîtrise de l’ensemble des parcelles présentes dans le périmètre de DUP. C’est pourquoi la procédure d’expropriation doit être mise en œuvre. La mise en œuvre de cette dernière n’exclut pas en parallèle la continuité des démarches d’acquisitions amiables auprès du propriétaire tout au long de la procédure.

Une indemnité calculée conformément à la réglementation en vigueur sera octroyée aux propriétaires expropriés et aux exploitants évincés.

4) La qualification d’opération d’utilité publique

L’aménagement de la Zone d’activités économiques de Larceveau répond à une finalité d’intérêt général. De plus, le projet n’est pas en mesure d’être réalisé sans recourir à l’expropriation. Comme requis par la jurisprudence, les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d’ordre social ou économique que comporte l’opération ne doivent pas être excessifs eu égard à l’intérêt qu’elle présente.

Au vu de ce qui précède les avantages et inconvénients du projet peuvent être synthétisés comme suit :

<ul style="list-style-type: none"> - Le développement économique du territoire et la création de nouveaux emplois - Un rééquilibrage des implantations économiques sur le territoire - Un développement des entreprises productives et artisanales, notamment en lien avec les filières agricoles de qualité - Le développement de l’attractivité du pôle Iholdi-Oztibarre - La réponse aux demandes d’installations ou de développements d’entreprises - Un projet réfléchi de manière globale, cohérente et durable, en continuité du centre-bourg et des activités existantes - La limitation des déplacements domicile – travail - Un aménagement paysager respectueux du site et de son environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - L’impact sur la propriété privée - la consommation de foncier agricole - l’imperméabilisation des sols - le coût du projet
--	---

La réflexion autour du projet a permis de limiter les impacts.

Avantages	Inconvénients
-----------	---------------

- Sur l’impact de la propriété privée :

Au cours des études, le projet a été étudié afin de ne pas inclure de bâtis d'habitation. En effet, cela évite une atteinte significative à la propriété privée et ne gêne pas la réalisation des objectifs du projet.

De plus, comme indiqué plus haut, 60% du foncier est déjà propriété de la CAPB.

Pour les parcelles incluses dans le périmètre de DUP et qui feront l'objet d'une acquisition, une indemnité sera octroyée et accompagnée du emploi (correspondant au coût des frais nécessaires à l'achat d'un bien identique à celui exproprié).

- **Sur l'impact sur les espaces naturels :**

Après demande d'examen cas par cas présenté, il a été reconnu que le projet n'est pas soumis à étude d'impact (conformément à l'arrêté n°2022-12903 du 02/09/2022).

Cet avis a été rendu en tenant compte de l'analyse du milieu environnant du projet. Dans le cadre de cette analyse, il en ressort que le site est occupé principalement par une prairie pâturée sans enjeu floristique particulier.

Un affluent de l'Artikaiteko traverse le projet et le longe au sud. Celui-ci est busé au droit de l'entreprise Pyrénéfrom.

Quelques haies arbustives et arborées discontinues sont également présentes. L'enjeu de la zone au regard de la biodiversité est relativement faible, excepté pour les arbres matures présents au sein du site. Ces chênes matures seront conservés et pris en compte dans le parti d'aménagement retenu.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur la zone du projet. Toutefois, une incidence potentielle du projet via les eaux de ruissellement est possible sur le ruisseau Artikaiteko situé à quelques centaines de mètres en aval et appartenant au site Natura 2000 de la Bidouze.

Le projet de zone d'activité, du fait de ses caractéristiques, n'est pas susceptible de polluer les eaux de ruissellement. Toutefois, le système de gestion des eaux pluviales, ainsi que l'ouvrage cadre qui permettra la traversée ponctuelle de l'affluent du ruisseau Artikaiteko, seront détaillés dans le dossier Loi sur l'Eau (régime déclaratif) qui sera déposé à la DDTM 64, permettront d'éviter toute incidence négative sur les eaux du ruisseau Artikaiteko.

Le dossier Loi sur l'Eau qui sera produit intégrera une notice des incidences Natura 2000 au regard de l'impact potentiel du projet sur le site « La Bidouze ».

