

# Département des Pyrénées-Atlantiques

---

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération Pays-Basque  
(CAPB), 15 avenue Foch, CS 88507 64185 Bayonne



Enquête relative à la délimitation exacte des terrains à acquérir pour  
réaliser le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques  
« Ithurbelce » sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits



---

2/2

---

Jean-Pierre NOBLET  
Commissaire-enquêteur

---

Juillet 2023

## SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>PARTIE I - RAPPORT D'ENQUETE</b>	
<b>CHAPITRE 1 - GENERALITES</b>	<b>4</b>
1-1 Préambule	4
1-2 Objet de l'enquête	4
1-3 Cadre juridique	5
1-4 Rappel du projet présenté à la DUP et caractéristiques des aménagements	5
1-5 Désignation du propriétaire, du locataire, des parcelles	8
1-6 Composition du dossier d'enquête	9
<b>CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>10</b>
2-1 Désignation du commissaire-enquêteur	10
2-2 Préparation de l'enquête	10
2-2-1 Rencontre avec le MO et visite des lieux	10
2-2-2 Organisation pratique	11
2-3 Information effective du public	12
2-4 Notification au propriétaire et au locataire	12
2-5 Déroulement de l'enquête	13
2-6 Clôture de l'enquête et PV de synthèse	14

<b>CHAPITRE 3 - TRAITEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>14</b>
3-1 Traitement des observations	14
3-2 Analyse globale des observations	17
<b>PARTIE II - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE</b>	<b>19</b>
I - Présentation de l'opération et caractéristiques des aménagements	19
II. - Organisation pratique de l'enquête	23
III - Conditions d'information du public	24
IV - Conclusions et Avis	25
<b>ANNEXES</b>	<b>28</b>
1. Arrêté organisant l'enquête publique	
2. Plan parcellaire	
3. Constat d'huissier pour affichage	
4. Certificats d'affichage	
5. Publicité par parution dans les journaux	
6. Notifications au propriétaire et au locataire	

# **PARTIE I - RAPPORT D'ENQUETE**

## **CHAPITRE 1 - GENERALITES**

### **1-1 Préambule**

La communauté d'agglomération du Pays-Basque (CAPB) est un établissement public de coopération intercommunale créé en 2017. Elle est située dans les Pyrénées-Atlantiques, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle regroupe 158 communes sur près de 3.000 km<sup>2</sup>, ce qui représente un peu plus de 315.000 habitants (INSEE 2019). Son siège se situe à Bayonne.

Dans le cadre de ses prérogatives, la CAPB détient une compétence en matière de développement économique et plus spécifiquement de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques (ZAE), conformément aux dispositions de l'article L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, a été validé lors du Conseil communautaire du 2 février 2019, un Schéma de Développement Économique qui fixe les objectifs et la feuille de route en matière de développement économique et notamment sur le foncier nécessaire à des implantations d'entreprises. Il a été défini dans ce document une 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.

A ce titre, le projet d'implantation d'une ZAE, en réflexion déjà depuis une dizaine d'années sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, initié avant la création de la CAPB par la communauté de communes d'Iholdi-Oztibarre, s'inscrit dans cette orientation stratégique.

### **1-2 Objet de l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer les parcelles soumises à l'expropriation et la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnités (locataires, fermiers).

Conformément aux termes de l'arrêté établi par le préfet des Pyrénées-Atlantiques en date du 15 mai 2023 (cf. annexe 1), elle a pour objet **la délimitation exacte des terrains à acquérir pour réaliser le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques « Ithurbelce » sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits.**

### 1-3 Cadre juridique

Code l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Articles L423 et suivants
- Articles R.131-1 à R.131-14.

### 1-4 Rappel du projet présenté à la déclaration d'utilité publique et caractéristiques des aménagements

Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, portée par la communauté d'agglomérations du Pays basque (CAPB).

Dans le cadre de ses prérogatives, la CAPB détient une compétence en matière de développement économique et plus spécifiquement de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques (ZAE).

Dans ce cadre a été validé lors du Conseil communautaire du 2 février 2019, un Schéma de Développement Économique qui fixe les objectifs et la feuille de route en matière de développement économique et notamment sur le foncier nécessaire à des implantations d'entreprises. Il a été défini dans ce document une 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.

A ce titre, le projet d'implantation d'une ZAE, en réflexion déjà depuis une dizaine d'années sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, initié avant la création de la CAPB par la communauté de communes d'Iholdi-Oztibarre, s'inscrit dans cette orientation stratégique.

Le projet est prévu de s'étendre sur une superficie d'environ 38.400 m<sup>2</sup>. La CAPB en détient à ce jour 23.600 m<sup>2</sup>. Le reste soit **14.811 m<sup>2</sup>** appartient à un même propriétaire privé avec lequel un accord amiable n'a pu être obtenu.

Les objectifs poursuivis pour cette opération sont les suivantes :

#### *A - Réponse à une demande croissante d'implantation*

La CAPB dit être en contact avec des entrepreneurs souhaitant s'installer sur cette partie du territoire (CUMA Xuhito<sup>1</sup>, artisans, producteurs locaux...). Les demandes recensées

---

<sup>1</sup> Coopérative d'utilisation de matériel agricole, située à Anhaux.

concernent pour 69% des entreprises de production et 31% des entreprises du secteur tertiaire. Ces demandes sont en attente, dépendantes d'une proposition de site d'implantation.

