



ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE du 02 au 19 février 2015 inclus

## RAPPORT D'ENQUÊTES

**A. Rapport des enquêtes publiques conjointes  
préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et  
parcellaire**

**SOMMAIRE**

I.	GENERALITES : .....	4
	A. Préambule.....	4
	B. Préalable à l'enquête.....	4
	C. Objet de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.....	6
	D. Objet de l'enquête parcellaire.....	6
	E. Cadre juridique.....	6
	F. Situation .....	7
	G. Nature et caractéristiques du projet.....	9
	H. Historique du dossier.....	9
	I. Avis Sous-Préfecture d'Argelès.....	11
	J. Composition du dossier.....	11
II.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE : .....	12
	A. Désignation du commissaire-enquêteur.....	12
	B. Modalités des enquêtes publiques conjointes .....	13
	1. Entretien avec l'autorité organisatrice (Préfecture des Hautes- Pyrénées) .....	13
	2. Entretien avec le responsable du projet (Mairie de Saint-Pastous) .....	14
	3. Visite des lieux .....	15
	4. Arrêté d'organisation de l'enquête .....	15
	C. Concertation préalable .....	15
	D. Information effective du public.....	16
	1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage.....	16
	2. Autres actions d'information du public réalisées par : .....	16
	E. Accueil du public .....	16
	F. Incidents relevés au cours de l'enquête .....	17
	G. Climat de l'enquête.....	17

H.	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....	17
I.	Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	17
J.	Mémoire en réponse .....	17
K.	Relation comptables des observations .....	18
<b>III. ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>		
A.	Tableau récapitulatif des observations .....	18
1.	<i>Enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique</i> .....	18
2.	<i>Enquête Parcelaire</i> .....	22
B.	Entretien avec monsieur Peraud, adjoint au Maire de Saint-Pastous .....	25
C.	Analyse du Commissaire Enquêteur .....	25
D.	Synthèse .....	27
1.	L'Utilité Publique : .....	27
2.	L'absence de cession amiable du terrain : .....	28
3.	La suspicion de prise d'intérêt : .....	29
4.	La propriété du terrain.....	30
5.	L'accès à la parcelle n°C444 et la sécurisation des endroits de grandes hauteurs.....	31
<b>IV. L'ANALYSE BILANCIELLE .....</b>		
A.	Caractère d'intérêt public de la régularisation de l'aire de retourneement au quartier Bayès .....	33
B.	L'expropriation est-elle nécessaire pour régulariser cet aire de retourneement.....	34
C.	Analyse bilancielle.....	34



- Annexe 1 : Avis de madame la Sous-Préfète d'Argelès-Gazost
- Annexe 2 : Procès-Verbal de synthèse
- Annexe 3 : Mémoire en réponses de la Mairie de Saint-Pastous

## D. Annexes

- I. RAPPEL SOMMAIRE ..... 2
- A. Objet de l'enquête parcellaire ..... 2
- B. Préable à l'enquête ..... 2
- C. Déroulement de l'enquête ..... 3
- D. La communication sur le projet ..... 3
- E. Le dossier de présentation ..... 3
- F. Le contact avec le public ..... 3
- G. Projet et objectif ..... 3
- II. FONDAMENT DE LA REFLEXION ..... 4
- III. CONCLUSIONS MOTVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..... 5
- IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..... 5

## C. Conclusion de l'Enquête Parcellaire

- I. RAPPEL SOMMAIRE ..... 2
- A. Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ..... 2
- B. Préable à l'enquête ..... 2
- C. Déroulement de l'enquête ..... 3
- D. La communication sur le projet ..... 3
- E. Le dossier de présentation ..... 3
- F. Le contact avec le public ..... 3
- G. Projet et objectif ..... 3
- II. FONDAMENT DE LA REFLEXION ..... 4
- III. CONCLUSIONS MOTVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..... 5
- IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ..... 5

## B. Conclusion de l'Enquête préalable à la DUP



I. GENERALITES :  
A. Preamble.

La commune de SAINT-PASTOUS est située à l'est et à environ 5kms d'ARGELES-GAZOST. SAINT-PASTOUS est rattaché à l'arrondissement d'ARGELES-GAZOST. La commune ne dispose pas de document d'urbanisme. La gestion de l'urbanisme est assurée dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme.



B. Préalable à l'enquête

Par délibération en date du 8 août 2014 le conseil municipal de Saint-Pastous sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayes en vue de son classement dans le domaine public communal et autorise monsieur le maire à acquérir par voie d'expropriation les parcelles nécessaires pour réaliser cette opération.

A cet effet, les dossiers d'enquêtes sont transmis le 22 octobre 2014, à monsieur le Préfet, qui procède au lancement des enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire.

Par décision n°E14000166/64 du 25/11/2014 monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné, nous, Jean-Claude LASSARRETTE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et madame Elisabeth SALON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015 madame la Préfète des Hautes-Pyrénées a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

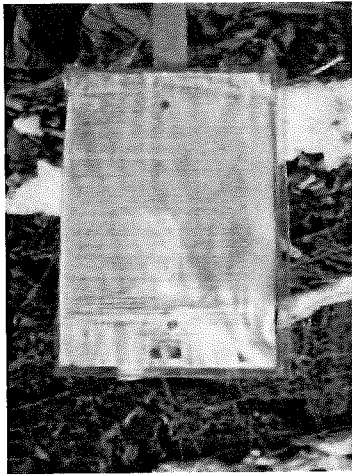
Le dossier qui nous a été remis a été établi par la mairie de Saint-Pastous.

L'avis d'ouverture des enquêtes publiques a été affiché à l'emplacement habituel de la commune de Saint-Pastous, 8 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. La vérification de cet affichage a été assurée par nos soins auprès de la mairie de Saint-Pastous lors de mon appel téléphonique du 22 janvier et lors de chaque permanence.

Panneau  
Mairie



Panneau  
Sur site



La publication de l'avis d'ouverture des enquêtes publiques a été faite par une insertion dans les journaux :

- La semaine des Pyrénées : les 8 janvier et 5 février 2015.
- La Dépêche du Midi les 12 janvier et 03 février 2015.

Une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire a été faite par monsieur le Maire, sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, le 22

janvier 2015, aux propriétaires concernés par le projet, madame Crampette Elise (épouse Cazau) et monsieur Cazau François.

### **C. Objet de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.**

L'enquête préalable à la DUP a pour but de constater formellement l'utilité publique de la création d'une aire de retournement sur le territoire de la commune de SAINT-PASTOUS et de rendre cessible les terrains d'emprise, tels que portés au plan parcellaire. L'aire de retournement étant déjà construite l'objectif final est son classement dans le domaine communal.

### **D. Objet de l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire vise à la :

- détermination des «parcelles à exproprier», autrement dit de l'emprise foncière du projet
- recherche des propriétaires

L'objectif poursuivi est de rendre cessible les terrains d'emprise, tels que portés au plan parcellaire, sur lesquels l'aire de retournement a été construite.

### **E. Cadre juridique.**

Ces enquêtes publiques sont régies par le Code de l'Expropriation.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Version nouvelle au 1 janvier 2015)

Article L1 :

*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.

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

Articles L.110-1 à L.110-2

Article L.112-1

Articles L.121-1 à L121-5

Articles L.311-1 à 3

Articles R111-1 à R111-9

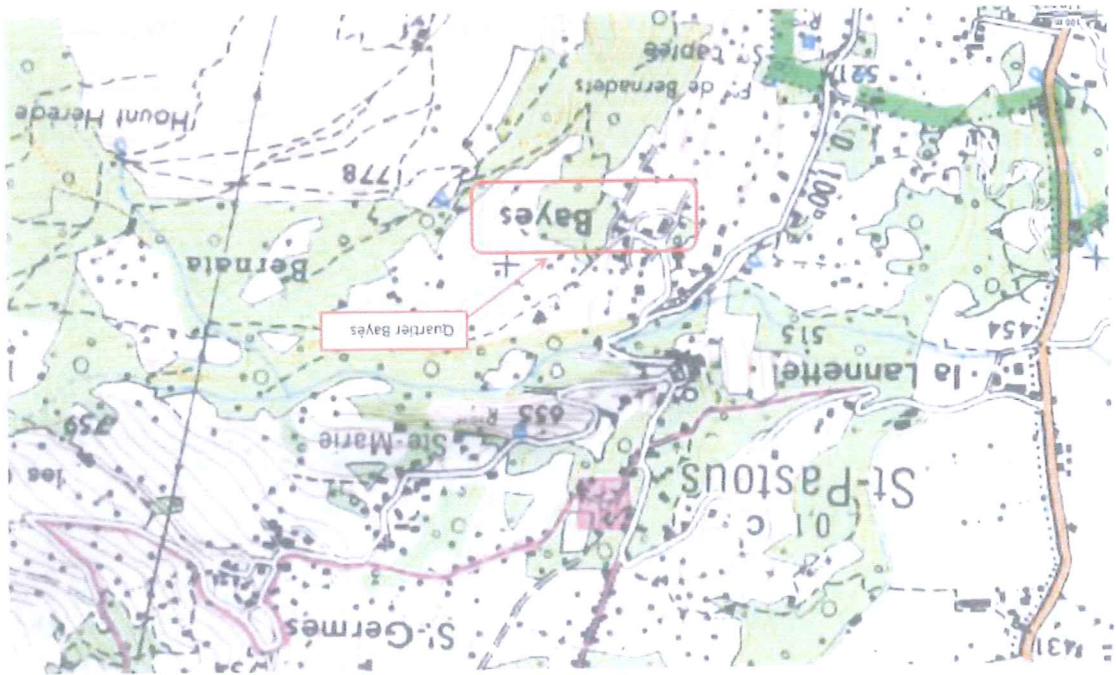
Articles R112-1 à R112-27

Décret n°55-22 du 04/01/1955 portant réforme de la publicité foncière

En vertu de l'article R.122-2 du code de l'environnement, il n'y a pas lieu à étude d'impact, même au cas par cas.

