

**COMMUNAUTE**  
**D'AGGLOMERATION**  
**PAYS BASQUE**

**ENQUETE PARCELLAIRE PROJET D'ACQUISITION  
DES TERRAINS ET IMMEUBLES  
NECESSAIRES A LA REALISATION DE  
L'AMENAGEMENT DE L'ILOT 3  
SUR LE SECTEUR  
DE BAYONNE RIVE GAUCHE ADOUR**

**PROCES-VERBAL**  
**CONCLUSIONS et AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur**

# Sommaire

## DOSSIER A : Procès-Verbal

1. GENERALITES .....	7
1.1. Préambule.....	7
1.2. Objet de l'enquête .....	7
1.3. Cadre juridique de l'enquête .....	7
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	8
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	9
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	10
2.1. Désignation du commissaire enquêteur .....	10
2.2. Modalités de l'enquête .....	10
2.3. Information effective du public .....	10
2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête .....	11
2.5. Climat de l'enquête.....	11
2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres .....	11
2.7. Relation comptable des observations.....	11
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES .....	12
3.1. Observations du public, orales ou écrites.....	12
3.2. Traitement des observations par le Commissaire enquêteur .....	13
4. ANNEXES DU RAPPORT – Document séparé.....	14

## DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE.....	17
1.1. Préambule.....	17
1.2. Objet de l'enquête .....	17
1.3. Cadre juridique de l'enquête .....	17
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	18
1.5. Déroulement de l'enquête publique .....	18
2. CONCLUSIONS ET AVIS .....	19

**COMMUNAUTE**  
**D'AGGLOMERATION**  
**PAYS BASQUE**

**ENQUETE PARCELLAIRE PROJET D'ACQUISITION  
DES TERRAINS ET IMMEUBLES  
NECESSAIRES A LA REALISATION DE  
L'AMENAGEMENT DE L'ILOT 3  
SUR LE SECTEUR  
DE BAYONNE RIVE GAUCHE ADOUR**

**DOSSIER A**

**PROCES-VERBAL**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur**

# DOSSIER A : Procès-verbal

## 1. GENERALITES

### 1.1. Préambule

Le secteur dit de Rive Gauche Adour de Bayonne, et plus précisément l'îlot 3 délimité par le Boulevard du BAB au Sud, la rue Narbaitz à l'Ouest, les Allées Marines au Nord et l'avenue Dubrocq à l'Est, fait l'objet de réflexions sur son réaménagement depuis plusieurs années.

Le 4 mai 2015, par délibération de son conseil, l'Agglomération Côte Basque Adour sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour acquérir les terrains et/ou immeubles situés dans le périmètre de l'îlot du secteur Bayonne Rive Gauche Adour, par expropriation.

Le 18 septembre 2015, par délibération de son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque lançait la procédure d'expropriation et approuvait le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). L'enquête publique préalable à la DUP s'est tenue du 06/01/2026 au 21/01/2026.

Le 20 avril 2016, l'arrêté préfectoral n°16-12 déclarait d'utilité publique l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 du secteur de Bayonne Rive Gauche Adour situé sur le territoire de la commune de Bayonne.

Le 14 avril 2021, l'arrêté préfectoral n°21-13 portait prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement du secteur de Bayonne Rive Gauche Adour situé sur le territoire de la commune de Bayonne.

La délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, en date du 4 juillet 2024, validait la poursuite de la phase administrative de la procédure d'administration pour cause d'utilité publique et autorisait Monsieur le Directeur à solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique.