### B - Réponse à un besoin d'agrandissement de l'entreprise présente

Il s'agit aussi de prendre en compte les besoins d'extension et le développement de la fromagerie **Pyrénéfrom Istara**, en lui donnant par ailleurs les moyens de répondre à la mise aux normes de sécurité qui lui incombe en tant qu'entreprise classée I.C.P.E<sup>2</sup>. Celle-ci est présentée comme occupant « *une place économique et sociale significative à l'échelle du territoire* ». Elle produit effectivement chaque année 6.000 tonnes de fromage, emploie 150 salariés et collecte le lait de 450 exploitations familiales situées dans un rayon de 30 km.

D'où l'objectif clairement affirmé de permettre sa pérennisation et son développement. Concrètement cela se traduit par la nécessité de construire de nouveaux hâloirs d'affinage et des équipements modernisés (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 demandées par le SDIS et la DREAL<sup>3</sup>) :
  - o Création d'une voie engins 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 ;
  - o sortie des produits finis ;
  - o cheminement des salariés.

---

<sup>2</sup> ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

<sup>3</sup> SDIS : Service départemental d'incendie et de secours - DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Cette sécurisation implique des emprises foncières nouvelles et la création d'une voie à double sens au sud de la fromagerie avec une connexion à la future voie de desserte de la ZAE. De plus, elles sont nécessaires à la réalisation de la mise aux normes demandée par la DREAL sur le bassin d'orage et de confinement

Selon les éléments fournis, le plan d'aménagement s'articulerait 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 ferait depuis la RD 918, à partir du tourne-à-gauche existant.

La voie assure la liaison au réseau de circulation routière de la commune complétée par un cheminement piéton. Elle aurait pour objectif de faciliter l'accès des véhicules d'urgence et des poids lourds. Cela répondrait également aux exigences en matière de sécurité en permettant la séparation des flux et un bouclage en connexion avec la future ZAE.



La présentation est imaginée sous forme de macro-lots qui devraient permettre un découpage ultérieur en lots plus petits au regard des besoins des entreprises qui s'installeront. C'est le choix du développement de la filière de l'artisanat et des petites entreprises locales qui a été retenu.

L'organisation est également 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 de circulation et les constructions.

Le projet indique prendre en compte les contraintes du site mais aussi ces atouts notamment paysagers. A ce titre, il est prévu d'intégrer la création d'espaces verts aux 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 avec l'objectif de préserver des chênes existants et autres feuillus. Ce passage permettra d'accéder à pied à la future zone depuis le centre-bourg existant ;
- La préservation et conservation de deux arbres remarquables (chênes) au sein de l'emprise au nord de la zone que les futurs utilisateurs de l'espace seront tenus de conserver.

#### **1-5 Désignation du propriétaire, du locataire, des parcelles.**

##### Propriétaire

Monsieur CALDUMBIDE Jean-Pierre, né le 25/09/1958 à Larceveau-Arros-Cibits (64), célibataire, retraité, demeurant quartier Arosteya Ithurbelce - Larceveau-Arros-Cibits.

##### Locataire (bail rural à long terme)

Madame BARTABURU Michèle, épouse BARBASTE, née le 06/01/1977 à Saint-Palais (64), conjoint collaborateur, demeurant Maison Bidegania, route d'Ostabat Sotzarbe - Juxue.



Parcelles

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface m <sup>2</sup>
E	564	Ithurbelce	1.656
E	590	Ithurbelce	3.142
E	592	Ithurbelce	6.760
E	594	Ithurbelce	16.677
TOTAL			14.811

Ses parcelles vont essentiellement servir à constituer la voie de desserte à double sens principalement à destination de l'entreprise Pyrénéfrom, ainsi que les bassins de rétention destinés au stockage des eaux pluviales.

**1-6 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête, présenté sous la forme d'un document unique relié de 10 pages, est organisé en trois parties.

**Partie I** : Notice explicative

**Partie II** : État parcellaire

**Partie III** : Plan parcellaire

**Commentaires du commissaire-enquêteur**

Le dossier d'enquête est conforme aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment pour ce qui concerne les dispositions contenues dans l'article R.131-3 qui prévoient la nomenclature des pièces obligatoires.

Nous en avons vérifié la conformité.

S'agissant du dossier dématérialisé accessible sur le site internet de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques : <http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr>, nous avons vérifié la concordance avec la version papier.

## CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Notre désignation en tant que commissaire-enquêteur a fait l'objet d'une décision référencée E23000036/64 prise par la Vice-Présidente du tribunal administratif de Pau en date du 10 mai 2023.

### 2-2 Préparation de l'enquête

Après notre désignation, nous nous sommes rendus le 22 mai 2023 à la préfecture de Pau, bureau de l'aménagement de l'espace, pour rencontrer Madame Julie MIRASSOU en charge du dossier.

Un temps d'échanges est intervenu afin d'évoquer l'objet de l'enquête et ses caractéristiques générales, les modalités de son organisation et le projet d'arrêté préfectoral. Puis, nous avons procédé à l'émargement du dossier.

#### 2-2-1 Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite des lieux

Nous avons ensuite pris contact téléphoniquement avec Madame Valérie GUISON-POCHELU, responsable du dossier auprès de Communauté d'agglomération du Pays-basque pour convenir d'une rencontre.

Celle-ci s'est effectuée le 2 juin 2023 à la mairie de Larceveau-Arros-Cibits. Plusieurs représentants des services de la CAPB assistaient à cette réunion :

- Madame Valérie GUISON-POCHELU, direction de l'aménagement, urbanisme opérationnel ;
- Madame Maïder DUGUINE, direction du développement économique ;
- Monsieur Alexandre GELAK, direction de l'aménagement, service foncier
- Monsieur Matthieu DUTILH, directeur général adjoint du service économique (en visioconférence).

A cette occasion une présentation du dossier d'enquête nous a été faite par diaporama afin de nous éclairer sur les tenants et aboutissants sur le projet de ZAE et les aménagements envisagés qui nécessitent de disposer des terrains qui figurent dans le parcellaire.

