

# **Enquête publique conjointe**

**Enquête publique préalable à la  
déclaration d'utilité publique et enquête  
parcellaire portant sur l'incorporation de  
la voie privée Impasse Gassedat dans la  
voirie communale en vue de créer une voie  
d'accès au futur lotissement communal  
Quartier Maubec**

**Commune de Pardies-Piétat**

Dossier n° E2300095/64

**du 8 au 27 janvier 2024 inclus**

**RAPPORT**

## Sommaire

1.	OBJET DE L'ENQUETE .....	3
1.1.	Préambule .....	3
1.2.	Présentation de l'opération soumise à la DUP .....	3
1.2.1.	Objet de l'opération.....	3
1.2.2.	Conditions d'insertion du projet dans l'environnement .....	5
1.2.3.	Raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu .....	5
1.2.4.	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et estimation sommaire des dépenses	5
1.2.5.	Justification de l'utilité publique par la commune .....	7
1.3.	Etat parcellaire de la parcelle à acquérir dans le cadre de l'enquête parcellaire.....	7
1.4.	Information du propriétaire.....	7
1.5.	Réglementation.....	7
2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	8
2.1.	Démarche préalable à l'enquête.....	8
2.2.	Déroulement de l'enquête publique.....	9
2.2.1.	Durée de l'enquête .....	9
2.2.2.	Composition du dossier mis à disposition du public .....	9
2.2.3.	Permanences .....	9
2.2.4.	Affichage et publication.....	10
2.2.5.	Visite des lieux .....	10
2.2.6.	Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête – Registres .....	13
2.2.7.	Clôture des registres d'enquête publique .....	14
2.3.	Démarches à l'issue de l'enquête .....	15
2.4.	Difficultés rencontrées au cours de l'enquête.....	15
3.	PV DE SYNTHESEDES OBSERVATIONS RECEUILLIES EN COURS D'ENQUETE.....	15
4.	MOTIVATION DE L'AVIS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP .....	19
5.	MOTIVATION DE L'AVIS CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE .....	25
5.1.	Rappel sur l'objet d'une enquête parcellaire.....	25
5.2.	Constat à l'issue de la procédure .....	25
6.	NNEXES.....	26
	Annexe 1 : Courrier notification enquête publique au propriétaire et accusé de réception.....	26
	Annexe 2 : Certificat d'affichage.....	28
	Annexe 3 : publications des 26/12/2023 et 9/01/2024 Sud-ouest et République des Pyrénées .....	29

# 1. OBJET DE L'ENQUETE

## 1.1. Préambule

L'article 545 du Code civil prévoit que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». Si elle aboutit, cette déclaration entraîne l'expropriation du propriétaire privé pour cause d'utilité publique, avec droit à indemnité.

Le Code de l'expropriation prévoit dans son article L1 que « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers 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 et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

Afin de pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes publiques sont nécessaires :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique et si l'intérêt général l'emporte sur les intérêts des particuliers ;
- L'enquête parcellaire porte sur la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres personnes intéressées. Cette enquête peut –être diligentée avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ce qui est le cas dans la présente procédure.

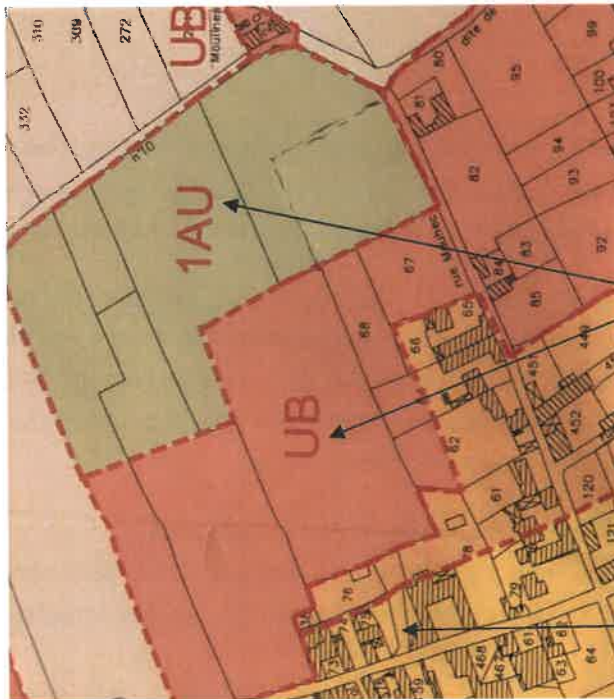
## 1.2. Présentation de l'opération soumise à la DUP

### 1.2.1. Objet de l'opération

Située à une quinzaine de kilomètres de la ville de Pau, la commune rurale de Pardies-Piétat s'est développée et structurée autour de la Route Départementale (RD) n°37 qui relie l'agglomération paloise à la commune de Nay.

La commune cherche à attirer de nouveaux habitants afin de pérenniser son école, dynamiser le tissu local et faire face au vieillissement de sa population. Pour ce faire, elle doit proposer de nouveaux logements permettant d'accueillir de jeunes ménages et diversifier son parc de logements (petites maisons, logements collectifs, locatif et logements sociaux) qui est à ce jour composé de 96,8% de maisons individuelles de grandes tailles.

Dans le cadre de la mobilisation de foncier, la commune a mis en place une Zone d'Aménagement Différé au Quartier Maubec, seul secteur qui n'est pas concerné par le risque d'inondation. Le quartier Maubec est un secteur sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est présente dans le PLU (en zone UB et 1AU) et respecte le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Nay approuvé le 24/06/2019.



Terrains à bâtir du futur lotissement en zone UB et 1AU

Impasse Gassedat

La commune souhaite maintenant aménager ce terrain de près de 3 hectares situé à la fois en retrait de l'axe principal de la RD37 mais desservi par la voirie communale dite de Maubec et longé par la voie verte qui conduit de Nay à Baliros. Enfin, ce terrain permet de rattacher le futur lotissement au tissu ancien et au centre bourg.