### 1.2. Objet de l'enquête

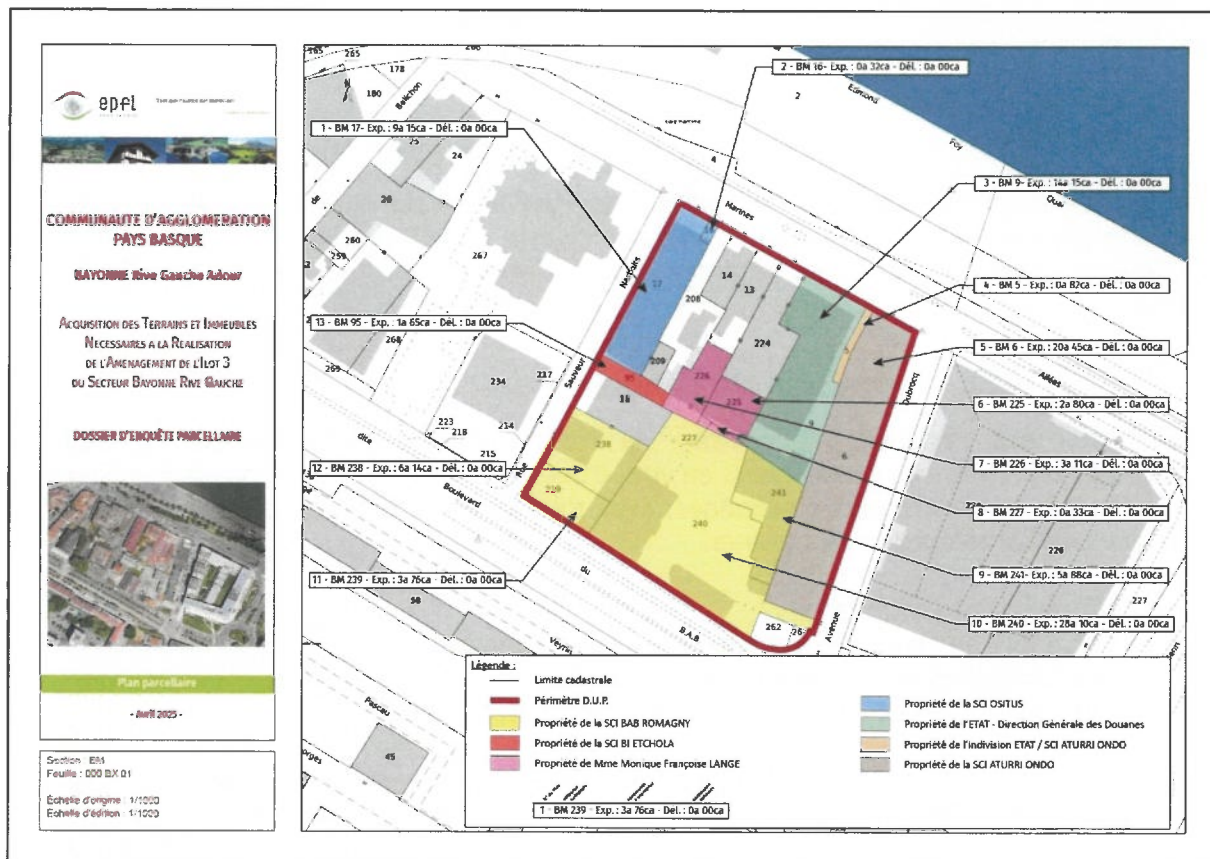
L'enquête publique porte sur l'enquête parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour.

### 1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre du Code de l'Expropriation, notamment ses article R.131-1 à R.131-14.

Elle vise à délimiter exactement les terrains à acquérir situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires et ayants droits pour permettre la réalisation de l'opération sur le territoire de la commune de Bayonne.





## 1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

### A - DOSSIER ADMINISTRATIF

- A1 - Courrier du directeur de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque du 16 avril 2025
- A2 - Arrêté préfectoral du 2 juin 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire
- A3 - Certificat de publication en mairie
- A4 - Registre

### B - DOSSIER TECHNIQUE

- B1 - Notice explicative
- B2 - Etats parcellaires
- B3 - Plan parcellaire
- B4 - Délibération du conseil d'administration de l'EPFL Pays Basque du 4 juillet 2024

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté n°25-19, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'enquête parcellaire. Dans son article 2, il désigne Valérie BEDERE en qualité de commissaire enquêtrice unique - *Annexe 1 Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.*

### 2.2. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Préfet, Valérie BEDERE a été contactée la Préfecture des Pyrénées Atlantiques, en vue, d'une part, de prendre connaissance du dossier de l'enquête, et d'autre part d'examiner, avec l'équipe en charge du dossier, les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci.

C'est ainsi qu'ont été arrêtés :

- ▶ Les dates de l'enquête publique ainsi que sa durée.
- ▶ Les formalités d'affichage et de publicité.
- ▶ Les jours et heures de permanences à effectuer.

Le registre et le dossier ont été paraphés par le Commissaire enquêteur en Mairie de Bayonne avant le début de l'enquête.

### 2.3. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture du dans les journaux et aux dates précisées ci-après - *Annexe 2 - Insertions dans les journaux :*

- ▶ Sud-Ouest Pays Basque
  - Mercredi 8 juillet 2025
  - Mercredi 16 juillet 2025
- ▶ Sud-Ouest Béarn
  - Mercredi 8 juillet 2025
  - Mercredi 16 juillet 2025

Le public a été informé, par voie d'affichage à la Mairie de Bayonne ainsi que sur site, de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

- L'objet de l'enquête,
- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- Le nom du commissaire enquêteur,
- Les dates et le lieu des permanences.