- **Sur l'impact sur les espaces agricoles :**

Les parcelles, objet de l'opération, sont des parcelles agricoles destinées uniquement au pâturage des brebis.

Il existe un bail à long terme présent sur les parcelles appartenant au propriétaire privé d'une durée de 18 ans à partir du 30 novembre 2018 par acte du 26 mars 2019.

Des indemnités d'éviction seront octroyées aux exploitants agricoles en place conformément à la réglementation applicable en matière d'expropriation.

- **Sur l'imperméabilisation des sols :**

Les eaux de ruissellement seront recueillies et traitées dans un système de nature à préserver le milieu récepteur. Les surfaces imperméabilisées seront compensées par la mise en place d'un bassin de rétention.

- **Sur le coût du projet :**

Le coût de l'opération concerne notamment l'investissement réalisé par la CAPB afin de viabiliser ce foncier et l'aménager dans l'optique de voir de futurs entreprises, commerces locaux s'y implanter.

Il ressort de tout ce qui précède que le coût du projet est largement compensé par les effets positifs sur le périmètre à court, moyen et long terme.

Au vu de ce qui précède les avantages du projet sont supérieurs aux atteintes, d'autant plus que la réflexion autour du projet a permis de limiter au maximum les impacts du projet. Le bilan de l'opération est donc positif.

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques de déclarer le projet d'utilité publique au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque.

IV. PLAN GENERAL DES TRAVAUX



Ce plan est joint en taille réelle en annexe

V. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Les aménagements principaux du projet sont les suivants :

A. La surface cessible et les équipements publics d'infrastructures

Le projet porte sur une superficie de 38 317 m² dont environ 23 600 m² d'emprises cessibles.

Le projet envisage la possibilité de découper les lots cessibles à la demande au regard des besoins des porteurs de projets qui s'implanteront sur la zone. L'aménagement de la zone a été conçu afin de permettre de proposer des lots de diverses tailles, avec des lots de petites et moyennes tailles (de 1 000m² à 1 500m²), et des lots de plus grandes tailles (+ de 2 000m²).

Comme indiqué dans la notice explicative, c'est le choix de la filière de l'artisanat et de l'économie productive qui a été identifiée sur le site de Larceveau.

Les équipements publics d'infrastructure se composent des voiries et réseaux divers, depuis les RD918 et 933, au nord et à l'est du projet, des espaces verts et de bassins de gestion des eaux pluviales.

B. Les voiries

1) L'accès principal de la zone d'activités

L'accès se fera depuis les RD918 et 933, au nord et à l'est du projet et une voirie interne sera créée afin de desservir l'ensemble de la zone. L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la RD 918, à partir du tourne-à-gauche existant.

2) La desserte du site et dimensionnement de la voirie

Le plan de composition s'articule autour d'une voirie principale de desserte débouchant sur les routes départementales 918 et 933.

La voie assure la liaison au réseau viaire de la commune et est complétée par un cheminement piéton. Elle intègre l'accès aisé des véhicules d'urgence et des véhicules lourds.

L'intégralité des itinéraires est prévue en double sens. La largeur de la voie principale est calée à 7.00 m, les voies secondaires auront une largeur de 5.00 m.

La structure de chaussée a été dimensionnée afin de permettre la desserte de la zone par des véhicules légers et des poids lourds (classe trafic T5)

La structure ci-dessous est préconisée (voie principale + accès lots) :

- Géotextile 250 g/m² sur arase couche de forme compactée / réglée
- 0.40m de GNT 0/80

- 0.20m de GNT 0/20
- 0.006m de BBSG 0/10

3) Cheminements piétons

Le cheminement piéton sera assuré par un trottoir situé en bord de chaussée.

La création d'une sente est aussi prévue afin de relier le cœur de la future zone au centre-bourg existant. Ce cheminement piéton permettra aussi de préserver des chênes existants.

C. Les terrassements

Le projet prévoit essentiellement des terrassements en déblais (environ 5% de remblais), pour la réalisation :

- Des structures de chaussée, trottoirs et accès aux futurs lots,
- Des réseaux divers et des noues en bordure de voie,
- Des bassins de rétention des eaux pluviales.