Cependant, la voie communale de Maubec étant étroite, l'accroissement de la circulation engendrée par le futur lotissement risque de ne pas se faire dans de bonnes conditions, voire d'être accidentogène. Afin de limiter le trafic induit par l'accueil de nouveaux habitants, seule la sortie du lotissement sur la rue Maubec ne serait autorisée. **De fait, la commune doit trouver une voie d'accès au lotissement communal pour réaliser ce projet.**

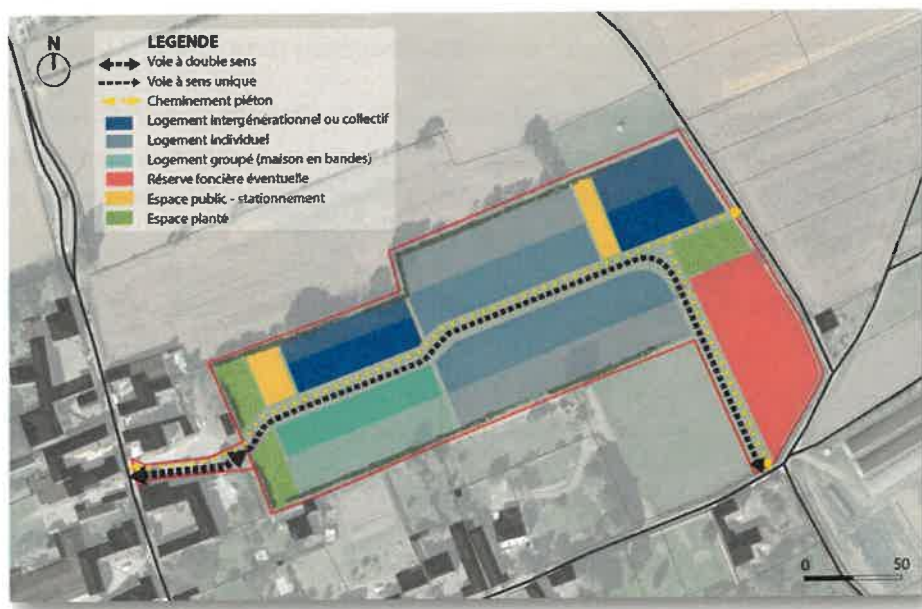
Dans ce contexte, la commune souhaite acquérir la parcelle AA n°77 dite impasse Gassedat qui se trouve entre la RD37 et le futur lotissement. Cette voie privée dessert deux maisons et l'auberge « Chez Abel » et figure en zone UA et UAi au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé par délibération du Conseil municipal le 20/12/2012.

L'enquête porte en outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 141-3 du Code de la Voirie Routière, sur le projet de classement de cette voie dans la voirie communale.

**Plan de situation – commune de Pardies-Piétat :**



**Plan du projet de lotissement communal :** La circulation se fera en double sens pour les habitations riveraines et les piétons, et en sens unique pour les habitants du lotissement.



### 1.2.2. Conditions d'insertion du projet dans l'environnement

Le projet consiste à aménager une voie existante et se limite à des travaux d'amélioration de l'existant. Il n'a aucune emprise sur les propriétés riveraines.

L'opération prend place dans un environnement urbanisé et artificiel. Les travaux vont s'y intégrer parfaitement.

Le projet ne se situe pas dans la zone NATURA 2000 du Gave de Pau.

Il est en tout point conforme à la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Commune qui prévoit que « la seule extension possible du village sans empiéter sur la plaine agricole, ni sur la zone inondable, est située au nord-est du village, dans le secteur Maubec ».

En application de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet de la Commune, qui entre dans la catégorie « infrastructures routières », n'est soumis ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas puisque la Commune ne construit pas une route, pas plus qu'elle n'élargit une route.

En conséquence, la déclaration d'utilité publique demandée ne portant pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête publique est régie par les dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

### 1.2.3. Raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu

Aucune autre solution n'a été envisagée puisque la voie existe déjà et qu'elle conduit tout naturellement au terrain communal.

### 1.2.4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et estimation sommaire des dépenses

Le projet consiste à raboter la voie existante, à reprendre sa structure (terrassement, géotextile, couches de fondation et de base) qui sera revêtue d'une couche de roulement en enrobés. Les accotements seront aménagés avec caniveaux, busage, exutoire et grille en fonte pour l'écoulement des eaux de pluie.

Les accès aux propriétés riveraines seront maintenus. Des candélabres seront installés et une petite zone sera végétalisée.

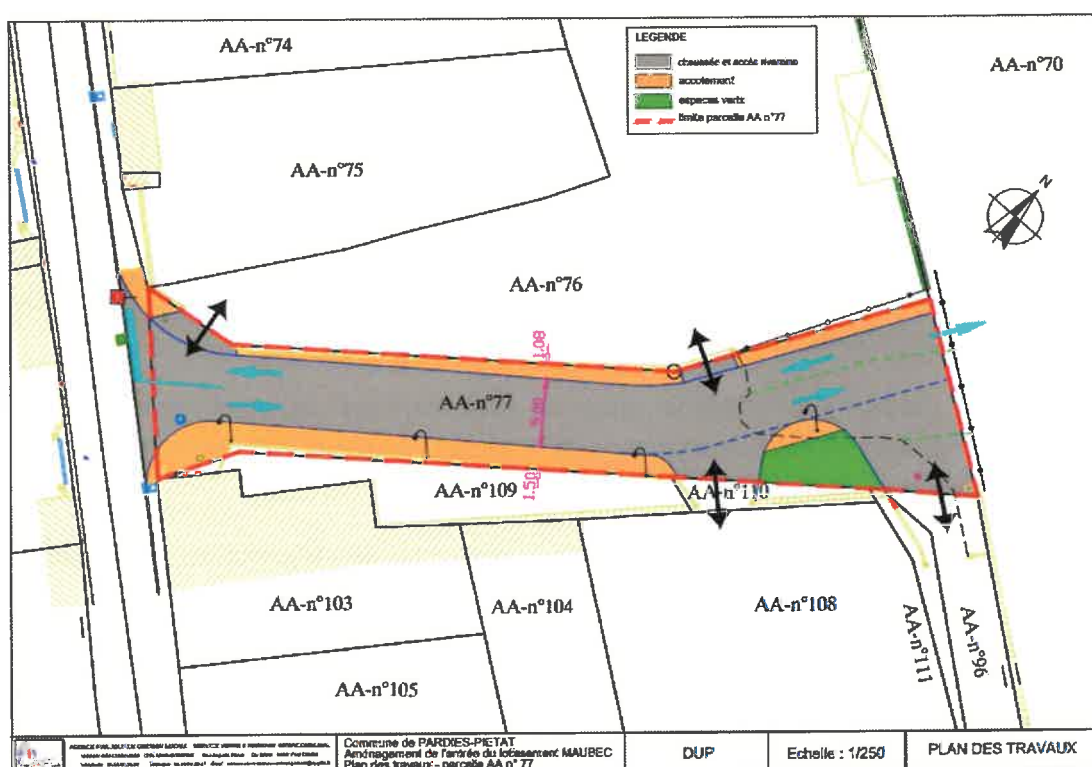
Enfin, une signalisation au sol et la pose de panneaux de signalisation sont prévues.