Nous avons demandé des éclaircissements sur des points relevés dans le dossier d'enquête, notamment sur certaines appellations, la nature des entreprises susceptibles de s'implanter dans la ZAE ou les conditions de financement, ainsi que des précisions sur les aménagements de sécurité et de mise aux normes demandées à la fromagerie Pyrénéfrom.

Il a été question également des échanges qui se sont déroulés ces dernières années avec Monsieur Jean-Pierre CALDUMBIDE, propriétaire des terrains qui font l'objet de la DUP, des différentes étapes de la discussion et de ce qui leur semble avoir conduit à l'échec d'un accord amiable.

Suite à cette réunion, une visite du site a été effectuée avec Madame GUISON-POCHELU, ce qui nous a permis de visualiser les lieux, le positionnement de la fromagerie et de ses installations, les particularités du terrain soumis à la DUP, la présence du cours d'eau et des arbres remarquables.

#### 2-2-2 Organisation pratique

Conformément à l'arrêté du 15 mai 2023 du préfet des Pyrénées-Atlantiques fixant les modalités d'organisation, la durée de l'enquête a été comprise entre le

**Mardi 13 juin 2023 à 14h00 et le vendredi 30 juin 2023 à 16h00.**

Les permanences en mairie du commissaire-enquêteur ont été programmées aux dates prévues dans l'arrêté, à savoir :

- le mardi 13 juin 2023 de 14h00 à 16h00
- le jeudi 22 juin 2023 de 10h00 à 12h30
- le vendredi 30 juin 2023 de 14h00 à 16h00

Les conditions d'accès au dossier du public et de présentation des observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, ont été établies conformément aux dispositions contenues dans l'article 5 de l'arrêté, à savoir :

#### Sur support papier

En mairie de Larceveau-Arros-Cibits siège de l'enquête, pendant les heures d'ouverture des bureaux, le lundi, mardi et vendredi de 10h à 12h30 et de 14h00 à 16h00, le jeudi de 10h00 à 12h30 et de 18h00 à 20h00.

### Sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques

A l'adresse suivante : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

Les modalités selon lesquelles le public a pu présenter ses observations et propositions du 13 juin 2023 au 30 juin 2023 :

- par consignation des observations et propositions sur les registres d'enquête mis à la disposition à la mairie de Larceveau-Arros-Cibits aux jours et horaires indiqués ci-dessus ;
- en adressant un courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits, siège de l'enquête.
- en adressant un courriel à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : [pref-amenagement@pyrenees-atlantiques.gouv.fr](mailto:pref-amenagement@pyrenees-atlantiques.gouv.fr)
- en rencontrant le commissaire-enquêteur qui s'est tenu à la disposition du public lors des permanences en mairie de Larceveau-Arros-Cibits aux dates et heures indiquées supra.

Les observations et propositions transmises par voie électronique pouvaient être consultées sur le site internet des services de l'État : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

### **2-3 Information effective du public**

Un avis au public signé par le préfet a été mis à l'affichage huit jours avant l'ouverture de l'enquête, soit dès le 5 juin 2023 et durant toute sa durée, informant de son objet et des conditions de son déroulement.

Cet avis a été apposé au droit du site sur lequel le projet de ZAE est prévu d'être implanté (un constat d'huissier a été établi à la demande de la CAPB, cf. annexe 3). Par ailleurs, un affichage a été également fait :

- sur le panneau de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits, situé à l'extérieur du bâtiment, ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment sur la porte d'entrée du secrétariat ;
- à l'entrée de la salle polyvalente situé en contrebas de la mairie.

Ces affichages ont été vérifiés par le commissaire-enquêteur.

L'avis a également été affiché sur le panneau d'affichage du siège de la CAPB, 15 avenue Maréchal Foch à Bayonne.

Un certificat d'affichage a été établi par le maire de Larceveau-Arros-Cibits en date du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et un autre par le Vice-Président de la CAPB, pour ce qui concerne ce site, en date du 3 juillet 2023 (cf. annexe 4).

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion dans la rubrique des annonces légales des quotidiens « *La République des Pyrénées* » dans ses éditions du 1<sup>er</sup> juin 2023 et du 13 juin 2023 ainsi que « *Sud-Ouest* » dans ses parutions du 1<sup>er</sup> juin 2023 et du 20 juin 2023 (cf. annexe 5).

Enfin, l'avis d'enquête a aussi été publié sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques à cette adresse : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

#### **2-4 Notification au propriétaire et au locataire**

Le propriétaire des parcelles concernées par la DUP, M. Jean-Pierre CALDUMBIDE et la locataire, Madame Michèle BARBASTE, ont été avisés de l'enquête conjointe DUP et parcellaire par courrier en recommandé avec avis de réception en date du 1<sup>er</sup> juin 2023 (cf. annexe 6).

#### **2-5 Déroulement de l'enquête**

Le registre des observations a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur le 13 juin 2023 à la mairie de Larceveau-Arros-Cibits, puis mis à disposition du public avec les pièces du dossier, pour toute sa durée soit dix-huit jours consécutifs.

Les permanences se sont déroulées comme prévu aux jours et aux heures spécifiés dans l'arrêté préfectoral.

Il n'y a pas d'incident à signaler.

M. CALDUMBIDE et Mme BARBASTE sont venus rencontrer le commissaire-enquêteur et ont fait part de leurs observations.

## 2-6 Clôture de l'enquête

Le vendredi 30 juin à 16h05, le registre d'enquête a été clôturé par Madame CASET-URRUTY, maire de Larceveau-Arros-Cibits. Il nous a été remis, accompagné du dossier d'enquête, le 3 juillet 2023.