L'avis a été apposé 8 jours avant le début de l'enquête publique et maintenu durant toute la durée de l'enquête publique aux emplacements prévus à cet effet. L'exécution de ces formalités a été certifiée. *Annexe 3 - Copie des certificats et constats d'affichage.*

Le public a été accueilli en mairie de Bayonne :

- Le mardi 15 juillet de 10h à 12h,
- Le mercredi 30 juillet 2025 de 15h à 17h.

## 2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

L'Enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident.

## 2.5. Climat de l'enquête

L'Enquête s'est déroulée selon les procédures administratives et réglementaires en vigueur notamment en ce qui concerne :

- ▶ L'information du public par affichage en Mairie de Bayonne et sur site.
- ▶ La régularité des permanences qui ont été tenues conformément à l'article 2 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- ▶ La mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie de Bayonne.
- ▶ La mise à disposition d'un bureau pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- ▶ L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- ▶ La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

## 2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres

Le registre « parcellaire » a été clos et signé par Monsieur le Maire le 5 août 2025.  
Le registre ainsi que le dossier ont été mis à la disposition de Madame Valérie BEDERE, commissaire enquêteur.

## 2.7. Relation comptable des observations

Nombre de visiteurs	Nombre d'observations public	Nombre de notes ou documents déposés
10	16	3

### 3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

#### 3.1. Observations du public, orales ou écrites

**R1 - Monsieur BEDDOK Mikaël - Directeur Général de la société TAQUIPNEU propriétaire du fond de commerce sis 35 allée Marines à Bayonne.**

Souhaiterait être mis en relation avec les porteurs du projet d'expropriation de la parcelle faisant l'objet de la présente enquête en vue de connaître les modalités d'indemnisation et d'accompagnement ainsi qu'obtenir copie du dossier d'enquête parcellaire.

**R2 - Monsieur BRANQUART Gilles - SCI OSITUS**

Demande la transmission électronique du dossier.

**R3 - Monsieur ROMAGNY Didier - SCI BAB ROMAGNY**

Demande :

- L'exclusion de la maison basque remarquable du 34 boulevard du BAB intéressante patrimoniale.
- D'avoir connaissance d'une fourchette des délais afin de pouvoir prévenir les locataires inquiets.

**R4 + N1 - Madame LABADENS représentant SOBRIM représentant SC ATURRI ONDO**

Dépose une note exprimant la volonté de la SCI ATURIONDO d'être associée au projet d'aménagement dans la poursuite des démarches engagées depuis 2005.

**R5 + C1 - Monsieur BOUNAN Abdelhadi - Locataire 34 boulevard du BAB, Gérant SNACK7**

Souhaite savoir :

- Quelles sont les indemnisations prévues ?
- Si déménagement, à quelle date ?
- Si la restauration fait partie du projet ? Avec une possibilité de relogement ?

**R6 - Monsieur HAMMA Younes - Locataire 9 rue Sauveur Narbaitz et foodtruck TARGA**

Demande :

- Si sa famille (comprenant un enfant de 3 ans) sera relogée ?
- Si la perte du commerce donne droit à une indemnisation ?
- Si le commerce est intégré au projet d'aménagement ?

**R7 - Monsieur FERREIRA FERNANDES ADELINO - Locataire 9 rue Sauveur Narbaitz**

Les locataires âgés de 67 et 70 s'interrogent sur leur situation après expropriation.

Monsieur FERREIRA loue également un garage et y réalise des travaux à titre professionnel. Bénéficiera-t-il d'une indemnité d'éviction ?

Les locataires pourront-ils rester dans leur logement ? Seront-ils relogés ? Quel sera le montant du loyer (augmentation par rapport au loyer actuel) ?

**R8 - Madame LARRAN-LANGE - Propriétaire**

Souhaite connaître le délai des procédures en cours et à venir. Demande une réponse rapide.

## C2 - IZ Pole Dance - Locataire 34 boulevard du BAB

En tant que locataire, l'association souhaite faire valoir ses droits et être informée de la suite de la procédure.

Un visiteur, occupant une partie du site, n'a pas souhaité déposer sur le registre mais a confirmé l'identification du propriétaire.