Le coût des acquisitions foncières est évalué sur la base d'une estimation réalisée par le Service de la Direction de l'Immobilier de l'Etat le 5 mai 2023. Quant aux coûts des travaux d'aménagement de la voie, ils sont établis sur la base d'un devis établi par le service Intercommunal Voirie et Réseaux Aménagements de l'Agence de Gestion Locale.

Le montant total de l'opération s'élève à 120 720 € TTC. Le détail des postes est présenté dans le tableau ci-dessous.

Poste	Montant TTC
<b>Acquisitions foncières</b>	
Indemnité principale : achat de la parcelle AA n°77 d'une surface de 551m <sup>2</sup>	16 000 €
Indemnité de réemploi : l'indemnité est calculée compte tenue des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale	2 600 €
<b>Total acquisitions foncières :</b>	<b>18 600 €</b>
<b>Travaux :</b>	
Etudes et travaux préparatoires	9 900 € HT
Terrassements	6 700 € HT
Bordures, caniveaux et bétons	20 000 € HT
Matériaux de carrière, béton bitumeux, enduits routiers	19 000 € HT
Assainissement pluvial	16 100 € HT
Travaux divers, mobilier, signalisation	13 400 € HT
TVA à 20%	17 020 €
<b>Total TTC des travaux :</b>	<b>102 120 €</b>

### Plan des travaux envisagés :



### 1.2.5. Justification de l'utilité publique par la commune

Le projet d'acquisition de l'impasse Gassedat est considéré d'utilité publique car il permettra :

- à la Commune de mener à bien son projet de création d'un lotissement communal et ainsi accueillir de nouveaux et jeunes ménages sur la Commune avec 27 logements ;
- la complète viabilisation du lotissement puisque l'impasse Gassedat est alimentée en électricité, gaz, téléphone, eau et assainissement par le réseau public depuis la RD, ce qui fera faire des économies à la Commune ;
- d'urbaniser la seule zone de la Commune où une possibilité d'extension est encore possible.

### 1.3. Etat parcellaire de la parcelle à acquérir dans le cadre de l'enquête parcellaire

La parcelle AA n°77 appartient à la Société S2D Construction, propriétaire de ce seul bien sur la Commune de Pardies-Piétat. L'unique vocation actuelle de cette voie privée est de desservir 2 propriétés privées n'appartenant pas S2D Construction.

Les élus de la commune se sont tournés vers les gérants de la Société S2D Constructions, représentée par M. Jean-Dominique DESPAGNET, afin de proposer l'achat de la parcelle. Les négociations à l'amiable n'ont pu aboutir.

#### Etat parcellaire :

Référence cadastrale	Adresse du lieu-dit	Surface totale	Nature	Emprise	Identité des propriétaires
AA 77	A bourg	551 m <sup>2</sup>	Sol	Totale de 551 m <sup>2</sup>	<p><i>Telle de résulte des documents cadastraux :</i> SNC S2D CONSTRUCTIONS Par DESPAGNET Jean, 2 route de Pau, 64 800 ARROS-DE-NAY</p> <p><i>Telle que résulte des renseignements recueillis par l'administration :</i> S2D CONSTRUCTIONS, société en nom collectif, dont le siège social est à ARROS-DE-NAY (Pyrénées-Atlantiques), Route de Pau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pau, identifiée au Répertoire national des entreprises et de leurs établissements. Gérant associé : Société IMMO SPORT INVEST, Société par actions simplifiée, dont le siège social est à ARROS-DE-NAY, 2 route de Pau, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU, identifiée au Répertoire national des Entreprises et de leurs établissements, représentée par M. Jean-Dominique DESPAGNET, demeurant à ARROS-DE-NAY.</p>

### 1.4. Information du propriétaire

Un courrier de notification d'ouverture d'enquête a été adressé à M. Jean-Dominique DESPAGNET en recommandé avec accusé de réception le 08/09/2024.

Ce courrier a été réception et retiré le 09/01/2024 par l'intéressé. (La copie de ce courrier et de l'avis de réception sont joints en annexe 1).

### 1.5. Réglementation

Vu le Code e l'expropriation ;

Vu le décret n°2004-374 du 29/04/2004 modifié relatif au pouvoir des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 05/10/2022 nommant M. Julien CHARLES, Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu l'arrêté préfectoral du 02/10/2023 donnant délégation de signature à M. LASAGE, secrétaire général de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu la délibération du 17/11/2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Pardies-Piétat a approuvé le dossier du projet susvisé et demandé l'ouverture d'une enquête publique ;

Vu les pièces du dossier établi par la commune de Pardies-Piétat en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet et de l'enquête parcellaire relative à la délimitation des terrains à acquérir en vue de la réalisation de cette opération ;

Vu les plans parcellaires des terrains dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération envisagée ;

Vu la liste des propriétaires concernés tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Pau désignant Mme Karine LE CALVAR, ingénieur qualité, en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et M. Gérard JULIEN, Directeur de l'association « Foyer de jeunes travailleurs » de Bayonne, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

il est arrêté par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2023 qu'il sera procédé conjointement, **du lundi 8 janvier 2024 9h00 au samedi 27 janvier 2024 12h00**, à :

- **une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** du projet d'incorporation de la voirie privée dite impasse Gassedat dans la voirie communale en vue de créer une voie d'accès au futur lotissement communal – Quartier Maubec ;
- **une enquête parcellaire**, en vue de délimiter exactement les terrains à acquérir pour permettre la réalisation du projet.