Lors de rencontre pour la remise du procès-verbal de synthèse concernant l'enquête DUP, le 3 juillet 2023 avec Madame GUISON-POCHELU, un point a été fait à cette occasion, en présence de Madame CASET-URRUTY, sur les observations émises par M. CALDUMBIDE et Mme BARBASTE dans le cadre de l'enquête parcellaire et les modalités de réponse à apporter à celles-ci (formalisme, délais).

Les réponses nous ont été adressées par mail le 12 juillet 2023.

## CHAPITRE 3 - TRAITEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES

### 3-1 Traitement des observations : réponses du maître d'ouvrage et commentaires du commissaire-enquêteur.

#### Observation de M. CALDUMBIDE Jean-Pierre Maison Arosteya 64120 Larceveau-Arros-Cibits

- Création de la ZAD Ithurbelce incluant plus de 5ha, soit 40% des surfaces agricoles du siège de son exploitation
- Retraité depuis 4 ans, M. Caldumbide a conclu un bail rural d'une durée de 18 ans avec un agriculteur, hors cadre familial // Rupture du bail en cas de procédure qui arriverait à son terme et départ de l'exploitant agricole avec disparition de l'exploitation agricole de M. Caldumbide
- Proposition faite par M. Caldumbide pour un échange de parcelles refusé par la CAPB
- Projet de zone d'activités sur un terrain rocheux, pentu et en partie inondable, proche du bourg et de ses habitations qui apporteraient des nuisances supplémentaires à celles de l'entreprise déjà en place
- Proposition de déplacer le projet sur la ZAD Elizathia non prise en compte par la CAPB

#### Réponse de la CAPB

##### **Mise en péril de l'exploitation agricole de M. Caldumbide :**

Le projet nécessite l'acquisition de 1,48 ha, sur les 5 ha contigus appartenant à M. Caldumbide, et donc ne représente pas 40% de son exploitation. Par ailleurs, M. Caldumbide est aujourd'hui retraité et n'exploite pas ces biens qui sont loués via un bail long terme.

##### **Rupture du bail rural 18 ans :**

Un bail rural à long terme existe sur les parcelles à acquérir (1,48ha). Des indemnités d'éviction seront octroyées à l'exploitant agricole en place. La procédure en cours n'aura aucune incidence sur le reste des parcelles appartenant à M. Caldumbide et mises en location dans le cadre de ce bail de 18 ans auprès de Mme BARBASTE (env. 40 ha mis en location via le bail rural).

#### **Proposition d'échange faite par M. Caldumbide :**

La CAPB rappelle que des négociations amiables ont été engagées dès 2019 avec M. Caldumbide au cours desquelles plusieurs propositions ont été étudiées. La dernière proposition formulée, sur la base d'échanges oraux avec M. Caldumbide, et validée par les élus, a pris la forme d'un protocole transactionnel présenté à M. Caldumbide, à son domicile, le 03 juin 2021. Ce protocole prévoyait :

- Mise en œuvre d'une succession d'actes notariés permettant d'aboutir à un échange de propriétés foncières entre M. Caldumbide (parcelles E 564p, 594p, 592 et 590, pour une contenance globale d'environ 13 500 m<sup>2</sup>) et la CAPB (parcelles E 570, 642, 317 et 153, d'une contenance globale de 58 653 m<sup>2</sup>). Une fois acquises par la CAPB, les parcelles E 564p, 594p, 592 et 590 devaient être cédées à la société Pyrénéfrom (sous condition de versement d'une soulte de l'échange intervenu) ;

- Engagement de M. Caldumbide de maintenir l'affectation agricole des parcelles cadastrées E 570, 642, 317 et 153 ;  
- Engagement de M. Caldumbide à ne former aucun recours de quelque nature que ce soit à l'encontre du projet d'agrandissement de l'entreprise Pyrénéfrom (sur les parcelles E564p, E 594p, 592 et 590) - Abandon par la CAPB de son projet de zone d'activités Ithurbelce ;

- Suppression de la ZAD Ithurbelce II

M. Caldumbide n'a pas souhaité donner suite à cette proposition de protocole transactionnel, souhaitant qu'une partie des parcelles reçues en échange de la CAPB devienne constructible. Désormais, le protocole transactionnel proposé à la signature de M. Caldumbide en juin 2021 est inopérant (voir ci-dessous). Face à cette situation et l'échec des négociations, les élus ont décidé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de zone d'activités économiques tel qu'il avait été envisagé initialement sur la zone Ithurbelce.

#### **Secteur Elizathia - Site alternatif pour le développement d'une zone d'activités économiques :**

L'alternative proposée par M. Caldumbide a été prise en compte par la CAPB, notamment lors des négociations amiables qui ont abouti en juin 2021 à la rédaction d'un protocole transactionnel qui prévoyait l'abandon par la CAPB du développement d'une zone d'activités sur le site Ithurbelce. A l'époque, cette décision a fait l'objet de débat entre les élus du pôle Iholdi-Oztibarre car le déclassement du secteur Ithurbelce de sa vocation économique devait s'opérer sans garantie de reclassement d'autres terrains (notamment secteur Elizathia inconstructible au sein de la carte communale). Un des effets immédiats liés à la signature de ce protocole était donc de ne plus disposer de foncier destiné au développement d'activités économiques sur cette partie du territoire. En effet, le caractère inconstructible du secteur Elizathia rendait la mise en œuvre opérationnelle incertaine et dans tous les cas impossible sur du moyen terme compte tenu des délais de procédure de révision du document d'urbanisme en vigueur en 2021 sur la commune.