## **F. Situation**

- Commune de SAINT-PASTOUS
- L'aire de retournement est implantée en bordure de la voie communale sans issue qui dessert le quartier Bayès, sur les parcelles C392 et C443 appartenant à madame Elise Crampette (épouse Cazau).



Plan de situation du quartier Bayes

### H. Historique du dossier.

en l'an 2000. Cette aire de retournement a été réalisée par la commune en 2001 (sur un terrain privé) préalablement à l'acquisition du terrain par la commune. La présente démarche a pour but d'engager une procédure afin de régulariser la cession du terrain à la commune.

Les habitations du quartier Bayès sont desservies par une voie communale sans issue. Pour des raisons de sécurité et pour permettre aux véhicules utilitaires (pompiers, ambulances...) de manœuvrer dans la voirie sans issue desservant le quartier Bayès, la décision de créer une aire de retournement a été décidée par le conseil municipal en l'an 2000.

### G. Nature et caractéristiques du projet.





- Parcelle cadastrée section C n° 392 : 1250€
  - Emprise cadastrée section C n° 427p : 2250€
- à 3500€ selon l'évaluation suivante:
 

Monsieur Duversin a été fixée en décembre 2010 par FRANCE DOMAINE de ces parcelles dont la surface totale de 109 m<sup>2</sup> définie par le géomètre la propriété de madame Crampette Elise (épouse Cazau). La valeur vénale 427, d'une contenance de 2101 m<sup>2</sup>. Les parcelles C n° 392 et C n° 427 sont d'une emprise de 70 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section C n° procéder à l'évaluation de la parcelle C n°392 d'une contenance de 39 m<sup>2</sup> et Le service FRANCE DOMAINE a été sollicité en décembre 2009 pour
- Evaluation d'indemnisation.
  - son premier adjoint Monsieur Debien
  - La modification du Parcellaire cadastral a été réalisée en novembre 2009 par Monsieur Duversin, Géomètre Expert à ARGELLES-GAZOST, et a été approuvée le 30 novembre 2009 par la propriétaire Madame Elise Crampette (épouse Cazau) et la mairie de Saint-Pastous en la personne de son premier adjoint Monsieur Debien
  - Divisions parcellaires.
    - régularisation.
    - D'indemniser le propriétaire suivant le tarif fixé par le service des Domaines
    - De donner l'autorisation à Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint (monsieur Cazau, Maire étant intéressé), de signer les documents nécessaires à cette régularisation.
  - De régulariser cette cession de terrain,
  - De charger Monsieur Duversin, Géomètre Expert à ARGELLES-GAZOST d'établir les documents d'arpentage,
  - D'indemniser le propriétaire suivant le tarif fixé par le service des Domaines
  - De donner l'autorisation à Monsieur le 1<sup>er</sup> adjoint (monsieur Cazau, Maire étant intéressé), de signer les documents nécessaires à cette régularisation.
- Le Conseil Municipal du 10 juillet 2009 a décidé après en avoir délibéré :
  - de terrain par la commune.
  - Après décision du Conseil Municipal du 14 janvier 2000, la commune a réalisé les travaux d'une aire de retournement en 2001 sur le terrain privé de Madame Elise Crampette (épouse Cazau), préalablement à l'acquisition du terrain par la commune.

Le dossier nous a été remis le 17 décembre 2014 par les services de la Préfecture avec une présentation des objectifs des enquêtes publiques conjointes à conduire.

#### J. Composition du dossier.

Saisie pour avis sur le dossier d'enquêtes publique et parcellaire en vue de la régularisation de la création d'une aire de retournement au quartier Bayès à Saint-Pastous madame la Sous-Préfète d'Argelès a répondu que ce dossier n'appelait pas d'observation de sa part.

#### I. Avis Sous-Préfecture d'Argelès

Indemnité principale :  $109 \text{ m}^2 \times 32\text{€}/\text{m}^2 = 3488\text{€}$  arrondie à 3500€

Indemnité de rempli :  $3500\text{€} \times 20\% = 700\text{€}$

Indemnité totale de dépossession :  $3500\text{€} + 700\text{€} = 4200\text{€}$

Estimation de France Domaine en date du 25 août 2014 avec une marge d'appréciation de 10%, à la hausse comme à la baisse:

Lors de sa séance du 08 août 2014 le Conseil Municipal approuve à l'unanimité des membres présents, soit 10 sur 11, l'ouverture d'une enquête publique afin de régulariser la création d'une aire de retournement au quartier Bayès et d'indemniser le propriétaire du terrain impacté sur la base d'une nouvelle estimation par les services de France Domaines dans le cadre d'une DUP.

- Décision du Conseil Municipal en 2014
- L'évaluation de l'indemnisation par France DOMAINE a été rejetée en 2010 par la majorité municipale de l'époque (décision non portée au registre des délibérations)
- Décision du Conseil Municipal en 2010

Il a été établi par les services de la mairie de Saint-Pastous

Ce dossier, certes un peu succinct, respecte toutefois les prescriptions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation qui définit les pièces exigées par la réglementation applicable à ce projet.

Il comprend :

- Une notice explicative
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la commune de SAINT-PASTOUS du 14 janvier 2000
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la commune de SAINT-PASTOUS du 10 juillet 2009
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la commune de SAINT-PASTOUS du 08 août 2014
- Le plan de situation de la commune de SAINT-PASTOUS
- Le plan de situation du quartier Bayès
- Les caractéristiques principales des ouvrages
- Les photos de l'aire de retournement
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences NATURA 2000
- L'évaluation de France Domaine du 8 décembre 2010
- L'évaluation de France Domaine du 25 août 2014
- Le document d'arpentage et la modification du parcellaire cadastral du géomètre Duversin
- Le relevé de propriété des parcelles C0392 et C0443.
- Le courrier de madame la Sous-Préfète d'ARGELLES-GAZOST, saisie pour avis sur ce dossier.

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

### A. Désignation du commissaire-enquêteur

Par délibération en date du 8 août 2014 le conseil municipal de Saint-Pastous sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayès en vue de son



classément dans le domaine public communal et autorise monsieur le maire à acquérir par voie d'expropriation les parcelles nécessaires pour réaliser cette opération.

A cet effet, les dossiers d'enquêtes sont transmis à monsieur le Préfet, le 22 octobre 2014, qui procède au lancement des enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire.

Par décision n°E14000166/64 du 25/11/2014 monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau a désigné, nous, Jean-Claude LASSARRETE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et madame Elisabeth SALON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## **B. Modalités des enquêtes publiques conjointes**

### **1. *Entretien avec l'autorité organisatrice (Préfecture des Hautes-Pyrénées)***

Le 25/11/2014, après avoir été informé par le Tribunal Administratif de PAU de notre désignation pour conduire l'enquête, nous avons contacté par téléphone la personne responsable du dossier à la préfecture qui nous a présenté sommairement l'affaire et transmis par voie dématérialisée les pièces du dossier.

Le 17/12/2014 nous nous sommes déplacés à la Préfecture afin de prendre possession du dossier complet, validé par les services de l'Etat, et afin de parapher les registres de l'enquête publique préalable à la DUP et le registre de l'enquête parcellaire.

Le 05/01/2015 la personne responsable du dossier à la Préfecture a adressé par voie dématérialisée, à la Mairie de SAINT-PASTOUS, avec copies aux Commissaires Enquêteurs, l'arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015 portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayes en vue de son classement dans le domaine public communal.

Ce même jour un exemplaire papier original a été également adressé à la mairie de SAINT-PASTOUS accompagné d'un courrier récapitulant le dispositif, d'une copie de l'avis d'ouverture à afficher en mairie, de deux dossiers (un relatif à l'enquête d'utilité publique et un relatif à l'enquête parcellaire) ainsi que des deux registres y afférents. Il est également précisé que les demandes d'insertion dans la presse de l'avis d'ouverture d'enquête ont été réalisées par la Préfecture le 05/01/2015.

## **2. Entretien avec le responsable du projet (Mairie de Saint-Pastous)**

Le 27/11/2014 nous avons pu nous entretenir au téléphone avec monsieur Emanuel PERAUD, adjoint à la mairie de SAINT-PASTOUS, en charge de l'affaire qui nous a fait un bref rappel de l'historique de cette affaire qui a débuté en l'an 2000.