### 3.2. Traitement et analyse des observations par le Commissaire enquêteur

Les 16 observations formulées portent principalement sur les points suivants :

- Mise en relation avec l'expropriant.
- Transmission du dossier.
- Prise en compte des ayants droits.
- Relogement des locataires.
- Indemnisation des activités professionnelles en cours.
- Perspective d'intégration des commerces existants dans les aménagements futurs.
- Délais de procédure et perspectives de finalisation.
- Collaboration potentielle au projet.

Le Commissaire Enquêteur s'est assuré de l'envoi des notifications individuelles aux propriétaires des parcelles à exproprier - *Annexe 4 - Copie de la liste des notifications individuelles et modalités de réception.*

Au terme de cette analyse, le Commissaire enquêteur souligne :

- Que de potentiels ayants droit se sont présentés et ont manifesté leurs inquiétudes quant à leur avenir (relogement, indemnisation, intégration). Ils ont mentionné l'absence de connaissance des suites de la procédure concernant leur situation à venir.
- Que les propriétaires ont été clairement et correctement identifiés.
- Qu'aucune observation en lien avec le périmètre des parcelles à exproprier n'a été formulée.

#### 4. ANNEXES DU RAPPORT - Document séparé

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

Annexe 2 - Insertions dans les journaux

Annexe 3 - Copie des certificats et constats d'affichage

Annexe 4 - Copie de la liste des notifications individuelles et modalités de réception

**COMMUNAUTE**  
**D'AGGLOMERATION**  
**PAYS BASQUE**

**ENQUETE PARCELLAIRE PROJET D'ACQUISITION  
DES TERRAINS ET IMMEUBLES  
NECESSAIRES A LA REALISATION DE  
L'AMENAGEMENT DE L'ILOT 3  
SUR LE SECTEUR  
DE BAYONNE RIVE GAUCHE ADOUR**

**DOSSIER B**

**CONCLUSIONS et AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Valérie BEDERE Commissaire Enquêteur**

# DOSSIER B : Conclusions et Avis

## 1. CONTEXTE

### 1.1. Préambule

Le secteur dit de Rive Gauche Adour de Bayonne, et plus précisément l'îlot 3 délimité par le Boulevard du BAB au Sud, la rue Narbaitz à l'Ouest, les Allées Marines au Nord et l'avenue Dubrocq à l'Est, fait l'objet de réflexions sur son réaménagement depuis plusieurs années.

Le 4 mai 2015, par délibération de son conseil, l'Agglomération Côte Basque Adour sollicitait l'intervention de l'EPFL Pays Basque pour acquérir les terrains et/ou immeubles situés dans le périmètre de l'îlot du secteur Bayonne Rive Gauche Adour, par expropriation.

Le 18 septembre 2015, par délibération de son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque lançait la procédure d'expropriation et approuvait le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). L'enquête publique préalable à la DUP s'est tenue du 06/01/2026 au 21/01/2026.

Le 20 avril 2016, l'arrêté préfectoral n°16-12 déclarait d'utilité publique l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 du secteur de Bayonne Rive Gauche Adour situé sur le territoire de la commune de Bayonne.

Le 14 avril 2021, l'arrêté préfectoral n°21-13 portait prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 du secteur de Bayonne Rive Gauche Adour situé sur le territoire de la commune de Bayonne.

La délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, en date du 4 juillet 2024, validait la poursuite de la phase administrative de la procédure d'administration pour cause d'utilité publique et autorisait Monsieur le Directeur à solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique.

### 1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur l'enquête parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour.

### 1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête parcellaire s'inscrit dans le cadre du Code de l'Expropriation, notamment ses articles R.131-1 à R.131-14.

Elle vise à délimiter exactement les terrains à acquérir situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires et ayants droits pour permettre la réalisation de l'opération sur le territoire de la commune de Bayonne.

## 1.4. Nature et caractéristique du projet

Afin de réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation de sa future opération, la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, devenue Communauté d'Agglomération Pays Basque, a été décidé de mettre en place une procédure de DUP dont la mise en œuvre incombe à l'EPFL Pays Basque.

La totalité des parcelles constituant l'assiette foncière destinée à accueillir les futurs aménagements (voies, équipements publics d'infrastructures...) et constructions (logements, commerces...) est comprise dans le périmètre du DUP.

Ainsi, les acquisitions par l'EPFL Pays Basque des biens compris dans le périmètre de DUP ont été déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n° 16-12 du 20 avril 2016.