Aujourd'hui, le secteur ITHURBELCE est le seul à vocation économique sur l'Ostibarre. Son déclassement, sans garantie de reclassement d'autres terrains via l'élaboration du PLUi en cours, aura pour effet de ne plus disposer de foncier destiné au développement des activités économiques sur cette partie du territoire ; les incertitudes objet du débat de 2021 se sont accrues du fait des évolutions du contexte législatif et réglementaire (Loi Climat et Résilience).

#### **Prise en compte des caractéristiques du site :**

Des études de maîtrise d'œuvre ont été menées afin d'étudier l'aménagement de ce secteur jusqu'à un stade avant-projet prenant en considération les caractéristiques physiques, topographiques mais aussi environnementales du secteur. A ce dernier titre, un dossier de demande d'examen cas par cas a été déposé auprès de l'Autorité Environnementale en date du 07 juillet 2022. Ce dossier identifie notamment la présence de la zone inondable de l'Artikaiteko au sud du projet : le projet s'est attaché à éviter cette zone inondable. Ci-après extrait de la page 39 de l'annexe 7 de la demande : *"L'Atlas des Zones Inondables des Pyrénées Atlantiques répertorie un aléa "crue rapide" en marge du projet, en lien avec la présence de l'Artikaiteko. Le projet s'est attaché à éviter la zone inondable du cours d'eau. Aucun aménagement n'est prévu à proximité de l'Artikaiteko".* Cette demande d'examen cas par cas est jointe en annexe du présent document, mais le dossier est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine. Par

arrêté préfectoral du 02 septembre 2022, la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine dispense le projet d'aménagement de la zone d'activités de Larceveau de réalisation d'une étude d'impact.

**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Nous avons rencontré M. CALDUMBIDE à deux reprises et celui-ci a largement évoqué les objections ci-dessus. S'agissant des modalités de la négociation amiable, il exprime son désaccord sur la façon dont les faits sont rapportés, considérant que les discussions n'ont pas été « sincères ». Le manque de traces écrites ne facilite pas la compréhension de la situation. Une dernière offre d'achat lui a été faite par la CAPB, notifiée par courrier AR en date du 22/5/2023 à laquelle il n'a pas répondu. Interrogé sur cette posture, il nous a indiqué que l'offre n'étant pas satisfaisante, il a estimé qu'il n'avait pas à répondre.

Nous n'avons pas donné une suite favorable à une demande de sa part ayant trait à l'organisation d'une « réunion de confrontation ». Nous avons estimé que ce n'était pas notre rôle et que cela sortait du cadre de notre mission.

Pour autant, comme nous l'avons indiqué dans le rapport d'enquête DUP, nous estimons que les conditions d'un retour à la « table des négociations » doivent être recherchées pour, si possible, pour éviter si possible le déclenchement de la phase judiciaire de l'expropriation.

### **Observation de Mme BARBASTE Michelle, Maison Bidegania 64120 Juxue**

- Mme Barbaste est locataire des parcelles à acquérir et appartenant à M. Caldumbide, via un bail locatif
- Mme Barbaste se questionne sur les futures extensions potentielles de cette future zone d'activités et des incidences pour son exploitation agricole. Demande de compensation par rapport à la perte des terrains.
- Pas d'information sur ce projet lors de la signature du bail rural signé en 2019.

### **Réponse de la CAPB**

#### **Projet d'extension de la future zone d'activités :**

Le projet présenté dans le présent dossier prévoit la réalisation d'une zone d'activités économiques sur une emprise totale de 3,8ha, composée de parcelles appartenant à la CAPB et de parcelles privées restant à acquérir (parcelles aujourd'hui incluses dans le bail rural conclut entre M. Caldumbide et Mme Barbaste). Comme le stipule, le dossier d'enquête en page 4, au sud-ouest de ce projet de 3,8 ha, la CAPB a pu se rendre propriétaire, au gré des opportunités foncières qui se sont présentées, d'une surface de l'ordre 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 de cette seconde phase).

#### **Déficit d'information sur le projet de zone d'activités :**

Les informations relatives à l'existence d'une Zone d'Aménagement Différée sur le secteur mais aussi à son classement en zone constructible à vocation économique au sein de la carte communale en vigueur sur la commune de Larceveau, approuvée en mai 2012 (cf. page 34 du dossier mis à l'enquête publique) auraient dû être stipulées par le Notaire en charge de la rédaction du bail rural sauf renonciation expresse des parties ce qui a été le cas en l'espèce puisque le bail rural conclu entre M. Caldumbide et Mme Barbaste le 26 mars 2019 stipule que *"le PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces. Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le BAILLEUR ou le notaire"* (extrait de la page 17 du bail rural). A ce titre, c'est une décision de Mme BARBASTE, preneur, qui l'a empêchée d'obtenir les informations qu'elle était pourtant en droit d'obtenir.



**Commentaire du commissaire-enquêteur :** Comme évoqué dans le rapport d'enquête DUP, Madame BARBASTE nous a fait part de sa préoccupation sur le devenir de son activité qui sera lié notamment à celui des parcelles qu'elle utilise, limitrophes côté ouest au périmètre de la DUP. Il conviendra de formaliser une discussion avec elle sur le sujet et d'en profiter également pour examiner la demande de compensation dont elle fait part dans son observation.

### 3-2 Analyse globale des éléments du dossier

Il est ressorti de l'enquête DUP, que le parti-pris choisi par le maître d'ouvrage est de réaliser un espace dans la continuité de l'existant, donc dans le prolongement de l'entreprise Pyrénéfrom implantée depuis 60 ans dans la commune sur le site Ithurbelce.