Le 15/12/2014 nous sommes rendus sur la commune pour effectuer une visite des lieux et nous entretenir avec monsieur CHA, le Maire de SAINT-PASTOUS et ses adjoints, messieurs PERAUD et CRAMPETTE. Nous avons à cette occasion procédé à une analyse détaillée du contenu du dossier et échangé sur les modalités de l'enquête.

Nous avons arrêté ensemble la période d'ouverture des enquêtes publiques et les dates et l'organisation des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le 22 janvier nous avons eu un entretien téléphonique avec madame la secrétaire de la mairie de Saint-Pastous et monsieur Péraud, l'adjoint au Maire responsable du dossier, afin de faire un point sur le respect de l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête sur les panneaux habituels destinés à l'information du public.

Nous nous sommes également assuré qu'une notification individuelle du dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie a bien été faite par monsieur le Maire, sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, aux propriétaires et usufructiers intéressés.

Il nous a été confirmé que ces démarches ont bien été réalisées.

Monsieur Peraud, adjoint chargé du dossier à la mairie de Saint-Pastous nous a déclaré avoir rencontré la propriétaire madame Crampe Elise (épouse Cazau) afin de rechercher une acquisition amiable des parcelles C0392 et

### **C. Concertation préalable**

- l'utilité publique du projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayès en vue de son classement dans le domaine public communal de Saint-Pastous,
- et le parcelaire, en vue de délimiter exactement les biens immobiliers à acquérir pour réaliser cette opération.

publique conjointe portant sur:

Dans son article 1<sup>er</sup> cet arrêté prévoit que du lundi 02 février au jeudi 19 février 2015 inclus (soit durant 18 jours consécutifs) il sera procédé à une enquête Hautes-Pyrénées sous le n°2015005-0001 en date du 5 janvier 2015.

L'arrêté d'organisation de l'enquête a été pris par madame la Préfète des

## **4. Arrêté d'organisation de l'enquête**

le sujet:

Lors d'une deuxième visite, le 12 février 2015, nous avons constaté que l'aire était libre de tout véhicule. A cette occasion nous avons recueilli la déclaration de monsieur Arberet André, riverain de l'aire de retournement, et rencontré la compagnie de monsieur Christophe Cazau qui n'a pas souhaité s'exprimer sur place.

Le 15 décembre 2014, nous avons procédé à une visite des lieux, accompagnés de monsieur le Maire et d'un de ses adjoints. Nous avons pu constater lors de notre visite que l'aire de retournement était rendu inopérante par la présence d'un véhicule stationné, et par un reliquat de stockage de terre. Le panneau « Aire de retournement » a été déposé. Seul le support métallique demeure sur

## **3. Visite des lieux**

- Lundi 02 février de 14h à 17h40
- Jeudi 12 février de 16h à 19h30
- Jeudi 19 février de 16h à 19h

de Saint-Pastous les :

Nous nous sommes tenus à la disposition du public lors de 3 permanences en Mairie

## **E. Accueil du public**

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, une notification de dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie a été faite par monsieur le Maire, le 19 janvier 2015, auprès des propriétaires connus (madame Crampeffe Elise et son mari monsieur Cazau François), par lettre recommandée avec avis de réception.

### **a) Le maître d'ouvrage**

## **2. Autres actions d'information du public réalisées par :**

L'information au public a été réalisée, d'une part, par affichage, dans les délais réglementaires, de l'avis d'ouverture des enquêtes publiques conjointes à l'emplacement communal réservé à cet effet à la mairie de Saint-Pastous et au Quartier Bayès, et, d'autre part, par deux insertions consécutives dans les journaux habilités à publier les annonces légales, la Dépêche du Midi et la Semaine des Pyrénées.

### **1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage**

## **D. Information effective du public**

C0443, sur la base de l'évaluation de France-Domaine, pour un montant de 3500 €. Cette proposition a fait l'objet d'un courrier de monsieur le Maire à madame Cazau Elise le 08 septembre 2014. Ce courrier simple (pas de recommandé avec accusé de réception) qui appelait une réponse avant fin septembre 2014 est resté sans suite de la part de madame Cazau.

Monsieur le Maire de Saint-Pastous nous a adressé, en retour, le 26 février 2015, son mémoire avec des réponses détaillées aux remarques du public et aux questions du Commissaire Enquêteur.

#### **J. Mémoire en réponse**

Le procès-verbal des observations a été transmis le 23 février 2015 à monsieur le Maire de Saint-Pastous en sa qualité de responsable du projet.

#### **I. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

Le registre d'enquête parcellaire paraphé par M. le Maire a été clos et signé par M. le Maire à l'issue de l'enquête et nous a été remis le jour même.

Le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été ouvert par nos soins le 02 février 2015 et clôturé également par nos soins, à l'issue de l'enquête le 19 février 2015 à 19h00.

#### **H. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

Les rencontres et échanges avec le Public se sont déroulés dans un excellent climat.

#### **G. Climat de l'enquête**

Aucun incident relevé au cours de l'enquête

#### **F. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Nous tenons à remercier monsieur le Maire, Gérard CHA, Monsieur Péraud son 1<sup>er</sup> adjoint et madame la secrétaire de Mairie, pour l'excellent accueil qui nous a été réservé et pour l'aide matérielle qui nous a été apportée au cours des permanences.



N° d'ordre	Nom et prénom	Adresse	Résumé des observations	Commentaires du CE
1	GIMENEZ Isabelle	Chemin d'Ayros Saint-Pastous	Mme Gimenez est favorable à la régularisation de l'aire de retournement. Elle met en avant les contraintes de sécurité en cas d'urgence (Pompier, ambulances, médecins, infirmières...) Elle se désole de constater que les controverses empoisonnent la vie locale.	Pris note
02-févr-15				

Les déclarations favorables au projet sont surlignées en vert.  
 Les déclarations hostiles au projet sont surlignées en orange.

**1. Enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique**

**A. Tableau récapitulatif des observations**

**III. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Il est à noter que les 7 déclarations hostiles au projet ont été communiquées par la propriétaire du terrain à exproprier et par son fils.

OBSERVATIONS	particuliers	élus	favorables	hostiles
orales	5	2	3	
registre DP	4	4		
registre Parcelaire	3	3		
courriers DP	4	2	2	
courriers Parcelaire	3	1	2	
total	12	7	12	7
nbrs observations	19			

**K. Relation comptables des observations**

2	registre DUP	CRAMPETTE Pierre	Quartier Bayes Saint-Pastous	<p>Monsieur Crampette est favorable à la régularisation de l'aire de retour. De plus il déplore que monsieur Cazau Christophe, fils de Cazau François, ancien Maire, entrave depuis plusieurs mois l'accès à l'aire de retour en stockant de la terre et en stationnant des véhicules.</p>	Pris note
3	déclaration verbale	CAZAU Christophe	Quartier Bayes Saint-Pastous	<p>Monsieur Cazau Christophe, fils de François Cazau (maire de 1995 à 2014) souhaite prendre connaissance du dossier. Il indique les différends profonds qui existent entre sa famille et la présente municipalité depuis les dernières élections municipales de 2014. Il met en doute l'utilité Publique en indiquant que toutes les maisons du quartier possèdent des grandes cours. Il ajoute que l'offre amiable qui a été faite à la propriétaire, madame Elise Cazau, sa mère, ne correspond pas à l'évaluation des domaines.</p>	<p>A sa demande, un dossier complet est remis à monsieur Cazau Christophe par la municipalité de Saint-Pastous</p>
<b>12-févr-15</b>					
4	déclaration verbale	ARBERT André	Quartier Bayes Saint-Pastous	<p>M. Arbert André possède la propriété sise au-dessus élections de mars 2014 l'aire est obstruée par les véhicules de M. Cazau Christophe et durant une période par un tas de terre.</p>	<p>Echange lors d'une visite sur les lieux</p>
5	registre DUP	COSTE Yves	Chemin d'Ayros Saint-Pastous	<p>En tant que conseiller municipal en l'an 2000 monsieur Coste Yves déclare avoir une bonne connaissance du dossier. Selon lui l'aire de retour est indispensable à la circulation des usagers et des véhicules d'urgence en sécurité. Il décrit une intervention des pompiers qui a été perturbée du fait de l'obstruction de l'aire de retour par les véhicules et un tas de terre propriétés de monsieur Christophe Cazau.</p>	Pris note



8	registre DUP	CHA Gérard	Quartier Saint-Germes Saint-Pastous	M. CHA, Maire actuel, déclare être élu en 2009 et jusqu'à ce jour. Il déclare que depuis les élections perdues par son père Christophe Cazau ferme l'aire de retournement (terre + véhicules). Il ajoute que cette aire est indispensable à la sécurité du quartier Bayès. Elle permet l'intervention des secours (pompiers, ambulances, personnel soignant) et les livraisons de foin, de matériaux de chantier.	Pris note
<b>19-févr-15</b>					
7	déclaration verbale	CAZAU Christophe	Quartier Bayes Saint-Pastous	Il s'agit de la 2ème rencontre avec M. Cazau Christophe qui souhaite connaître les dates de parution de l'Avis d'Enquêtes dans la presse. Il demande également si l'évaluation du terrain en août 2014 a fait l'objet d'une visite sur place par France-Domaines. Il renouvelle son hostilité au projet en parlant d'abus de pouvoir de la municipalité actuelle.	Je renseigne M. Cazau sur les dates de parution de l'avis dans la presse et sur la visite effective de France- Domaine le 19/08/2014.
6	déclaration verbale	ARBRET Fabien	Quartier Bayes Saint-Pastous	M. Arberet Fabien déclare que le fait de ne pouvoir utiliser l'aire de retournement, encombrée par la terre et les véhicules de M. Cazau Christophe, a perturbé le déroulement de la construction de sa maison. Faute de pouvoir faire demi-tour les camions de livraison devaient faire marche arrière depuis l'origine de la voie (+/- 700m). Certains chauffeurs refusaient de livrer ou proposaient des camions plus petits et donc plus coûteux. Il ajoute que lui-même et son père, monsieur Arberet André ont subi une agression de la part de M. Cazau Christophe. Une main courante a été déposée à la gendarmerie d'Argelès.	Pris note