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Démarche préalable à l'enquête**

**Le 30/11/2023** : détermination des dates des permanences avec Mme MIRASSOU des services de la Préfecture. Ces dates ont été confirmées par courriel en date du 1<sup>er</sup> décembre 2024.

**Le 02/01/2024 Visa du dossier** : Le registre d'enquête et l'ensemble des pièces des dossiers soumis à enquête publique ont été visés et paraphés par le commissaire enquêteur le à la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques.



## 2.2. Déroulement de l'enquête publique

### 2.2.1. Durée de l'enquête

L'enquête publique a duré 20 jours consécutifs, du lundi 8 janvier à 9 h au samedi 27 janvier 12h inclus.

### 2.2.2. Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier soumis à la présente enquête publique se compose des pièces suivantes :

#### Dossier commun aux deux enquêtes conjointes :

- Arrêté préfectoral n°23-93 du 18/12/2024 portant sur l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la DUP du projet d'incorporation de la voirie privée dite impasse Gassedat dans la voirie communale en vue de créer une voie d'accès au futur lotissement communal – Quartier Maubec et à la délimitation exacte des terrains à acquérir pour permettre la réalisation de cette opération,
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 17/11/2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Pardies-Piétat approuve le dossier du projet susvisé et demande l'ouverture d'une enquête publique,
- Certificat d'affichage signé par M. Pascal CABANNE, Maire de la commune de Pardies-Piétat en date du 23/12/2023,
- Exemple de l'affiche officielle d'avis d'enquête publique,
- Les avis d'enquête publique parus dans les annonces légales de la République et du Sud-ouest en date des 26/12/2023 et 901/2024.

#### Dossier relatif à l'enquête préalable à la DUP :

- Notice explicative,
- Plan des travaux projeté sur l'impasse Gassedat,
- Plan de situation de la commune de Pardies-Piétat localisant le futur lotissement communal et l'impasse Gassedat,
- Plan de situation de la commune de Pardies-Piétat,
- Estimation sommaire des dépenses,
- Registre d'enquête.

#### Dossier relatif à l'enquête parcellaire :

- Plan de situation de la commune de Pardies-Piétat,
- Plan de situation de la commune de Pardies-Piétat localisant le futur lotissement communal et l'impasse Gassedat,
- Extrait du plan cadastral de la parcelle à expropriée n°AA 77,
- Etat parcellaire des immeubles à acquérir dans la commune de Pardies-Piétat,
- Courrier adressé au propriétaire de la parcelle AA 77 accompagné du recommandé et de l'accusé de réception,
- Registre d'enquête.

### 2.2.3. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est mis à la disposition du public pour les renseigner et recevoir les observations écrites sur les registres d'enquête prévus à cet effet, ou par courrier remis en main propre adressés par voie postale ou électronique à la mairie Pardies-Piétat, siège de l'enquête, durant les 3 jours de permanences ci-après :

- Lundi 8/01/2024 de 9h à 12h,
- Samedi 20/01/2024 de 9h à 12h,

- Samedi 27/01/2024 de 9h à 12h.

#### **2.2.4. Affichage et publication**

##### ***Affichage***

L'avis d'enquête au public a été affiché au moins 8 jours avant l'ouverture de l'enquête publique sur la porte de la Mairie.

Le certificat d'affichage du Maire de Pardies-Piétat est joint en annexe 2.

L'affichage en Mairie a été vérifié par le commissaire enquêteur lors de chaque permanence.



##### ***Publication***

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publication au chapitre des annonces légales dans les journaux Sud-ouest et La République des Pyrénées les mardis :

- 26/12/2023,
- 9/01/2024.

Les extraits des journaux sont joints à l'annexe 3.

##### ***Information du public préalablement à l'enquête publique***

L'information du public sur le projet est donnée depuis 2012 dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ce projet n'est pas soumis à concertation préalable en application du Code l'Environnement.

#### **2.2.5. Visite des lieux**

Le commissaire enquêteur s'est rendu dans l'impasse Gassedat le 27/01/2024 et a emprunté la voie communale Maubec en voiture le 20/01/2024.

Comme le montre les photos ci-dessous, le chemin communal Maubec est effectivement étroit. Le croisement de véhicules est difficile, mais de petites poches de doublement permettent les circulations en double sens.



L'impasse Gassedat dessert actuellement 2 propriétés dont l'une est constituée de plusieurs logements locatifs et débouche directement sur la RD 37 très fréquentée. Le projet prévoit que seuls les résidents actuels pourront continuer à sortir des chez eux en double sens sur la RD. Les futurs habitants du lotissement communal ne passeront qu'en sens unique de la RD vers le lotissement.



La voie de l'impasse est suffisamment large pour permettre le passage en double sens.



L'entrée du restaurant « Chez Abel » se situe juste à côté de l'entrée de la voie privée et débouche, elle aussi, sur la RD 37. Le futur aménagement de ce secteur doit prendre en compte et traiter ce potentiel conflit d'usage avec l'augmentation du trafic sur ce secteur.

Les plans des travaux projetés sur ce secteur proposent 2 sorties du restaurant : l'une rejoint la voie avant le futur stop et l'autre plus en amont dans l'impasse.



Seul un petit muret délimite la voie de la résidence. Le commissaire enquêteur a noté la présence d'une porte sur cette façade qui peut induire la sortie de piétons. L'aménagement futur doit permettre de sécuriser cette sortie potentielle.

Des accotements sont néanmoins prévus.



Le commissaire enquêteur note que plusieurs véhicules stationnent sur la voie. Néanmoins, la cour de la résidence permet d'accueillir les véhicules des habitants.