Dans la poursuite de ce même objectif, l'arrêté préfectoral n° 16-12 du 20 avril 2016 déclarant le « projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'ilot 3 du secteur Bayonne Rive Gauche » d'utilité publique a été prorogé, dans ses effets, par un arrêté préfectoral n° 21-13 du 14 avril 2021.

Les biens pour lesquels une acquisition amiable ne semble pas possible (problème sur les origines de propriété, refus de vendre, désaccord persistant sur le prix...) mais qui doivent être acquis car utiles à la réalisation de la future opération doivent être précisés par l'enquête parcellaire.

Ces biens sont listés dans l'état parcellaire et sont figurés dans le plan d'enquête parcellaire.

## 1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'Enquête s'est déroulée selon les procédures administratives et réglementaires en vigueur notamment en ce qui concerne :

- ▶ L'information du public par affichage en Mairie de Bayonne.
- ▶ La régularité des permanences qui ont été tenues conformément à l'article 2 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- ▶ La mise à la disposition du public du dossier et du registre d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie de Bayonne.
- ▶ La mise à disposition d'un bureau pour l'accueil du public dans les conditions favorables à l'expression des observations.
- ▶ L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- ▶ La réponse aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

Le public a été accueilli en mairie de Bayonne :

- Le mardi 15 juillet de 10h à 12h,
- Le mercredi 30 juillet 2025 de 15h à 17h.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

## 2. CONCLUSIONS ET AVIS

**Concernant la procédure d'enquête publique, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :**

- ▶ L'arrêté n°25-19, du 2 juin 2025, par lequel le Préfet des Pyrénées Atlantiques a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire.
- ▶ L'information du public : la publication de l'avis sur deux journaux huit jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivants l'ouverture de cette enquête, l'affichage à la mairie de Bayonne et sur site de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux prévus à cet effet, conformément à l'arrêté du 2 juin 2025.
- ▶ L'information des propriétaires par le moyen de notifications individuelles.
- ▶ La tenue des permanences à la mairie de Bayonne par le Commissaire enquêteur, aux dates et heures indiqués dans l'article 2 de l'arrêté du 2 juin 2025.
- ▶ La mise à disposition au public du dossier et du registre d'enquête publique à la mairie de Bayonne durant les heures d'ouverture du bureau, sur toute la durée de l'enquête.
- ▶ Le dossier soumis à l'enquête publique est complet et accessible au grand public.
- ▶ L'accès au dossier pendant toute la période ayant trait à l'enquête et la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences à la mairie de Bayonne.
- ▶ Le déroulement de l'enquête publique sans incident.
- ▶ Les compléments d'information ont apporté les éclairages nécessaires à la bonne compréhension des choix et des décisions.

**Concernant les observations du public, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :**

- ▶ Les 16 observations formulées portent principalement sur les points suivants :
  - Mise en relation avec l'expropriant.
  - Transmission du dossier.
  - Prise en compte des ayants droits.
  - Relogement des locataires.
  - Indemnisation des activités professionnelles en cours.
  - Perspective d'intégration des commerces existants dans les aménagements futurs.
  - Délais de procédure et perspectives de finalisation.
  - Collaboration potentielle au projet.
- ▶ Au terme de cette analyse, le Commissaire enquêteur souligne :
  - Que de potentiels ayants droit se sont présentés et ont manifesté leurs inquiétudes quant à leur avenir (relogement, indemnisation, intégration). Ils ont mentionné l'absence de connaissance des suites de la procédure concernant leur situation à venir.
  - Que les propriétaires ont été clairement et correctement identifiés.

- Qu'aucune observation en lien avec le périmètre des parcelles à exproprier n'a été formulée.

**Concernant la détermination des parcelles à exproprier, le Commissaire Enquêteur prend en considération les éléments suivants :**

- Tous les propriétaires des parcelles restant à exproprier ont reçu la notification individuelle émise par l'EPFL.
- Le périmètre du projet défini au dossier correspond aux parcelles à exproprier et leurs propriétaires sont identifiés.
- Aucune observation contestant le périmètre du projet et/ou la détermination des parcelles à exproprier n'a été formulée.

**En conclusion :**

**Les règles administratives étant respectées, et aucun élément ne venant remettre en cause les informations présentées au dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur, Madame Valérie BEDERE, donne un **AVIS FAVORABLE** au plan parcellaire concernant le projet d'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'ilot 3 sur le secteur de Bayonne Rive Gauche Adour.**

**Fait à Tarnos, le 16 août 2025,  
Le commissaire enquêteur,**



**Valérie BEDERE**