9	courrier au CE agrafe aux registres DUP	PRAT Jean-Louis	Quartier Bayes Saint-Pastous	M. Prat intervient pour "l'indivision famille Prat". Il tient à signaler la nécessité de l'aire de retournement non par commodité mais pour faciliter la tâche des véhicules desservant les propriétés. Les arguments principaux sont: L'obligation pour les poids lourds et les véhicules de fort tonnage de monter en marche arrière sur 700 mètres. L'augmentation du temps d'intervention des véhicules d'incendie et de secours. La présence au quartier Bayes de personnes invalides et handicapées.	Pris note
10	courrier au CE agrafe au registre DUP	ARBRET Fabien et ses parents M et Mme ARBERT André	Quartier Bayes Saint-Pastous	M. Arberet Fabien et ses parents indiquent: En juillet 2000, proposition du Maire de l'époque, M. Cazau François, de créer une place de retournement pour assurer la sécurité de ses concitoyens. Coût des travaux 15000 francs, soit 22901€, financé par la commune et une subvention du Conseil Général. Depuis les élections de mars 2014 l'aire n'est plus utilisable et le panneau informatif, payé par la commune, a disparu. La création de nouvelles constructions, l'augmentation de la population et de la circulation, les livraisons par camions de matériaux et de fourrage assurées en marche arrière sur 700m, l'impossibilité pour les véhicules de secours de faire demi-tour, la présence d'enfants en bas âge et de personnes handicapées rendent cette aire de retournement indispensable à la sécurité du quartier.	Quel est le montant des aides et qui sont les financeurs?
11	courrier au CE agrafe aux registres DUP et Parcellaire	Mme Cazau Elise	Saint-Pastous	Mme Cazau Elise s'étonne de la démarche entreprise par la Mairie pour l'acquisition d'un terrain dont elle est propriétaire au motif que des élus, maintenant en charge de la commune, se sont toujours opposés, lors de mandats précédents, à l'acquisition de ce bien sur la base de l'estimation de France Domaine. Elle s'interroge sur la requalification du projet initial en projet d'utilité publique.	L'esprit de la délibération de 2000 est manifestement la prise en compte d'un problème de sécurité pour les usagers des quartiers Bayes et Sainte-Marie.
12	courrier au CE agrafe au registre DUP	CAZAU Christophe	Quartier Bayes Saint-Pastous	M. Cazau Christophe indique: Qu'il n'a jamais été mentionné une quelconque utilité publique par le conseil municipal en 2000.	L'esprit de la délibération de 2000 est manifestement la prise en compte d'un problème de sécurité pour les usagers des quartiers Bayes et Sainte-Marie.



## 2. Enquête Parcelleire

Les déclarations favorables au projet sont surlignées en vert.  
 Les déclarations hostiles au projet sont surlignées en orange.

N° d'ordre	Nom et prénom	Adresse	Résumé des observations	Commentaires du CE
------------	---------------	---------	-------------------------	--------------------

02-févr-15

12-févr-15

13	registre parcelleire COSTE Yves	Chemin d'Ayros Saint-Pastous	En tant que conseiller municipal en l'an 2000 monsieur Coste Yves déclare avoir souvent que M. Cazau François, alors Maire, avait fait don à la commune du terrain d'emprise de l'aire de retourneement. Selon lui ce terrain, occupé à l'époque par une souche de châtaignier et à l'état de friche n'avait aucune valeur.	Pris note
14	registre parcelleire CRAMPETTE Pierre	Quartier Bayes Saint-Pastous	En tant que membre du Conseil Municipal en 2000 monsieur Crampette Pierre affirme que le Maire d'alors, monsieur Cazau François, avait indiqué que d'emprise de l'aire de retourneement à la commune. Il ajoute que l'aire de retourneement, à ce jour, n'est pas utilisable car souvent occupée.	Déclaration identique à celle de M.COSTE



19-févr-15			
15	registre parcellaire	CHA Gérard Quartier Saint-Germes Saint-Pastous	<p>M. CHA, Maire actuel, déclare être élu en 2009 et jusqu'à ce jour. Il ajoute qu'au départ il a été fait un investissement public sur un terrain privé et qu'un lopin de terre agricole a été donné. Ensuite un mode de régularisation a été demandé au conseil municipal sur la base d'une évaluation des domaines. Il déplore une opération immobilière car le fils de la propriétaire a construit sa maison sur la parcelle contigüe ce qui conduit France-Domaine à estimer la parcelle en terrain constructible et non agricole. Il termine en indiquant que le Maire de l'époque a alors perdu la confiance de son conseil.</p>
16	courrier au CE agrafé au registre parcellaire	ARBERET Fabien et ses parents M et Mme ARBERET André Quartier Bayes Saint-Pastous	<p>M. Arberet Fabien et ses parents indiquent: Que le Maire, M Cazau François, avait cédé (verbalement) le terrain, mais il n'en était pas propriétaire. Qu'en tant que propriétaire des parcelles C393, C391, C114 et C119 pourquoi n'avoir pas été associé au bornage des parcelles C392 et C443? Pourquoi la borne déposée pendant les travaux en 2009 n'a-t-elle pas été reposée ?</p>
17	déclaration verbale	Mir et Mme ARBERET André Quartier Bayes Saint-Pastous	<p>M et Mme Arberet André indiquent que le courrier, rédigé avec leur fils Fabien, a été également adressé à Mme la Préfète des HP et Mme la Sous-Préfète d'Argelès Gazost. Ils ne comprennent pas, qu'en tant que propriétaires de la parcelle C391, voisine des parcelles C392 et C443 ils n'aient pas été convoqués par le géomètre à la réunion de bornage de 2009. De plus une des 2 bornes posées par le géomètre aurait été déposée lors des travaux de construction de l'aire en 2000/2001 et n'a jamais été remise en place.</p>
			<p>Un bornage des parcelles C392 et C443 est nécessaire pour éviter d'éventuels recours. Les propriétaires des parcelles voisines doivent être associés au bornage.</p>



<p>Parcelle au registre au CE agrafe 19</p>	<p>courrier au CE agrafe CAZAU Christophe</p>	<p>Quartier Bayes Saint-Pastous</p>	<p>M.Cazau Christophe indique: Qu'aucune indemnisation n'a été proposée à la propriétaire du fait des refus du conseil municipal. Qu'en 2009 le conseil municipal décide enfin de régulariser la situation sur la base de l'évaluation de France Domains. Qu'en 2010 nouveau refus du conseil municipal qui ne propose pas d'alternative. Que lors des élections municipales de 2014 la nouvelle équipe dénonce le montant du terrain à 30€/m<sup>2</sup> proposé par France Domains en 2009 estimant sa valeur à 020cts le m<sup>2</sup>. Que la décision du conseil municipal du 08/08/2014 de demander l'ouverture d'une enquête publique pour expropriation semble être une manœuvre pour contraindre la propriétaire à céder sa parcelle sans négociation préalable et asséoir leur promesse électorale. Qu'en conclusion l'initiative des conseillers municipaux est à l'inverse de leurs opinions de 2010 et des années passées.</p>
<p>Parcelle au registre au CE agrafe 18</p>	<p>courrier au CE agrafe Elise Mme Cazau</p>	<p>Saint-Pastous</p>	<p>Mme Cazau Elise s'étonne de la démarche entreprise par la Mairie pour l'acquisition d'un terrain dont elle est propriétaire au motif que des élus, maintenant en charge de la commune, se sont toujours opposés, lors de mandats précédents, à l'acquisition de ce bien sur la base de l'estimation de France Domaine. Pour ce qui concerne "le parcelle" elle demande le maintien d'un accès à la parcelle n°C444 sur laquelle est implantée une habitation et la sécurisation des endroits de grandes hauteurs.</p>

Le maire d'ouvrage (Mairie) nous a déclaré avoir proposé à l'occasion d'une rencontre et par lettre (simple) un règlement amiable sur la base de l'évaluation 2014 de France Domaine. Cette proposition est restée sans suite.

Faute d'accord sur la cession du terrain comment les travaux ont-ils pu être acceptés ? Le maire d'ouvrage (Mairie) nous a déclaré avoir proposé à l'occasion d'une rencontre et par lettre (simple) un règlement amiable sur la base de l'évaluation 2014 de France Domaine. Cette proposition est restée sans suite.