Entrée de la résidence



Parking de la résidence



Entrée de la deuxième propriété qui dessert une maison individuelle



Futur lotissement communal

### 2.2.6. Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête – Registres

Conformément à l'arrêté préfectoral, les dossiers de l'enquête conjointe l'enquête préalable a la DUP et de l'enquête parcellaire ont été mis à disposition du public :

- En mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie les lundis et mardis de 8h45-12h 12h30-18h, et les jeudis et vendredi de 8h45 à 17h ;
- Sur le site internet des services de l'Etat des Pyrénées-Atlantiques : [www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr](http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr) – page d'accueil – enquêtes publiques – en cours. (Cf. capture d'écran ci-dessous prises le 08/01/2024)

## Pièces du dossier

Mis à jour le 08/01/2024

### Composition dossier

#### Présentation dossier

Publié le 22/12/2023 →

#### Pièces du dossier

Publié le 08/01/2024 →

[Télécharger 2. SommaireDUP](#) ↓

DOCX - 0,01 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 1. Page de garde DUP](#) ↓

DOCX - 0,02 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 1. Page de garde Parcellaire](#) ↓

DOCX - 0,02 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 2. SommaireDUP](#) ↓

DOCX - 0,01 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 1. Page de garde DUP](#) ↓

DOCX - 0,02 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 1. Page de garde Parcellaire](#) ↓

DOCX - 0,02 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 2. SommaireParcellaire](#) ↓

DOCX - 0,01 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 3. PLAN DE SITUATION 1](#) ↓

PDF - 1,47 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 4. PLAN DE SITUATION 1](#) ↓

PDF - 1,47 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 5. PLAN DE SITUATION 2](#) ↓

DOCX - 2,33 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 6. Plan des Travaux](#) ↓

PDF - 0,35 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 7. Estimation dépenses](#) ↓

DOCX - 0,02 Mb - 04/01/2024

[Télécharger 8. DCM](#) ↓

PDF - 0,09 Mb - 04/01/2024

[Télécharger ETAT PARCELLAIRE](#) ↓

PDF - 0,18 Mb - 04/01/2024

[Télécharger Notice](#) ↓

DOCX - 9,32 Mb - 04/01/2024

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public ont pu être consignées sur les 2 registres d'enquêtes déposé en mairie, adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie ou adressé par courriel électronique à l'adresse suivante : [pref-amenagement@pyrenees-atlantiques.gouv.fr](mailto:pref-amenagement@pyrenees-atlantiques.gouv.fr).

### 2.2.7. Clôture des registres d'enquête publique

A l'issu du délai légal de l'enquête publique le 27/01/2024, les registres d'enquêtes ont été clos et signé par :

- Le commissaire enquêteur s'agissant du registre d'enquête préalable à la DUP,
- Le Maire de la commune de Pardies-Piétat s'agissant du registre de l'enquête parcellaire.

### **2.3. Démarches à l'issue de l'enquête**

**Le 08/02/2024** : transmission par courriel du PV de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur à M. CABANNE, Maire de la commune de Pardies-Piétat. Ce document intégré au présent rapport au chapitre 3.

**Le 09/02/2024** : Suite à l'envoi du PV de synthèse, une réunion avec M. CABANNE a été organisée afin de présenter le PV de synthèse des observations du public et de clarifier les points suivants :

- Les motifs de l'abandon du précédent projet évoqué par M. NOUGUES dans son observation R1 ;
- La tentative de négociation à l'amiable avec le propriétaire de la parcelle ;
- La pérennisation de l'école communale avec l'ouverture d'une troisième classe ;
- L'aménagement de la voie communale de Maubec : il est envisagé la création d'un chaucidou et l'élargissement d'une portion de la voie (de la sortie du lotissement vers la RD 37). L'emprise sera réalisée sur l'emprise du terrain communal.

**Le 12/06/2024** : réception du mémoire en réponse par courriel.

**Le 19/02/2024** : transmission du rapport avis et conclusions par courriel à la Préfecture.

**Le 28/02/2024** : remise du rapport, avis et conclusion de l'enquête à la Préfecture en main propre ainsi que les dossiers de l'enquête publique.

### **2.4. Difficultés rencontrées au cours de l'enquête**

Aucune difficulté particulière n'a été rencontrée au cours de la présente enquête publique.

Le commissaire enquêteur note la courtoisie des intervenants et de l'accueil qui lui a été fait et remercie les élus municipaux de s'être organisés afin d'ouvrir la Mairie les samedis 20 et 27/01/2024.

## **3. PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECEUILLIES EN COURS D'ENQUETE ET REPONSES DE LA COMMUNE**

### **3.1. PV de synthèse**

Un Procès-Verbal de synthèse des observations du public a été adressé par courriel à M. CABANNE, Maire de la commune, le 08/02/2024, couplé par une remise en main propre le 09/02/2024 à la Mairie.

Ce document intègre les observations du public tant sur l'enquête préalable à la DUP que pour l'enquête parcellaire ainsi que celles du commissaire enquêteur.

Il est inséré ci-après dans le rapport.

# **Enquête publique conjointe**

**Enquête publique préalable à la  
déclaration d'utilité publique et enquête  
parcellaire portant sur l'incorporation de  
la voie privée Impasse Gassedat dans la  
voirie communale en vue de créer une  
voie d'accès au futur lotissement  
communal Quartier Maubec**

**Commune de Pardies-Pietat**

**Dossier n° E2300095/64**

**du 8 au 27 janvier 2024 inclus**

**PV de Synthèse des Observations du  
Public**



## Sommaire

1. Préambule.....	2
2. Bilan quantitatif de la participation du public : .....	2
3. Observations du public lors de l'enquête .....	2
4. Observations et questions du commissaire enquêteur .....	4

### 1. Préambule

Chaque annotation sur le registre d'enquête comporte le symbole « R » affecté d'un numéro d'ordre selon les dates d'enregistrement.

La démarche est identique pour les courriers reçus avec le symbole « L » affecté du numéro d'ordre et les courriels reçus avec le symbole « C » affecté du numéro d'ordre.

Les citations exactes des personnes sont identifiées par des « ».

### 2. Bilan quantitatif de la participation du public :

Durant la période du 8 au 27 janvier 2024 inclus, 2 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public. Pour chaque registre, le bilan est le suivant :

#### Registre concernant l'enquête préalable à la DUP :

- 1 personne a déposé une observation référencée R1 sur le registre d'enquête concernant la DUP ;
- Aucune personne n'a déposé des lettres à l'attention du commissaire enquêteur ou remis en main pendant les permanences.