Compte tenu de la topographie, des enrochements ponctuels de faible hauteur seront réalisés sur les secteurs les plus pentus.

D. Gestion des eaux pluviales

L'ossature du réseau d'eaux pluviales sera constituée par le réseau de noues bordant la chaussée, complétée par des bassins de rétention.

Les volumes de rétention calculés, sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans.

Chaque noue/bassin de la zone sera équipé d'un ouvrage de régulation / surverse rustique et simple d'entretien.

Les fossés, qui sont prévus d'être implantés en bordure de chaussée, seront disposés en cascade, depuis le point le plus haut de la zone vers le point le plus bas et seront tous reliés par des buses béton de diamètre 600 qui assureront le transit des flux entre eux.

Par ailleurs, le volume de ces buses jouera également un rôle dans la rétention des eaux pluviales.

E. Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers envisagés devront permettre d'assurer une qualité paysagère de la zone d'activités :

- Les noues destinées à accueillir les eaux pluviales qui accompagneront la voirie côté sud seront enherbées et des plantes annuelles pouvant être fauchées seront plantées. Des arbres seront plantés ;

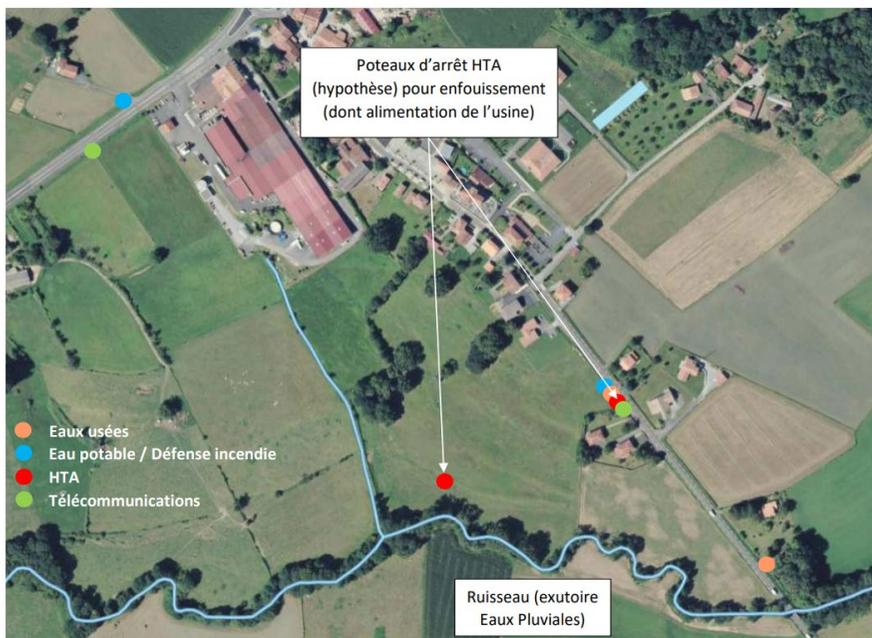




F. La viabilisation des autres réseaux

L'image aérienne présentée ci-après répertorie les diverses attentes réseaux au droit de la RD 918 principalement. Il est à noter une concentration d'attentes à proximité du futur accès à la zone de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les aménagements paysagers projetés devront également permettre d'accompagner l'insertion des lots cessibles. Ainsi, il sera demandé aux preneurs de lots de traiter les transitions avec les habitations alentours et de traiter les limiter séparatives entre chacun des lots à l'intérieur de la zone. La plantation de haies et des arbres de hautes tiges sera exigée dans le cadre du règlement de la zone.



Localisation des attentes concernant les réseaux - Source : Note technique AVP

G. Eaux usées

La zone d'activités sera équipée d'un réseau de collecte des eaux usées, prévus en PVC (diamètre 200/160), posé sous la chaussée interne. Il est précisé que la tranchée nécessaire au passage de ce réseau sous chaussée sera commune avec le réseau AEP. Les regards de visite (diamètre 1000) seront implantés au plus près de l'axe de la chaussée pour des questions d'exploitation.