## **B. Entretien avec monsieur Péraud, adjoint au Maire de Saint-Pastous**

Après avoir brièvement évoqué l'historique de la création de l'aire de retournement au quartier Bayès, Monsieur Péraud indique que le Conseil Municipal a maintenu la volonté de régulariser la situation. Il a été désigné par le conseil municipal pour mener à bien ce dossier. Il a dans un premier temps rencontré madame Elise Crampette afin de négocier une solution amiable à l'acquisition du terrain et adressé une proposition écrite (lettre simple, sans RAR) sur la base de l'estimation du 25 août 2014 de France Domaine.

N'ayant obtenu aucune réponse de madame Cazau Elise à cette offre, le Conseil Municipal, a décidé de s'engager dans une procédure de DUP.

## **C. Analyse du Commissaire Enquêteur**

L'analyse des observations fait apparaître :

- Que la participation du public a été relativement importante compte tenu de la population impactée par le projet.
- Que les intervenants favorables au projet sont les riverains du quartier Bayès et les élus de la commune.
- Que les personnes favorables au projet déclarent que l'aire de retournement est indispensable à une desserte en sécurité du quartier Bayès tant pour les usagers que pour les véhicules d'urgence (pompiers, secours médical...) et les véhicules utilitaires (livraison de matériaux, de fourrage...). Que depuis les élections municipales de 2014 cette aire de retournement n'est plus opérationnelle car des véhicules stationnés et parfois un stockage de terre en interdisent l'accès.
- Que des élus en exercice lors de la séance du conseil municipal du 14 janvier 2000 déclarent que le Maire d'alors, monsieur Cazau François, avait indiqué que le terrain nécessaire à l'implantation de l'aire de retournement était donné à la commune, par la propriétaire, madame Crampette Elise, son épouse,
- Que le maire d'ouvrage, (Mairie) nous a déclaré avoir la volonté de régulariser au plus vite cette affaire dans l'intérêt des habitants de Saint-Pastous et en

indemnisant correctement les propriétaires fonciers sur la base de l'estimation

- Que la proposition d'un règlement amiable, sur la base de l'évaluation 2014 de France Domaine, du 1<sup>er</sup> adjoint, monsieur Péraud, à la propriétaire Madame Crampette Elise (épouse Cazau François) lors d'une rencontre et par lettre (simple, sans RAR), est restée sans suite.

- Que les intervenants hostiles au projet sont la propriétaire des parcelles C392 et C443, Madame Crampette Elise (épouse Cazau François) et son fils, monsieur Cazau Christophe, propriétaire de la maison d'habitation, construite sur la parcelle C444.

- Que Mme Cazau Elise, s'étonne de la démarche entreprise par la Mairie pour l'acquisition d'un terrain dont elle est propriétaire au motif que des élus, maintenant en charge de la commune, se sont toujours opposés, lors de mandats précédents, à l'acquisition de ce bien sur la base de l'estimation de France Domaine. Elle s'interroge sur la requalification du projet initial en projet d'utilité publique. Pour ce qui concerne "le parcellaire" elle demande le maintien d'un accès à la parcelle n°C444 sur laquelle est implantée une habitation. Elle demande également la sécurisation des talus de grandes hauteurs.

- Que M. Cazau Christophe déclare:

- Qu'il n'a jamais été mentionné une quelconque utilité publique par le conseil municipal en 2000.
- Qu'aucune indemnisation n'a été proposée à la propriétaire du fait des refus du conseil municipal.
- Qu'en 2009 le conseil municipal décide enfin de régulariser la situation sur la base de l'évaluation de France Domaines.
- Qu'en 2010 le Conseil Municipal refuse à nouveau et ne propose pas d'alternative.
- Que lors des élections municipales de 2014 la nouvelle équipe dénonce le montant du terrain à 30€/m<sup>2</sup> proposé par France Domaines en 2009 estimant sa valeur à 020cts le m<sup>2</sup>.

Elle est manifeste pour 6 déclarants sur 8. La sécurité des personnes, des biens et des animaux est leur argument principal.

## 1. L'Utilité Publique :

La régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayès envisagée par la commune de Saint-Pastous a fait l'objet de la part des participants à la consultation de 4 natures d'observations :

### D. Synthèse

- Que le climat entre la famille Cazau et les intervenants favorables au projet est particulièrement délétère.
- Que cependant M et Mme Arberet André indiquent qu'ils ne comprennent pas, qu'en tant que propriétaire de la parcelle C391, voisine des parcelles C392 et C443 ils n'aient pas été convoqués par le géomètre à la réunion de bornage de 2009. De plus une des 2 bornes implantées par le géomètre aurait été déposée lors des travaux de construction de l'aire en 2000/2001 et n'a jamais été remise en place. Il semble que M et Mme Arberet André souhaitent que cette borne soit reposée par le géomètre en présence de tous les propriétaires concernés.
- Que les documents parcellaires ne sont pas contestés et que madame Crampette Elise (épouse Cazau) apparait comme la seule propriétaire du terrain d'emprise de l'aire de retournement à savoir les parcelles section C392 et C443.
- Que la décision du conseil municipal du 08/08/2014 de demander l'ouverture d'une enquête publique pour expropriation semble être une manœuvre pour contraindre la propriétaire à céder sa parcelle sans négociation préalable et asséoir leur promesse électorale.
- Qu'en conclusion l'initiative des conseillers municipaux est à l'inverse de leurs opinions de 2010 et des années passées

Madame Cazau Elise et son fils monsieur Cazau Christophe ne sont pas convaincus par l'Utilité Publique du projet.

**Réponse du maire d'ouvrage :**

Lors de la séance du 14 janvier 2000, le maire Mr. Cazau a expliqué au conseil la "nécessité de réaliser les travaux..." (Création d'une place de retournement) pour permettre aux véhicules utilitaires de manœuvrer et de se mettre en sécurité..." La notion d'utilité publique sous-jacente en 2000 nous paraît donc justifiée.

La demande de DUP suite à enquête était inévitable dès lors que la propriétaire a refusé l'offre de conciliation du nouveau conseil municipal.

Comme expliqué par l'un des intervenants, de gros véhicules empruntent cette voie sans issue pour accéder au quartier Bayes (approvisionnement en fourrage, service livraison...). L'accès en marche arrière sur une longueur de 700m nous paraît problématique et risqué compte-tenu des virages et de la pente. Les services de sécurité tels que pompier, ambulance...etc, seraient en grande difficulté pour intervenir rapidement.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Le quartier Bayès est desservi par une voie communale sans issue, très étroite (< 3 mètres par endroits) et d'une déclivité relativement importante. L'aire de retournement proposée en 2000 par monsieur le Maire (Cazau François), et construite en 2001 répond de façon satisfaisante à la problématique de sécurité.

Il est dommageable, pour les Saint-Pastousiens, que dans cette affaire le différend historique qui subsiste entre l'ancien Maire, monsieur Cazau François, sa famille et des élus de la précédente municipalité l'emporte sur l'intérêt général.

**2. L'absence de cession amiable du terrain :**

La proposition d'un règlement amiable du terrain avec la propriétaire Madame Cazau Elise, sur la base de l'évaluation 2014 de France Domaines, est restée sans suite.

**Réponse du maire d'ouvrage :**

On peut s'étonner que le précédent maire Mr. Cazau n'ait pas proposé une indemnisation à son épouse entre 2000 et 2009



La nouvelle équipe élue en 2014 a tenté en septembre 2014 une conciliation avec la propriétaire, sur la base de l'estimation réalisée par France Domaine en 2009 (3 500 euros). Cette offre est restée sans suite

#### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

*Il est regrettable que la proposition n'ait pas fait l'objet d'une lettre recommandée avec accusé de réception.  
Le montant proposé, basé sur l'évaluation des services de France Domaines parait tout à fait adaptée pour l'indemnisation de ce bien.*

### **3. La suspicion de prise d'intérêt :**

Le trouble généré par les conditions de cession du terrain, non définies officiellement par le Maire et le conseil municipal en 2000, a installé un climat extrêmement délétère entre les élus et le maire de l'époque monsieur Cazau François, son épouse, madame Cazau Elise et leur fils, monsieur Cazau Christophe.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Lors des dernières élections municipales de mars 2014, le nouveau conseil a été renouvelé avec 7 nouveaux conseillers sur un total de 11 membres. Il s'agit bien d'un nouveau conseil municipal renoué avec de nouvelles ambitions.  
La nouvelle équipe s'est engagée à régulariser un certain nombre de réalisations antérieures construites sur des terrains privés (route de Boo-Silhén, parking Ste-Marie, place de retournement de Bayès...)  
En janvier 2000, date du lancement du projet par délibération du conseil, le maire Mr. Cazau François s'était engagé à ce que son épouse Mme Cazau Elise cède gratuitement à la mairie le terrain de l'emprise de la place de retournement.  
Quatre intervenants (alors élus en 2000) certifient que promesse avait été donnée que le terrain soit transféré à la Mairie gratuitement.  
Cet engagement (non tenu) peut expliquer le refus du principe d'une indemnisation financière par les élus des précédents mandats.

Le refus du conseil en 2009 d'une indemnisation sur la base de l'estimation de France Domaines peut aussi s'expliquer par le fait qu'en 2000, le terrain était considéré comme terre agricole. En 2009, le fils du maire Mr. Cazau avait alors construit sa maison d'habitation sur la parcelle adjacente, provoquant par la même une

surévaluation de la place de retourneement calculée alors sur la base d'un terrain à bâtir.