L'un des objectifs, selon les éléments du dossier, est de donner à l'entreprise les moyens de poursuivre son développement qui passe notamment par la construction de nouvelles installations et la réponse aux impératifs de sécurité incendie. Il s'agit sur ce dernier point de faciliter l'accès des pompiers sur le site et de disposer entre autres d'une réserve incendie. La desserte prévue doit permettre aussi de séparer les flux propres au fonctionnement de l'entreprise : les approvisionnements en lait, en emballages, la sortie des produits finis, le cheminement des salariés.

C'est pour cela que plusieurs hectares ont été progressivement acquis dans cette zone pour constituer le foncier nécessaire. Le projet n'est pas réalisable sans l'apport des parcelles visées par l'expropriation qui se situent précisément entre les terrains déjà acquis et le site de l'entreprise Pyrénéfrom. C'est précisément sur ces terrains que seront positionnés la desserte devant répondre aux besoins évoqués plus haut, ainsi que des bassins de rétention pour les eaux pluviales destinés à l'ensemble de la zone.

Fait à Bidos le 28 juillet 2023

Le commissaire-enquêteur,



Jean-Pierre NOBLET

# Département des Pyrénées-Atlantiques

---

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération Pays-Basque  
(CAPB), 15 avenue Foch, CS 88507 64185 Bayonne

Enquête publique relative à la **déclaration d'utilité publique (D.U.P)** du  
projet d'aménagement de la zone d'activités économiques  
« Ithurbelce » sur la commune de **Larceveau-Arros-Cibits**



## Conclusions et avis motivé

---

Jean-Pierre NOBLET  
Commissaire-enquêteur

---

Juillet 2023

## PARTIE II - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

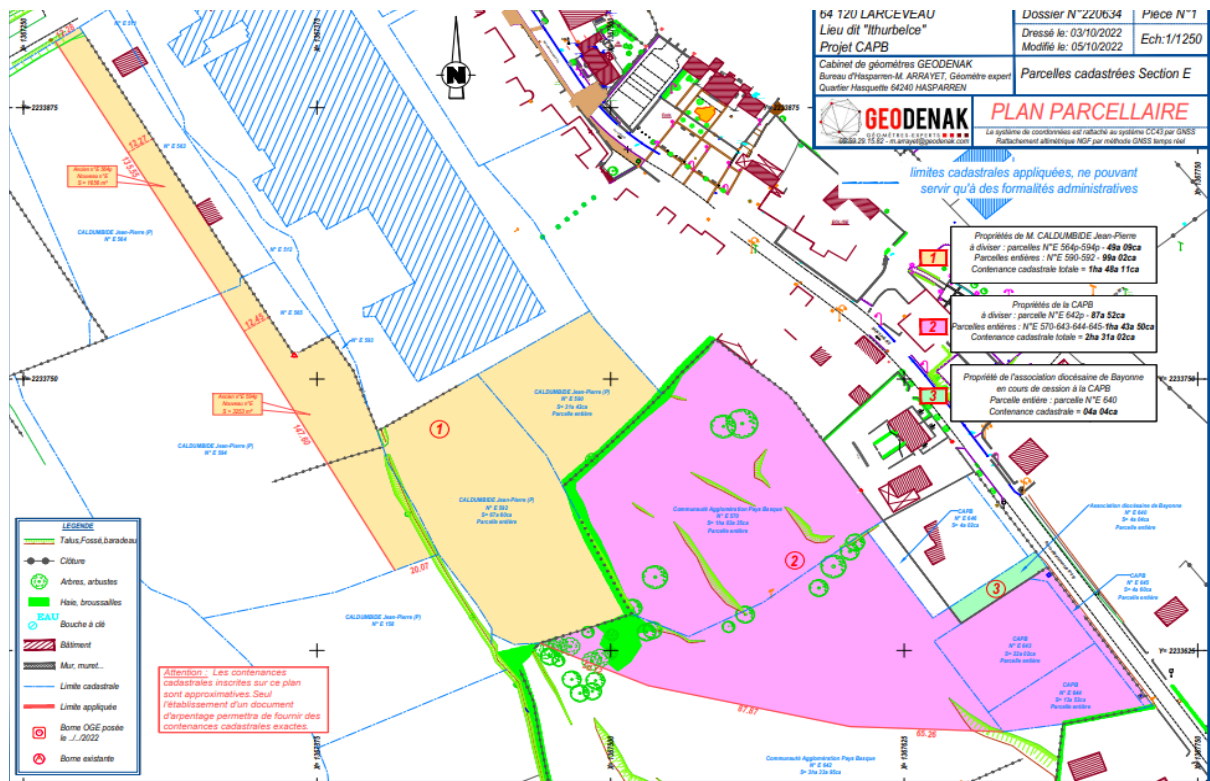
### I - Présentation de l'opération et caractéristiques des aménagements

Il s'agit de l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, portée par la communauté d'agglomérations du Pays basque (CAPB).

Dans le cadre de ses prérogatives, la CAPB détient une compétence en matière de développement économique et plus spécifiquement de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques (ZAE).

Dans ce cadre a été validé lors du Conseil communautaire du 2 février 2019, un Schéma de Développement Économique qui fixe les objectifs et la feuille de route en matière de développement économique et notamment sur le foncier nécessaire à des implantations d'entreprises. Il a été défini dans ce document une 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.

A ce titre, le projet d'implantation d'une ZAE, en réflexion déjà depuis une dizaine d'années sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, initié avant la création de la CAPB par la communauté de communes d'Iholdi-Oztibarre, s'inscrit dans cette orientation stratégique.