Compte tenu de la topographie du site, la mise en œuvre d'un réseau strictement gravitaire semble impossible et nécessitera d'installer un poste de refoulement jusqu'au réseau existant au droit de la RD 918.

Le réseau de collecte qui sera créé au sein de la zone sera ensuite raccorder au réseau d'eaux usées existant situé au droit de la RD 918.

Pour le volume des eaux usées générées par la future zone d'activités, il est estimé à 200 EH. Ce volume est compatible avec le cubage de 90 m³/j autorisé au sein de la STEP au titre des rejets communaux.

H. Eau potable et défense incendie

La desserte en eau potable de la zone d'activités sera assurée depuis le réseau présent au droit de la RD 918. Un éventuel raccordement depuis la RD 933 reste également possible mais nécessitera une traversée de la RD 933. Cette option qui reste à affiner permettra éventuellement d'assurer un bouclage du futur réseau afin d'éviter les phénomènes de marnage et d'améliorer l'exploitation des ouvrages d'adduction en eau potable du secteur dans leur globalité.

Le réseau d'eau potable projeté à l'échelle de la zone prévoit la mise en œuvre d'un réseau PEHD en diamètre 110 ainsi qu'une borne incendie pour assurer la sécurité de la zone.

I. Electricité HTA/BT

Un réseau HTA aérien est implanté au droit du site. Il dessert notamment l'entreprise Pyrénéfrom, via une dérivation du réseau principal.

Après étude réalisée par ENEDIS, il est prévu un déploiement souterrain du réseau HTA au sein de la future zone d'activités, qui permettra un effacement du réseau aérien actuellement présent.

Le projet prévoit également la mise en place d'un poste de transformation au sein de la zone (630 kVA) qui permettra d'alimenter l'ensemble des lots qui seront créés.

J. Télécom

Le réseau Télécom existant est localisé au droit de l'accotement de la RD918, côté future zone d'activités. Un raccordement est prévu sur ce réseau afin d'alimenter la future zone.

Le déploiement du réseau interne structurant (3X46/50 + 2X56/60) se fera avec chambres sous trottoir L2T.

VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

86 473€ H.T. Ce montant comprend les indemnités principales (biens restant à acquérir), les indemnités de emploi, les éventuelles indemnités d'éviction, ainsi qu'une majoration pour aléa.

Cette pièce vise à renseigner le coût du projet y compris des études et des acquisitions foncières. **Le coût total du projet s'élève à : 1 842 399 euros HT.**

La décomposition de ce montant par nature d'investissement est présentée dans le tableau suivant :

POSTES	En € HT
Acquisitions foncières (comprenant acquisitions déjà réalisées, restant à réaliser et frais divers sur acquisition)	184 810 €
Etudes préalables (topo, géotechnique, hydraulique...)	32 418 €
Travaux	1 372 199 €
Honoraires techniques (MOE, études réglementaires)	161 150 €
Frais généraux (frais portage, personnel, assurance, ...)	91 822 €
Total	1 842 399 €

Foncier

Il convient de rappeler qu'à ce jour une partie du foncier a déjà été acquise pour 93 337€.

Concernant le coût du foncier restant à acquérir, un avis a été rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 7/11/2022 estime ce dernier à

VII. ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022 approuvant le présent dossier et sollicitant l'ouverture de l'enquête unique conjointe publique et parcellaire

Annexe 2 : Arrêté préfectoral du 2 septembre 2022 portant décision d'examen au cas par cas n°2022-12903 en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

Annexe 3 : Arrêté préfectoral portant création de la zone d'aménagement différé « Ithurbelce » à Larceveau-Arros-Cibits du 14 janvier 2009

Annexe 4 : Arrêté préfectoral portant création de la zone d'aménagement différé « Ithurbelce II » à Larceveau-Arros-Cibits du 12 juillet 2016

Annexe 5 : Délibération du conseil communautaire de la CAPB en date du 21 mai 2022 portant renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé « Ithurbelce II » sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits

Annexe 6 : Délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2019 portant convention d'intervention foncière entre la CAPB et l'EPFL Pays Basque

Annexe 7 : Plan général des travaux en taille réelle (A3)