Si le maire Mr. Cazau avait demandé à France Domaine de réaliser l'évaluation en 2000 comme cela aurait dû être fait, son épouse Mme Cazau Elise n'aurait pas réalisé cette opération immobilière.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

*De l'argent public a été investi sur le terrain d'une propriétaire privée. La raison aurait voulu que la commune eût acquis le terrain avant d'entreprendre les travaux. Le conseil municipal a aujourd'hui la volonté de régulariser cette situation et d'indemniser la propriétaire. Même si c'est douloureux pour « certains » il convient, pour l'intérêt général, de procéder enfin à la régularisation de l'aire de retourneement.*

#### **4. La propriété du terrain**

Les documents parcellaires ne sont pas contestés et madame Crampette Elise (épouse Cazau) apparaît comme la seule propriétaire du terrain d'emprise de l'aire de retourneement à savoir les parcelles section C392 et C443.

Cependant M et Mme Arberet André indiquent qu'ils ne comprennent pas, qu'en tant que propriétaire de la parcelle C391, voisine des parcelles C392 et C443 ils n'aient pas été convoqués par le géomètre à la réunion de bornage de 2009. De plus une des 2 bornes implantées par le géomètre aurait été déposée lors des travaux de construction de l'aire en 2000/2001 et n'a jamais été remise en place. Il semble que M et Mme Arberet André souhaitent que cette borne soit reposée par le géomètre en présence de tous les propriétaires concernés.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La modification du parcellaire a consisté à créer une parcelle supplémentaire (C443), pour permettre l'emprise de la place de retourneement, par la division en deux lots (C443 & C444) de la parcelle C427 appartenant à Mme Cazau. La parcelle adjacente C391 (appartenant à Mr. et Mme Arberet) n'a en rien été altérée.

Le géomètre expert Mr. Duversin a établi en 2009 une esquisse (avec un plan côté) sans pose de borne, comme cela était autorisé à cette époque au dire de Mr. Duversin.

Les responsabilités de la mairie ont donc été remplies !  
pour cette sécurisation avaient été livrés à l'époque au maire Mr. Cazau.  
mairie Mr. Cazau. L'entreprise a confirmé que le grillage, piquets et accessoires prévus  
Le paiement a été effectué le 03/12/2001, suite à l'ordre de paiement donné par le  
longueur de 65 mètres.

en avril 2001 englobent un grillage (hauteur : 1.20m) sur piquets métalliques d'une  
Les travaux de la place de retournement qui ont été facturés par l'entreprise Soares  
ne serait pas envisageable de détruire ou de modifier l'encrochement actuel.

la place de retournement réalisée en 2001 sous les directives du maire Mr. Cazau. Il  
construction de cette maison sont bien postérieurs à la construction (encrochement) de  
de retournement. Le permis de construire (accordé par l'ancien maire Mr. Cazau) et la  
n° C444, est assuré avec un accès direct sur la route, et n'interfère pas avec la place  
L'accès actuel à la maison d'habitation de Mr. Cazau Christophe, située sur la parcelle

#### **Réponse du maire d'ouvrage :**

et la sécurisation des endroits de grandes hauteurs.  
n°C444 sur laquelle est implantée l'habitation de son fils, monsieur Cazau Christophe,  
La propriétaire, madame Elise demande le maintien d'un accès à la parcelle

#### **5. L'accès à la parcelle n°C444 et la sécurisation des endroits de grandes hauteurs.**

parties.  
l'article 646 du Code civil, les frais d'un bornage sont partagés à parts égales entre les  
C392 et C443 en présence de tous les propriétaires concernés. En principe, d'après  
litiges et si les voisins le désirent il conviendra de prévoir le bornage des parcelles  
En 2001 et jusqu'à ce jour aucun recours n'a été intenté. Pour éviter d'éventuels

#### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

que son terrain n'était pas altéré. (Information du géomètre)  
La signature du propriétaire adjacents n'était pas obligatoire à cette époque sachant  
Le Document "Modificatif du Parcellaire Cadastral" a été signé par Mme Cazau Elise.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La conformité de l'accès n'a pas été contestée. La création d'une entrée depuis l'aire de retournement pour la parcelle C444 nécessiterait d'importants et coûteux travaux de terrassement.

Pour ce qui concerne la sécurisation des endroits de grandes hauteurs le responsable de l'Ets SOARES avec qui nous avons eu un entretien téléphonique le 27 février nous a confirmé la livraison du matériel de clôture à monsieur le maire, Cazau François.

#### IV. L'ANALYSE BILANCIELLE

L'enquête de DUP obéit à des règles juridiques très précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'Etat : Ville nouvelle Lille Est de 1971.

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a défini les critères de la DUP dont l'examen doit amener à comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère, ce qu'il est convenu d'appeler "la théorie du bilan".

Cette analyse bilanciale doit permettre de se prononcer sur l'utilité publique du projet mis à l'enquête.

C'est ainsi qu'il convient d'examiner, et de répondre aux 3 questions suivantes :

> L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?  
> Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

> Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ? A savoir :

- les atteintes à la propriété privée,
- le coût financier,
- les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics :

#### A. Caractère d'intérêt public de la régularisation de l'aire de retour au quartier Bayès

La régularisation de l'aire de retour au quartier Bayès doit permettre son classement dans le domaine public de la commune de Saint-Pastous. Elle sera alors pleinement opérationnelle et donnera des conditions de circulation et de manœuvres en sécurité pour l'ensemble des véhicules (secours, livraisons, urgences, riverains...)

L'esprit de la délibération du conseil municipal de 2000 et l'accompagnement financier du Conseil Général et de l'Etat pour le financement des travaux prenaient manifestement en considération le problème de la sécurité pour les usagers des quartiers Bayès et Sainte-Marie.

Cette régularisation est donc, d'une Utilité Publique majeure.

**B. L'expropriation est-elle nécessaire pour régulariser cet aire de retournement ?**

L'aire de retournement a été construite en 2001 sur un terrain privé appartenant à madame Crampette Elise (épouse Cazau).

Faute de conciliation entre madame Crampette Elise (épouse Cazau) et la commune de Saint-Pastous pour procéder à une cession amiable, l'expropriation des parcelles C392 et C443 est indispensable pour permettre la régularisation de l'aire de retournement.

**C. Analyse bilancielle**

Après avoir mesuré le caractère d'intérêt public de cette régularisation et justifié la nécessité de procéder à l'acquisition de parcelles privées, il convient de préciser que, l'aire ayant été construite et financée en 2001, la charge financière pour l'exécution des travaux est nulle.

La dépense portera sur l'acquisition du terrain que les services de France Domaines ont estimé à 32€/m<sup>2</sup> soit 3500€, auquel il faut ajouter une indemnité de remploi de 700€. L'indemnité totale de dépossession s'élève donc à 4200€.

Il conviendra de prévoir la participation de la commune à un éventuel bornage des parcelles C392 et C443.

La somme totale qui reste à investir est peu importante au regard de l'intérêt de l'opération.

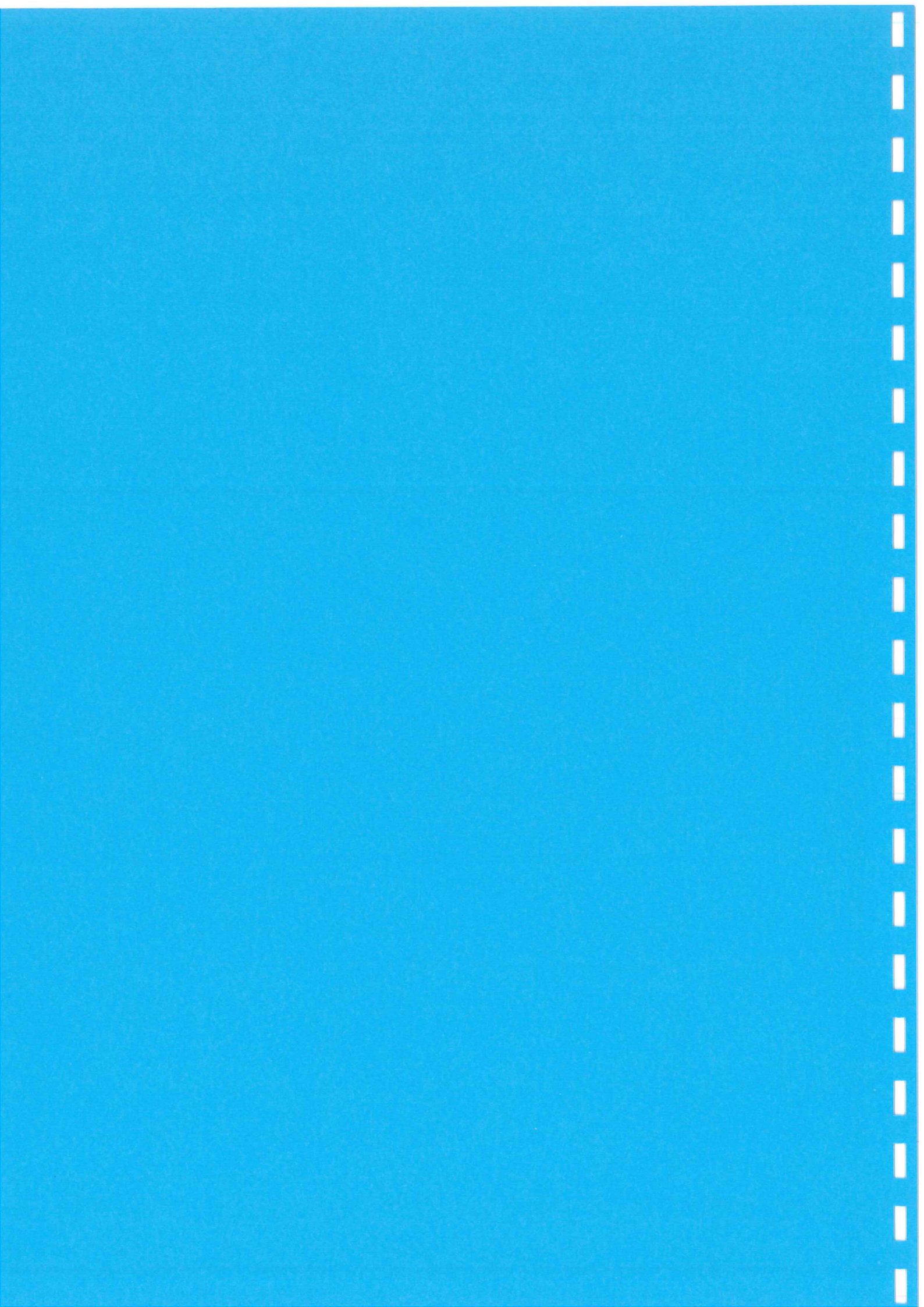
Aucun autre critère considéré comme inconvenient à ce projet, ni aucun élément objectif contre la régularisation projetée ne ressortant de l'analyse, à l'exception de l'atteinte à la propriété privée, nous pouvons conclure que le bilan avantages/inconvénients penche nettement en faveur de la régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayès.