#### Registre concernant l'enquête parcellaire :

- Aucune observation n'a été déposée sur le registre d'enquête concernant l'enquête parcellaire ;
- 1 lettre référencée L1 a été remise en main propre au commissaire pendant la permanence du 27/01/2024.

A noter que deux courriels adressés par Mme ROUSSIGNOL sont parvenus à l'adresse de la préfecture les 3 et 4 février 2024. Ces observations ayant été émises hors du délai légal, ne seront pas prises en compte.

### 3. Observations du public lors de l'enquête

N° Registre / Laiterie / Courriel	N° parcelle	Observations / Remarques émises par le public relatives à l'enquête préalable à la DUP	Commentaires du commissaire enquêteur
R1	<p data-bbox="395 969 427 1921"><b>Observation déposée le 27/01/2024 par M. Jean-Philippe NOUGUES, 16 rue de l'Eglise, PARDIES-PIETAT :</b></p> <ul data-bbox="427 969 622 1921" style="list-style-type: none"> <li>• Est surpris que le projet de lotissement puisse utiliser la parcelle AA 77 comme entrée principale alors que cette option a été refusée en 2011.</li> <li>• De même la sortie du lotissement par la rue Maubec avait été refusée dans un précédent projet en raison de l'étrénesse de la rue. Depuis, la rue est toujours aussi étroite.</li> </ul>	<p data-bbox="395 73 427 969"><b>Commentaire du commissaire enquêteur :</b></p> <p data-bbox="427 73 622 969">La rue Maubec est effectivement étroite (cf. photos prises lors des visites sur site présentées au chapitre 2.2.5 du rapport). Le précédent projet auquel fait référence M NOUGUES prévoyait une création de sortie vto sa parcelle.</p> <p data-bbox="555 73 622 969"><b>Le commissaire enquêteur demande à la maire de préciser les raisons de l'abandon du précédent projet.</b></p>	

N° Registre / Laiterie / Courriel	N° parcelle	Observations / Remarques émises par le public relatives à l'enquête parcellaire	Commentaires du commissaire enquêteur
L1	<p data-bbox="825 969 857 1921">AA 77</p> <p data-bbox="857 969 888 1921">551 m<sup>2</sup></p>	<p data-bbox="825 969 857 1921"><b>Courrier déposé en main propre le 27/01/2024 par M. Jean-Dominique DESPAGNET, représentant la Société S2D Construction :</b></p> <ul data-bbox="857 969 1152 1921" style="list-style-type: none"> <li>• Confirme être propriétaire de cette parcelle et sa surface.</li> <li>• N'est pas opposé à la reprise de sa parcelle mais souhaite un échange de parcelle de même nature sur la commune de Pardies-Pietat.</li> <li>• Demande un rendez-vous pour le négocier.</li> <li>• Souligne que « cette procédure lancée pour une expropriation lui semble plus qu'excessive et coûteuse pour la collectivité et l'état, sans réunion préalable des parties concernées, pour une tentative d'arrangement à l'amiable ».</li> </ul>	

**Contributions hors délais :**

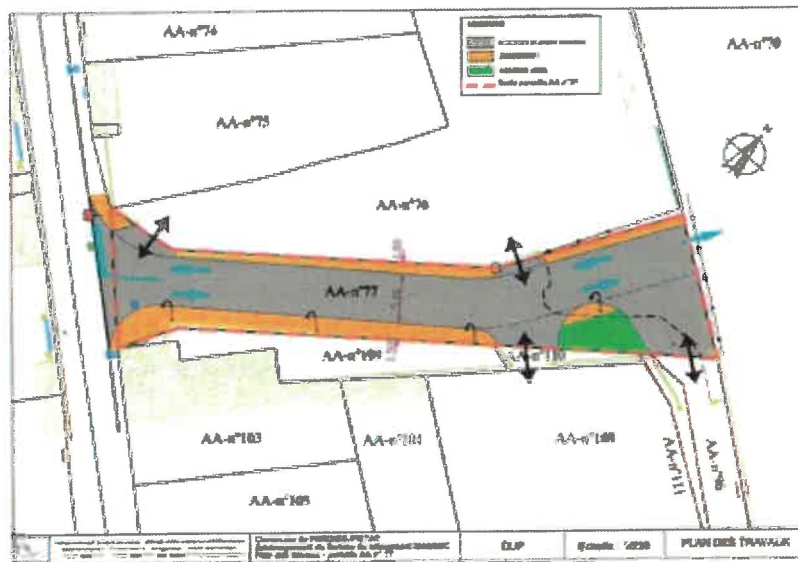
Mme ROUSSIGNOL a déposé 2 courriels sur l'adresse mail de la Préfecture les 3 et 4 février 2024. Le délai de l'enquête étant clos depuis 7 jours, ces observations ne seront pas prises en compte.

#### 4. Observations et questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate qu'au niveau du restaurant « Chez Abel », deux passages sur le parking sont prévus.

Autant celui situé dans le chemin semble logique. Par contre, celui situé pose question quand à la sécurité des usagers sortant du restaurant directement sur le stop. En effet, avec le mur, la visibilité est réduite. (Cf plan ci-dessous).

Le commissaire enquêteur souhaite que la Mairie précise sa motivation concernant le maintien de cette sortie.



Document fait en deux exemplaires

Dont l'un adressé par courriel à M CABANNE, Maire de Pardies-Piétat et l'autre remis en main propre le 09/02/2024.

Le commissaire enquêteur

M. le Maire de Pardies-Piétat

Karine LE CALVAR

Pascal CABANNE

Enquête conjointe DUP / Parcelle commune de Pardies-Piétat

Dossier n°E23000095/6

Page 4/4

### 3.2. Réponse de la commune

La réponse de la commune au PV de synthèse est insérée ci-après dans le rapport.

M. CABANNE, Maire de la Commune a apporté les précisions nécessaires concernant :

- L'absence d'options alternatives ;
- Les aménagements envisagés de la sortie du restaurant « Chez Abel » avec notamment la suppression du mur d'enceinte afin d'améliorer la visibilité.