Le projet est prévu de s'étendre sur une superficie d'environ 38.500 m<sup>2</sup>. La CAPB en détient à ce jour 23.600 m<sup>2</sup>. Le reste soit **14.811 m<sup>2</sup>** appartient à un même propriétaire privé avec lequel un accord amiable n'a pu être obtenu.

Les objectifs poursuivis pour cette opération sont les suivantes :

*A - Réponse à une demande croissante d'implantation*

La CAPB dit être en contact avec des entrepreneurs souhaitant s'installer sur cette partie du territoire (CUMA Xuhito<sup>4</sup>, artisans, producteurs locaux...). Les demandes recensées concernent pour 69% des entreprises de production et 31% des entreprises du secteur tertiaire. Ces demandes sont en attente, dépendantes d'une proposition de site d'implantation.

*B - Réponse à un besoin d'agrandissement de l'entreprise présente*

Il s'agit aussi de prendre en compte les besoins d'extension et le développement de la fromagerie **Pyrénéfrom Istara**, en lui donnant par ailleurs les moyens de répondre à la mise aux normes de sécurité qui lui incombe en tant entreprise classée I.C.P.E<sup>5</sup>. Celle-ci est présentée comme occupant « *une place économique et sociale significative à l'échelle du territoire* ». Elle produit effectivement chaque année 6.000 tonnes de fromage, emploie 150 salariés et collecte le lait de 450 exploitations familiales situées dans un rayon de 30 km.

D'où l'objectif clairement affirmé de permettre sa pérennisation et son développement. Concrètement cela se traduit par la nécessité de construire de nouveaux hâloirs d'affinage et des équipements modernisés (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 :

---

<sup>4</sup> Coopérative d'utilisation de matériel agricole, située à Anhaux.

<sup>5</sup> ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

- Sécurisation incendie du site (normes demandées par le SDIS et la DREAL<sup>6</sup>) :
  - o Création d'une voie engins 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 ;
  - o sortie des produits finis ;
  - o cheminement des salariés.

Cette sécurisation implique des emprises foncières nouvelles et la création d'une voie à double sens au sud de la fromagerie avec une connexion à la future voie de desserte de la ZAE. De plus, elles sont nécessaires à la réalisation de la mise aux normes demandée par la DREAL sur le bassin d'orage et de confinement

Selon les éléments fournis, le plan d'aménagement s'articulerait 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 ferait depuis la RD 918, à partir du tourne-à-gauche existant.

La voie assure la liaison au réseau de circulation routière de la commune complétée par un cheminement piéton. Elle aurait pour objectif de faciliter l'accès des véhicules d'urgence et des poids lourds. Cela répondrait également aux exigences en matière de sécurité en permettant la séparation des flux et un bouclage en connexion avec la future ZAE.

La présentation est imaginée sous forme de macro-lots qui devraient permettre un découpage ultérieur en lots plus petits au regard des besoins des entreprises qui s'installeront. C'est le choix du développement de la filière de l'artisanat et des petites entreprises locales qui a été retenu.

---

<sup>6</sup> SDIS : Service départemental d'incendie et de secours - DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.



L'organisation est également 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 de circulation et les constructions.

Le projet indique prendre en compte les contraintes du site mais aussi ces atouts notamment paysagers. A ce titre, il est prévu d'intégrer la création d'espaces verts aux 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 avec l'objectif de préserver des chênes existants et autres feuillus. Ce passage permettra d'accéder à pied à la future zone depuis le centre-bourg existant ;
- La préservation et conservation de deux arbres remarquables (chênes) au sein de l'emprise au nord de la zone que les futurs utilisateurs de l'espace seront tenus de conserver.

## **II - Organisation pratique de l'enquête publique**

Conformément à l'arrêté du 15 mai 2023 du préfet des Pyrénées-Atlantiques fixant les modalités d'organisation, la durée de l'enquête a été comprise entre le

**Mardi 13 juin 2023 14h00 et le vendredi 30 juin 2023 16h00.**

Les permanences en mairie du commissaire-enquêteur ont été programmées aux dates prévues dans l'arrêté, à savoir :

- le mardi 13 juin 2023 de 14h00 à 16h00
- le jeudi 22 juin 2023 de 10h00 à 12h30
- le vendredi 30 juin 2023 de 14h00 à 16h00

Les conditions d'accès au dossier du public et de présentation des observations et propositions durant toute la durée de l'enquête, ont été établies conformément aux dispositions contenues dans l'article 5 de l'arrêté, à savoir :

### **Sur support papier**

En mairie de Larceveau-Arros-Cibits siège de l'enquête, pendant les heures d'ouverture des bureaux, le lundi, mardi et vendredi de 10h à 12h30 et de 14h00 à 16h00, le jeudi de 10h00 à 12h30 et de 18h00 à 20h00 ;

### **Sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques**

A l'adresse suivante : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

Les modalités selon lesquelles le public a pu présenter ses observations et propositions du 13 juin 2023 au 30 juin 2023 :

- par consignation des observations et propositions sur les registres d'enquête mis à la disposition à la mairie de Larceveau-Arros-Cibits aux jours et horaires indiqués ci-dessus ;
- en adressant un courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits siège de l'enquête.
- en adressant un courriel à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : [pref-amenagement@pyrennees-atlantiques.gouv.fr](mailto:pref-amenagement@pyrennees-atlantiques.gouv.fr)
- en rencontrant le commissaire-enquêteur qui s'est tenu à la disposition du public lors des permanences en mairie de Larceveau-Arros-Cibits aux dates et heures indiquées supra.

Les observations et propositions transmises par voie électronique pouvaient être consultées sur le site internet des services de l'État : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

### **III - Conditions d'information du public**

Un avis au public signé par le préfet a été mis à l'affichage huit jours avant l'ouverture de l'enquête, soit dès le 5 juin 2023 et durant toute sa durée, informant de son objet et des conditions de son déroulement.