Fait à Saint-Martin le 02 mars 2015

Le Commissaire Enquêteur

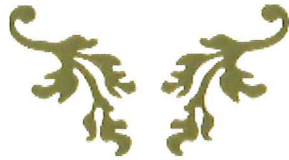
Jean-Claude LASSARRETTE





HAUTES-PYRENEES

Commune de SAINT-PASTOUS



ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLE À LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
DU 02 AU 19 FEVRIER 2015 INCLUS

REGULARISATION DE LA CREATION D'UNE AIRE DE RETOURNEMENT  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-PASTOUS EN VUE DE  
SON CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP

28 FEVRIER 2015  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Jean-Claude LASSARRETTTE

## **B. Conclusion de l'Enquête préalable à la DUP**

I.

### **II. RAPPEL SOMMAIRE**

#### **A. Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

L'enquête préalable à la DUP a pour but de constater formellement l'utilité publique de la création d'une aire de retournement sur le territoire de la commune de SAINT-PASTOUS et de rendre cessible les terrains d'emprise, tels que portés au plan parcellaire. L'aire de retournement étant déjà construite l'objectif final est son classement dans le domaine communal.

#### **B. Préalable à l'enquête**

Par délibération en date du 8 août 2014 le conseil municipal de Saint-Pastous sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayes en vue de son classement dans le domaine public communal et autorise monsieur le maire à acquiescer par voie d'expropriation les parcelles nécessaires pour réaliser cette opération.

A cet effet, les dossiers d'enquêtes sont transmis à monsieur le Préfet, le 22 octobre 2014, qui procède au lancement des enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire.

Par arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015 madame la Préfète des Hautes-Pyrénées a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

#### **C. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015, l'enquête s'est déroulée du lundi 02 février au jeudi 19 février inclus, soit durant 18 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de 3 permanences en Mairie de Saint-Pastous.

#### **D. La communication sur le projet**

L'information sur l'organisation des enquêtes conjointes préalable à la DUP et parcellaire a été faite dans deux journaux locaux habilités à publier les annonces



- La communication du dossier dès le lancement de l'enquête
- La publication de l'avis dans la presse
- L'affichage à la mairie et au quartier Bayès de l'avis public d'ouverture
- La régularité des permanences dans de bonnes conditions d'accueil du public
- La bonne participation du public représenté par les propriétaires des parcelles concernées par l'aire de retournement, les élus et les riverains du quartier Bayès.

Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne :

#### **Ayant constaté :**

### **III. FONDEMENT DE LA REFLEXION**

Le projet objet de l'enquête porte à régulariser l'aire de retournement construite en l'an 2001 au quartier Bayès en vue de son classement dans le domaine public communal. L'impasse d'accès au quartier Bayès est très étroite ce qui complique considérablement la circulation et les manoeuvres des véhicules. L'aire de retournement permet aux véhicules et en particulier en cas d'urgence aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...) et aux camions de livraison (matériels, matériaux, fourrage...) de manoeuvrer et faire demi-tour sans difficulté et en toute sécurité.

#### **G. Projet et objectif**

Les rencontres et les échanges avec le public se sont déroulées dans un excellent climat.

#### **F. Le contact avec le public**

Le dossier est un peu succinct, mais respecte toutefois les dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation.

#### **E. Le dossier de présentation**

légal et par affichage d'un avis d'ouverture des enquêtes à l'emplacement communal réservé à cet effet et au quartier Bayès, à proximité de l'aire de retournement.

- La volonté manifeste du Conseil Municipal de Saint-Pastous de régulariser définitivement ce dossier en préservant les intérêts des propriétaires fonciers
- Le financement, en l'an 2001, par les contribuables de Saint-Pastous d'un équipement dont il ne profite pas pleinement
- La délibération du 14 janvier 2000 par laquelle le conseil municipal décide la création d'une aire de retournement au quartier Bayès
- L'avis de madame la Sous-préfète d'Argelès-Gazost qui n'appelle aucune observation sur le dossier

#### Considérant au final :

- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Pastous et son adjoint monsieur Péraud préalablement au démarrage, en cours et à l'issue des enquêtes conjointes.
- Monsieur le responsable de l'Ets SOARES qui a réalisé les travaux en 2001.

#### Ayant consulté, entendu ou visité :

- La présence effective de l'aire de retournement au quartier Bayès
- L'absence de la clôture facturée par l'Ets SOARES
- L'utilité incontestable d'une aire de retournement dans ce secteur enclavé de la commune
- La nécessité de procéder rapidement à la régularisation de l'aire de retournement afin de la classer dans le domaine communal

#### Ayant observé :

- Le dossier de présentation et toutes les pièces du dossier établi par la commune de Saint-Pastous
- L'ensemble des observations du public
- Le mémoire en réponses de la Mairie de Saint-Pastous

#### Ayant analysé :

- L'excellent climat lors des échanges avec le public

Le Commissaire Enquêteur  
Jean-Claude LASSARRETTE

Fait à Saint-Martin le : 02 mars 2015

à la régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayès en vue de son classement dans le domaine public de la commune de Saint-Pastous.

## « AVIS FAVORABLE »

Le Commissaire Enquêteur, après étude du dossier, visites des lieux, analyse des observations du public et des éléments de réponses du conseil municipal de Saint-Pastous, dresse un bilan avantages / inconvénients satisfaisant des objectifs et enjeux du projet, et émet un