A Pardies-Piétat, le 9 février 2024

## MEMOIRE EN REPONSE A L'ENQUETE PUBLIQUE, impasse GASSEDAT

Considérant l'abandon du précédent projet, ce projet était associé à M.NOUGUES. Il s'agissait d'une création de voirie avec attribution de 8 lots sur sa parcelle.

M.NOUGUES s'est opposé au document final et a refusé de le signer. Ainsi le projet communal n'a pas pu aboutir.

Au sujet de la sortie en bordure de D37 du commerce « Chez Abel », celle-ci n'impacte pas le double flux de cette impasse. Par ailleurs, la commune en accord avec le futur repreneur pourra envisager la suppression du mur d'enceinte permettant ainsi une meilleure visibilité aux usagers venant du commerce et une harmonisation paysagère vers le nouveau quartier.

Pour faire valoir ce que de droit.



Commune de Pardies-Piétat 1 rue Capdebat 64800 Pardies-Piétat  
05 59 71 22 07 / compardiespietat@cdg-64.fr

#### **4. ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET**

Pour rappel, l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique et si l'intérêt général l'emporte sur les intérêts des particuliers.

Pour ce faire, le commissaire enquête réalise une analyse bilancielle pour évaluer les points forts et points faibles de ce projet et déterminer s'il présente concrètement un caractère d'intérêt général.

##### **4.1. Le projet est-il cohérent avec les enjeux du territoire et ses incidences ?**

Thématique	Point fort	Point faible	Justifications	
Le projet permet à la Commune de mener à bien son projet de création d'un lotissement communal et ainsi accueillir de nouveaux et jeunes ménages sur la Commune avec 27 logements	X		Les terrains du quartier Maubec sont en zone UB et 1AU sur le PLU en vigueur. Ce projet respect le SCOT du Pays de Nay et l'OAP du secteur.	
	X		Les terrains du quartier Maubec permet de rattacher le futur lotissement au tissu ancien et au centre bourg.	
	X		L'accueil de jeunes ménages avec enfants permettra de pérenniser l'école et la 3 <sup>ème</sup> classe récemment ouverte.	
	X		Les réseaux sont présents dans l'impasse.	
	X		Le bilan financier projeté ne prévoit pas de dépenses de viabilisation.	
	X		Le projet consiste à aménager une voie existante et se limite à des travaux d'amélioration de l'existant. Il n'a aucune emprise sur les propriétés riveraines.	
	X		Le futur lotissement n'est en secteur d'aléa faible au risque d'inondation dans le PPRI de la commune.	
		X		Un précédent projet n'avait pas abouti dans la mesure où l'un des propriétaires concernés s'était rétracté au moment de la signature après que toutes les études aient été réalisées (Cf. plan des aménagements qui n'ont pu aboutir) Afin de sécuriser la réalisation du projet de lotissement, la commune n'a retenu que le présent projet dans la mesure où la voie existe déjà et qu'elle conduit directement au futur lotissement communal.
		X		L'opération prend place dans un environnement déjà urbanisé et ne se situe pas dans la zone Natura 2000 du Gave de Pau
		X		Le projet n'est pas soumis à l'évaluation environnementale ni soumis à l'examen au cas par cas puisque la commune ne construit pas une route et n'élargie pas la voie.
De part le sens de circulation projeté (sens unique dans le lotissement), le projet va améliorer la sécurité des automobilistes, cyclistes et piétons qui empruntent la voie communale Maubec délestée du trafic entrant dans le lotissement.		X	L'accroissement de la circulation généré par le nouveau lotissement, même moindre de par le sens unique prévu, risque de générer des conflits d'usage entre les véhicules et les engins agricole. <b>Néanmoins, la commune envisage des aménagements afin de les limiter.</b>	
	X		Les piétons pourront rejoindre la RD 37 dans de meilleures conditions de sécurité en évitant la voie communale de Maubec étroite.	
L'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête		X	L'impasse Gassedat dessert certes 2 propriétés, mais l'une d'elle est constituée de 4/5 logements. Le flux de circulation est donc potentiellement plus important qu'envisagé.	
	X		Au regard de l'ensemble des éléments précédents, la commune n'a pas d'autres alternatives.	

**Au regard des éléments analysés ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que le projet est cohérent avec les enjeux du territoire et ses incidences.**



#### 4.2. Le projet présente-il un caractère d'Utilité Publique ?

L'arrêt du Conseil d'Etat n°78825 « Ville nouvelle Est » du 28/05/1971 précise les critères de la théorie dite « théorie du bilan » qui permettent d'apprécier l'utilité publique d'un projet à l'origine d'une procédure d'expropriation.

Enjeux	--	-	Neutre	+	++	Justification
Le projet est-il compatible avec les documents supérieurs et la réglementation ?						Les terrains du quartier Maubec sont en zone UB et 1AU sur le PLU en vigueur. Ce projet respect le SCOT du Pays de Nay et l'OAP du secteur.
La procédure d'enquête publique est-elle conforme à la réglementation ?						L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation et sans incident. La publicité par voie de presse et affichage a été réalisée conformément à la réglementation. La durée de l'enquête a été de 20 jours et les permanences ont été tenues conformément à l'arrêté préfectoral. Elle a permis à chacun de consulter les pièces du dossier et de venir s'exprimer. Le dossier soumis à enquête était conforme et parfaitement lisible.
Le dossier d'enquête est-il conforme à la réglementation ?						
L'ensemble du projet est-il globalement cohérent avec les enjeux du territoire ?						Au regard des éléments analysés au chapitre 4.2, le commissaire enquêteur considère que le projet est cohérent avec les enjeux du territoire et ses incidences.
Le projet présente-il globalement des incidences positives ?						L'accroissement de la circulation généré par le nouveau lotissement, même moindre de part le sens unique prévu, risque de générer des conflits d'usage entre les véhicules et les engins agricole. <b>Néanmoins, la commune envisage des aménagements afin de les limiter.</b>
Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage répond-il à l'ensemble des demandes du commissaire enquêteur ?						M. CABANNE, Maire de la Commune a apporté les précisions nécessaires concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'absence d'options alternatives ;</li> <li>• Les aménagements envisagés de la sortie du restaurant « Chez Abel » avec notamment la surpression du mur d'enceinte afin d'améliorer la visibilité.</li> </ul>
L'expropriation est-elle en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation en utilisant d'autres biens disponibles dans son patrimoine ?						Un précédent projet n'avait pas abouti dans la mesure où l'un des propriétaires concernés s'était rétracté au moment de la signature après que toutes les études aient été réalisées. Les négociations à l'amiables n'ayant pu aboutir et afin de sécuriser la réalisation du projet de lotissement, la commune n'a pas d'autres biens options que procéder à l'expropriations de la Parcelle AA 77 pour cause d'utilité publique.
Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général réel, constaté et permanent ?						Le projet répond à un enjeu de développement communal (accueil de nouveau ménage, diversification du parc immobilier, pérennisation de l'école), qui relève de l'intérêt général réel et permanent.
Le bilan coûts avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?						L'impassé Gassedat étant d'ores et déjà alimentée en électricité, gaz, téléphone, eau et assainissement par le réseau public depuis la RD, la complète viabilisation du lotissement s'effectuera à moindre coût, tant financier qu'environnemental pour la Commune.