Cet avis a été apposé au droit du site sur lequel le projet de ZAE est prévu d'être implanté (un constat d'huissier a été établi à la demande de la CAPB, cf. annexe 3). Par ailleurs, un affichage a été également fait :

- sur le panneau de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits, situé à l'extérieur du bâtiment, ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment sur la porte d'entrée du secrétariat ;
- à l'entrée de la salle polyvalente situé en contrebas de la mairie.

Ces affichages ont été vérifiés par le commissaire-enquêteur.

L'avis a également été affiché sur le panneau d'affichage du siège de la CAPB, 15 avenue Maréchal Foch à Bayonne.

Un certificat d'affichage a été établi par le maire de Larceveau-Arros-Cibits en date du 1<sup>er</sup> juillet 2023 et un autre par le Vice-Président de la CAPB, pour ce qui concerne ce site, en date du 3 juillet 2023 (cf. annexe 4).



L'avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion dans la rubrique des annonces légales des quotidiens « *La République des Pyrénées* » dans ses éditions du 1<sup>er</sup> juin 2023 et du 13 juin 2023 ainsi que « *Sud-Ouest* » dans ses parutions du 1<sup>er</sup> juin 2023 et du 20 juin 2023 (cf. annexe 5).

Enfin, l'avis d'enquête a aussi été publié sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques à cette adresse : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours.

#### **IV - Conclusions et avis motivé**

##### **Au vu des documents et éléments suivants :**

- la délibération du conseil communautaire du 13 décembre 2022 approuvant le présent dossier et sollicitant l'ouverture de l'enquête unique conjointe publique et parcellaire ;
- le plan parcellaire ;
- le dossier mis à l'enquête publique ;
- les observations recueillies au cours de l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage ;

##### **Considérant que :**

###### Sur la forme

**1- le dossier d'enquête** mis à la disposition du public a globalement présenté les qualités requises de clarté. Les explications fournies sur la nature et les caractéristiques du projet ont permis la compréhension des tenants et des aboutissants aux intéressés ;

**2- les conditions de publicité** effectuées ont répondu aux exigences règlementaires :

- par voie d'affichage d'une part sur les panneaux d'information de la mairie, à l'entrée de la salle polyvalente de commune et sur le site d'implantation du projet, en bordure de route ;
- par voie de parution dans la presse d'autre part, avec deux avis dans les journaux *Sud-Ouest* (1/6/2023, 20/6/2023 et *La République des Pyrénées* (1/6/2023, 20/6/2023) ;

**3- le dispositif mis en place pour permettre au public de prendre connaissance des différentes pièces du dossier et de formuler ses observations a été adapté.**

- Le dossier ainsi qu'un registre en support papier ont été accessibles aux jours et heures d'ouverture des bureaux dans les locaux de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits durant toute la période d'enquête ;

- Une consultation du dossier dématérialisé sur support informatique a par ailleurs été proposée dans sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Atlantiques à cette adresse : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) page d'accueil - enquêtes publiques - enquêtes publiques en cours ;

- Les coordonnées d'une boîte mail dédiée ainsi qu'une adresse courrier pour envoyer une observation au commissaire-enquêteur ont été portées à la connaissance du public dans les avis publiés dans la presse et par affichage. Une adresse a également été communiquée pour permettre aux personnes intéressées de prendre connaissance des observations et propositions formulées de façon dématérialisée.

**Considérant par ailleurs que :**

**4- les permanences du commissaire-enquêteur** dans les locaux de la mairie de Larceveau-Arros-Cibits se sont bien tenues aux jours et heures annoncés au public dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique ;

**Et après avoir établi :**

Sur le fond

. Que les terrains visés par la DUP sont destinés principalement à la création d'une desserte qui va contribuer à répondre aux impératifs de sécurité et de fonctionnement de l'entreprise (parcelles E 564, E 594, E 590 et partie haute de la E 592).

*Sécurisation incendie du site (normes demandées par le SDIS et la DREAL<sup>7</sup> :*

- Création d'une voie engins bouclant l'intégralité des bâtiments avec rayons de giration adaptés, aire de croisement des véhicules, voie échelle pour le bâtiment, ... ;
- Création d'un accès secours pompier depuis la zone ;

---

<sup>7</sup> SDIS : Service départemental d'incendie et de secours - DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

*Séparation des flux :*

- approvisionnement en lait ;
- approvisionnement emballage ;
- sortie des produits finis ;
- cheminement des salariés.

Ces aménagements correspondent aux objectifs de la création de la ZAE sur le site Ithurbelce.

Des bassins de rétention pour le stockage des eaux pluviales pour l'ensemble de la zone seront implantés également sur la partie basse de la parcelle E 592.

. Que la détermination et la délimitation des terrains à acquérir correspondent à l'espace juste et nécessaire pour la réalisation des aménagements prévus, en cohérence avec les objectifs définis dans le projet de création de la ZAE.

**En conséquence de quoi,**

Le commissaire-enquêteur émet **un avis favorable** concernant la délimitation des terrains à acquérir pour réaliser le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques « Ithurbelce » situé sur la commune de Larceveau-Arros-Cibits, porté par la Communauté d'agglomération du Pays basque (CAPB).

Fait à Bidos le 28 juillet 2023

Le commissaire-enquêteur,



Jean-Pierre NOBLET

## **Annexes**

1. Arrêté organisant l'enquête publique
2. Plan parcellaire
3. Constat d'huissier pour affichage
4. Certificats d'affichage
5. Publicité par parution dans les journaux
6. Notification au propriétaire et au locataire