### V. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

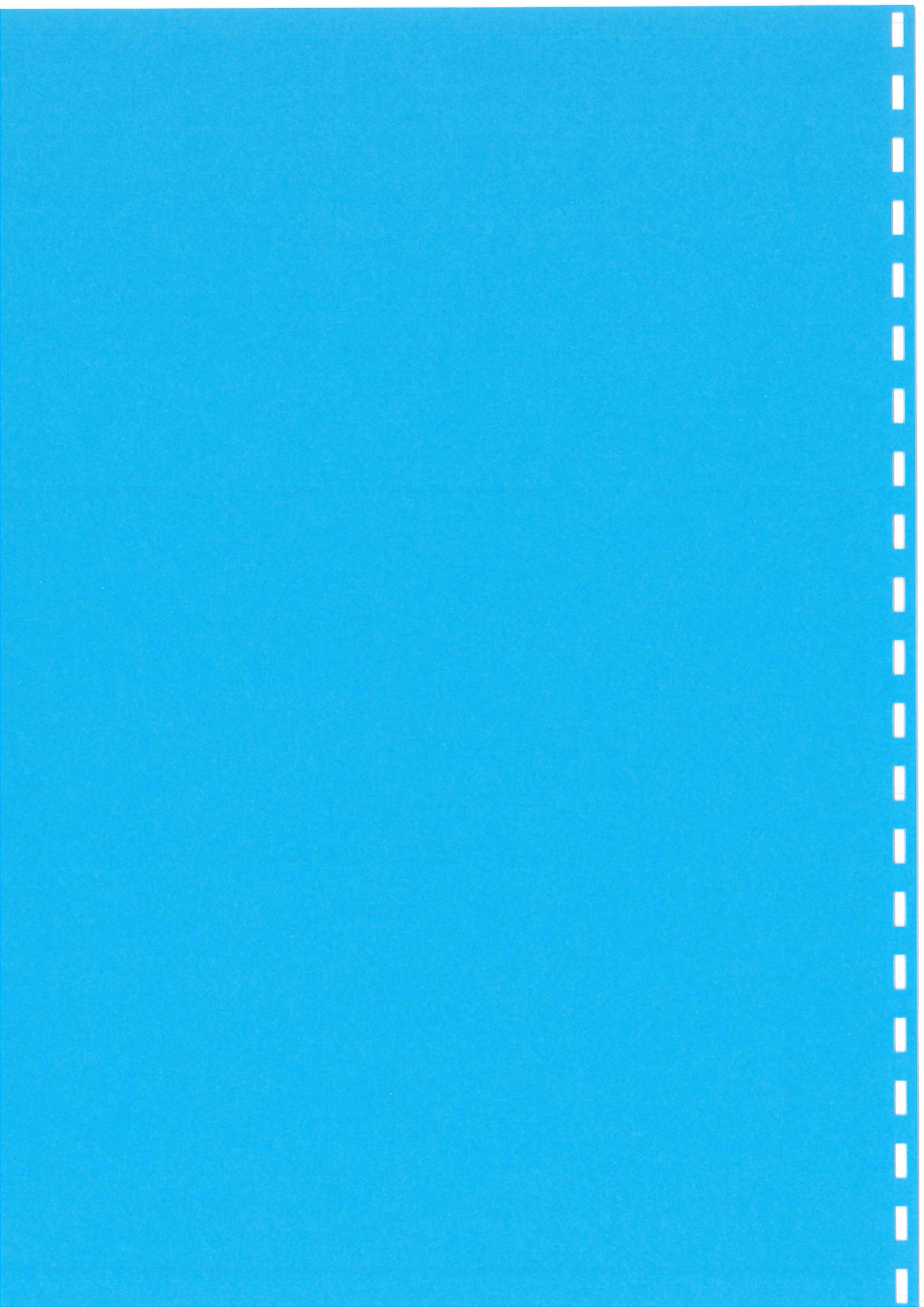
**Et qu'en conclusion, l'intérêt général dicte la nécessité de régulariser cette aire de retournement en vue de son classement dans le domaine public communal**

L'analyse bilanciale fait apparaître que le bilan avantages/inconvénients penche très nettement en faveur de la régularisation de cette aire de retournement.

La régularisation de l'aire de retournement en vue de son classement dans le domaine public communal a pour objet de mettre à la disposition des utilisateurs du quartier Bayès un équipement indispensable à la sécurité des lieux. Cette aire doit permettre l'accès et le retournement en sécurité des véhicules des riverains, des véhicules d'urgence, des camions de livraison et de tout type d'engins.

### IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR









HAUTES-PYRÉNÉES

Commune de SAINT-PASTOUS



ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLE À LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
DU 02 AU 19 FEVRIER 2015 INCLUS

REGULARISATION DE LA CREATION D'UNE AIRE DE RETOURNEMENT  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-PASTOUS EN VUE DE  
SON CLASSEMENT DANS LE DOMAINE COMMUNAL



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

28 FEVRIER 2015  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
Jean-Claude LASSARRETTE

## **C. Conclusion de l'Enquête Parcelleaire**

### **I. RAPPEL SOMMAIRE**

#### **A. Objet de l'enquête parcelleaire**

Cette enquête parcelleaire a pour objectif de permettre à madame la Prête de déclarer cessibles les terrains d'emprise nécessaires à la régularisation de la création de l'aire de retournement du quartier Bayes afin de procéder à leur expropriation.

#### **B. Préalable à l'enquête**

Par délibération en date du 8 août 2014 le conseil municipal de Saint-Pastous sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de régularisation de l'aire de retournement au quartier Bayes en vue de son classement dans le domaine public communal et autorise monsieur le maire à acquérir par voie d'expropriation les parcelles nécessaires pour réaliser cette opération.

A cet effet, les dossiers d'enquêtes sont transmis à monsieur le Prêfet, le 22 octobre 2014, qui procède au lancement des enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcelleaire.

Par arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015 madame la Prête des Hautes-Pyrénées a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelleaire.

#### **C. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2015005-0001 du 5 janvier 2015, l'enquête s'est déroulée du lundi 02 février au jeudi 19 février inclus, soit durant 18 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de 3 permanences en Mairie de Saint-Pastous.

#### **D. La communication sur le projet**

L'information sur l'organisation des enquêtes conjointes préalable à la DUP et parcelleaire a été faite dans deux journaux locaux habilités à publier les annonces légales et par affichage d'un avis d'ouverture des enquêtes à l'emplacement communal réservé à cet effet et au quartier Bayes, à proximité de l'aire de retournement.

- La communication du dossier dès le lancement de l'enquête
- La publication de l'avis dans la presse
- L'affichage à la mairie et au quartier Bayès de l'avis public d'ouverture

Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne :

#### Ayant constaté :

## II. FONDEMENT DE LA REFLEXION

Le projet, objet de l'enquête, porte à régulariser l'aire de retournement construite en l'an 2001 au quartier Bayès en vue de son classement dans le domaine public communal. L'impasse d'accès au quartier Bayès est très étroite ce qui complique considérablement la circulation et les manœuvres des véhicules. L'aire de retournement permet aux véhicules et en particulier en cas d'urgence aux véhicules de secours (pompiers, ambulances...) et aux camions de livraison (matériels, matériaux, fourrage...) de manœuvrer et faire demi-tour sans difficulté et en toute sécurité. L'acquisition du terrain sur lequel a été construite l'aire de retournement est pleinement justifiée et indispensable à son classement dans le domaine public communal.

### G. Projet et objectif

Les rencontres et les échanges avec le public se sont déroulés dans un excellent climat.

### F. Le contact avec le public

Le dossier est un peu succinct, mais respecte toutefois les dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation.

### E. Le dossier de présentation

Une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire a été faite par monsieur le Maire, sous pli recommandé avec demande d'acquit de réception, avant le début de l'enquête aux propriétaires concernés.

- L'avis de madame la Sous-préfète d'Argelès-Gazost qui n'appelle aucune observation sur le dossier

#### Considérant au final :

- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Pastous et son adjoint monsieur Peraud préalablement au démarrage, en cours et à l'issue des enquêtes conjointes.

#### Ayant consulté, entendu ou visité :

- La présence effective de l'aire de retournement au quartier Bayès enclavé de la commune
- L'utilité incontestable d'une aire de retournement dans ce secteur
- Le document "Modificatif du Parcellaire Cadastral" établi par le Géomètre Duversin et signé par Mme Cazau Elise.
- L'absence de recours contentieux sur l'implantation de l'aire classément dans le domaine communal
- La nécessité de procéder rapidement à l'acquisition du terrain d'emprise indispensable à la régularisation de l'aire de retournement et de son classement dans le domaine communal

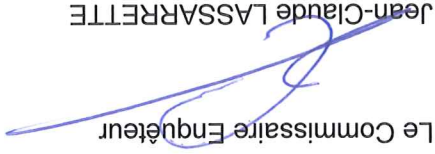
#### Ayant observé :

- Le dossier de présentation et toutes les pièces du dossier établis par la commune de Saint-Pastous
- L'ensemble des observations du public
- Le mémoire en réponses de la Mairie de Saint-Pastous

#### Ayant analysé :

- La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, avant le début de l'enquête aux propriétaires concernés
- La régularité des permanences dans de bonnes conditions d'accueil du public
- La bonne participation du public représenté par les propriétaires des parcelles concernées par l'aire de retournement, les élus et les riverains du quartier Bayès.
- L'excellent climat lors des échanges avec le public

Jean-Claude LASSARRETTE



Le Commissaire Enquêteur

Fait à Saint-Martin le : 02 mars 2015

**À la cessibilité du terrain nécessaire à la régularisation de l'aire de  
retournement en vue de son classement dans le domaine public communal**

## « AVIS FAVORABLE »

Le Commissaire Enquêteur, après étude du dossier, visites des lieux, analyse des observations du public et des éléments de réponses du conseil municipal de Saint-Pastous, dresse un bilan avantages / inconvénients satisfaisant des objectifs et enjeux du projet, et émet un

### IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La régularisation de l'aire de retournement en vue de son classement dans le domaine public communal a pour objet de mettre à la disposition des utilisateurs du quartier Bayès un équipement indispensable à la sécurité des lieux. Cette aire doit permettre l'accès et le retournement en sécurité des véhicules des riverains, des véhicules d'urgence, des camions de livraison et de tout type d'engins. L'acquisition du terrain d'emprise nécessaire à la régularisation de l'aire de retournement est donc pleinement justifiée. L'emprise portée au plan parcellaire apparaît bien conforme à la situation sur place. Seul un bornage effectué par un géomètre pourra délimiter formellement le terrain.

### III. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- La délibération du 14 janvier 2000 par laquelle le conseil municipal décide la création d'une aire de retournement au quartier Bayès
- Le financement, en l'an 2001, par les contribuables de Saint-Pastous d'un équipement dont il ne profite pas pleinement
- La volonté manifeste du Conseil Municipal de Saint-Pastous de régulariser définitivement ce dossier en préservant les intérêts des propriétaires foncier