**Au regard des éléments analysés ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que le projet revêt un caractère d'utilité publique.**



## 5. MOTIVATION DE L'AVIS CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

### 6.1. Rappel sur l'objet d'une enquête parcellaire

Article L 11-1 du code de l'expropriation : « l'expropriation d'immeubles..., ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une Déclaration d'Utilité Publique intervenue à l'issue d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ».

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

### 6.2. Constat à l'issue de la procédure

Le courrier adressé en recommandé avec accusé de réception a été retiré le 09/01/2024. Le propriétaire de la parcelle a bien été identifié et a remis un courrier en main propre au commissaire enquêteur lors de la permanence du 27/01/2024.

La parcelle à exproprier est identifiée et n'a fait l'objet d'aucune remarque contradictoire du propriétaire concernant l'emprise des ouvrages projetés.

Enfin l'emprise du terrain à exproprier est conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP.

Fait à Morlaàs

Le 19 février 2024



Karine LE CALVAR

## 6. ANNEXES

### Annexe 1 : Courrier notification enquête publique au propriétaire et accusé de réception

Département des Pyrénées-Atlantiques

Commune de PARDIES-PIETAT

Le 2 janvier 2024, à Pardies-Piétat

Le Maire  
à

Recommandé avec accusé de réception

Monsieur Jean-Dominique DESPAGNET  
Gérant associé - S2D CONSTRUCTIONS  
2 route de Pau  
64800 ARROS-DE-NAY

OBJET : Notification d'ouverture d'enquête.

Monsieur,

Par arrêté en date du 18 décembre 2023, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire destinée à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, ainsi qu'à vérifier contradictoirement la détermination des parcelles ou parties de parcelles à exproprier pour le projet d'incorporation dans la voirie communale de la voie privée dite Impasse Gassedat à PARDIES-PIETAT.

J'ai l'honneur de vous informer que cette enquête parcellaire sera ouverte à la mairie de PARDIES-PIETAT du lundi 8 janvier 2024 9h au samedi 27 janvier 2024 12h (ci-joint l'avis au public), où vous pourrez consulter le dossier parcellaire pendant la durée de celle-ci les lundi et mardi de 8h45 à 12h et de 12h30 à 18h et les jeudi et vendredi de 8h45 à 17h et consigner éventuellement vos observations sur le registre d'enquête ou les adresser à Madame la commissaire enquêteur, Madame Le Calvar, à la mairie de PARDIES-PIETAT.

D'autre part, je vous prie, en exécution de l'article R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au terme duquel les propriétaires expropriés sont tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité, de bien vouloir remplir le questionnaire ci-joint et de l'adresser à la mairie de PARDIES-PIETAT.

Je me permets d'appeler votre attention sur l'intérêt que vous avez à le remplir dès que possible avec soin et exactitude. De la précision des renseignements demandés dépend, en effet, le paiement rapide des indemnités qui vous seront allouées.

La présente notification est faite notamment en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique reproduits ci-dessous :

Article L.311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation »

Article L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes »

Article L.311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L.311-1 et L.311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire  
  
Pierre CABANNE  
Maire de PARDIES-PIETAT

**DESTINATAIRE**

2 Route de l'AU  
64800 PARDIES PIETAT

**LA POSTE** Numéro de l'envoi : 1A 196 431 4840 6

**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

**EXPÉDITEUR**

VIAIRIE DE PARDIES - PIETAT  
Coulon Bourg  
64800 PARDIES PIETAT

Conservé ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.  
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.  
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).  
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr).

**LA POSTE** **RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION**  
Numéro de TAR : AR 1A 196 431 4840 6

FRAB

VIAIRIE DE PARDIES - PIETAT  
Coulon Bourg  
64800 PARDIES PIETAT

Présenté / Avisé le : 01/24  
Distribué le : 01/24

Je soussigné(e) déclare être  
 Le destinataire  
 Le mandataire  
 CNI / permis de conduire  
 Autre : .....

\* Le facteur atteste par sa signature que l'adresse de destination de ce recommandé a été vérifiée précisément.

## Annexe 2 : Certificat d'affichage

EXP:2969

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, maire de la commune de Pardies-Piétat certifie que l'arrêté préfectoral n°23-32 portant ouverture d'une enquête publique sur l'utilité publique et le parcellaire du projet d'incorporation de la voie privée dite Impasse Gassedal dans la voirie communale en vue de créer une voie d'accès au futur lotissement communal - Quartier Maubec et à la délimitation exacte des terrains à acquérir pour permettre la réalisation de cette opération

A été affiché au tableau de la mairie et dans les endroits fréquentés du public huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

FAIT à *Pardies Piétat* le *23/12/23*

LE MAIRE



(Cachet de la mairie)



---

Certificat de publication à renvoyer à la Préfecture  
des Pyrénées-Atlantiques  
S.G.A.D. - B.A.E.  
2, rue Maréchal Joffre  
64021 PAU CEDEX





