

# **Enquête publique 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**

**AVIS ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# Sommaire

<b>1</b>	<b>CONTEXTE GENERAL</b>	<b>2</b>
1.1	Objet de l'enquête	2
1.2	Liste des parcelles concernées	3
1.3	Information des propriétaires	3
1.4	Cadre réglementaire de l'enquête publique	3
1.5	Déroulement de l'enquête publique	4
1.6	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	5
1.7	Résultats de l'enquête publique	5
<b>2</b>	<b>ANALYSE DES ELEMENTS DU BILAN</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>6</b>

## **1** CONTEXTE GENERAL

### **1.1** Objet de l'enquête

La commune de Pardies-Pietat 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.

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.

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.

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.

**La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) fait l'objet de la présente enquête conjointe pour laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable dans ses avis et conclusions.**

### **1.2 Liste des parcelles concernées**

La parcelle AA n°77, concernée par la présente enquête parcellaire, appartient à la Société S2D Construction, propriétaire de ce seul bien sur la Commune de Pardies-Pietat. 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.

La parcelle concernée par l'enquête parcellaire a une emprise de **551 m<sup>2</sup>**.

Le dossier est compatible avec le projet de la DUP présenté dans l'enquête conjointe et la parcelle visée recevra une affectation conforme à l'objet du projet.

### **1.3 Information des propriétaires**

Un courrier de notification d'ouverture d'enquête a été adressé à M. Jean-Dominique DESPAGNET, gérant de la Société S2D Constructions, en recommandé avec accusé de réception le 08/09/2024.

Ce courrier a été réception et retiré le 09/01/2024 par l'intéressé.

### **1.4 Cadre réglementaire de l'enquête publique**

Vu le Code de 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-Pietat 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 Parties-Pietat 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 des 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 parcellaire, en vue de délimiter exactement les terrains à acquérir dans le cadre de l'incorporation de la voirie privée dite impasse Gassedat dans la voirie communale et le création d'une voie d'accès au futur lotissement communal – Quartier Maubec permettre la réalisation du projet.**

### **1.5 Déroulement de l'enquête publique**

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

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

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.

Le commissaire enquêteur s'est mis à la disposition du public pour les renseigner et recevoir les observations verbales ou écrites sur le registre d'enquête prévu à cet effet, ou par courrier remis en main propre, ou adressés par voie postale à la mairie de Pardies -Pietat, siège de l'enquête, durant les 3 jours de permanences suivant :

- Lundi 8/01/2024 de 9h à 12h,
- Samedi 20/01/2024 de 9h à 12h,
- Samedi 27/01/2024 de 9h à 12h.

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)

A l'issu du délai légal de l'enquête publique le 27/01/2024, le registre d'enquête relatif à la DUP a été clos et signé par M. CABANNE, Maire de la commune de Pardies-Piétat.

L'enquête publique s'est déroulée sans incidents. Le commissaire enquêteur note la courtoisie des intervenants et de l'accueil qui lui a été fait.

### **1.6 Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

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-Pietat 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-Pietat 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 parcellaire :**

- Plan de situation de la commune de Pardies-Pietat,
- Plan de situation de la commune de Pardies-Pietat 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-Pietat,
- Courrier adressé au propriétaire de la parcelle AA 77 accompagné du recommandé et de l'accusé de réception,
- Registre d'enquête.

### **1.7 Résultats de l'enquête publique**

Le dossier soumis à enquête était lisible et compréhensible.

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

Bilan des observations présentées par le public pendant l'enquête parcellaire :

- Aucune observation ni courriel n'ont été déposés sur le registre d'enquête concernant l'enquête parcellaire ;
- 1 lettre référencée L1 de M. Jean-Dominique DESPAGNET, gérant de la Société S2D Constructions, a été remise en main propre au commissaire pendant la permanence du 27/01/2024.

## **2 ANALYSE DES ELEMENTS DU BILAN**

**Considérant** la conformité de la composition du dossier soumis à l'enquête parcellaire ;

**Considérant** la conformité de l'affichage en Mairie ;

**Considérant** que la parcelle AA 77 est bien identifiée et définie dans le dossier ;

**Considérant** que l'état parcellaire identifie bien la Société S2D Constructions propriétaire de la parcelle AA 77 ;

**Considérant** le courrier adressé à M. Jean-Dominique DESPAGNET, gérant de la Société S2D Constructions, en accusé réception ;

**Considérant** que le propriétaire, nu-propriétaire et leur ayant droit ont été informés ;

**Considérant** qu'il a pris connaissance des limites d'emprise du projet sur sa parcelle ;

**Considérant** que le périmètre du projet projeté inclut la parcelle à exproprier ;

**Considérant** que L'emprise identifiée est conforme à l'objet des travaux défini dans le projet de DUP ;

## **3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conséquence, pour les motifs ci avant exposés, Karine LE CALVAR, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, dans le cadre de l'enquête publique parcellaire concernant l'acquisition de la voie privée Impasse Gassedat et son l'incorporation dans la voire communale en vue de créer une voie d'accès au futur lotissement communal Quartier Maubec, émet :

**Un avis favorable si le Préfet des Pyrénées Atlantiques juge recevable la délivrance du constat d'utilité publique**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Morlaàs, le 19 février 2024



**Karine LE CALVAR**