

Procédure d'Enquête Publique

(Seconde Partie)

Conclusion et Avis

Motif de l'Enquête : ↗

. Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) centre-ville.

Localisation : ↗

. Commune de LE POIRE SUR VIE (Vendée)



Période : ↗

. Du lundi 29 Avril 2019 à 09 heures 00 au Mercredi 15 Mai 2019 à 17 heures 00

Destinataires : ↗

- X Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes (44)
- X Monsieur de Maire de la Commune du POIRE SUR VIE (85)

Commissaire enquêteur CHRISTINY Jean-Paul

Sommaire

Partie n°02

CONCLUSION et AVIS

- 1°/ Objet de l'Enquête Publique - (Page 3)

- 2°/ L'Enquête Publique - (Pages 3 à 6)
 - 2-1 Déroulement de l'enquête - (Page 3)
 - 2-2 Information du public - (Pages 3 à 5)
 - 2-3 Permanences - (Page 5)
 - 2-4 Bilan de la participation du public - (Page 5)
 - 2-5 Clôture des registres et de l'enquête publique - (Page 5)
 - 2-6 Le Procès-Verbal de synthèse - (Pages 5 et 6)

- 3°/ Analyse du commissaire enquêteur - (Pages 6 à 10)
 - 3-1 Sur le dossier d'enquête - (Page 5)
 - 3-2 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique - (Page 6)
 - 3-3 Sur le projet - (Page 6 à 8)
 - 3-4 Sur la participation du Public - (Page 9)
 - 3-5 Sur le mémoire en réponse du porteur de projet - (Page 9)
 - 3-6 Analyse bilancielle - (Pages 10 & 11)

- 4°/ Avis motivé du commissaire enquêteur - (Pages 11 & 12)

1 . Objet de l'Enquête Publique

Nous sommes ici dans le cas spécifique de deux enquêtes conduites simultanément mais séparément et régies par le Code de l'expropriation.

Le présent rapport porte sur :

. L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) centre-ville .

L'enquête Parcellaire destinée à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels sur le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) centre-ville étant abordée dans un second rapport avec ses conclusions propres.

La commune du Poiré-sur-Vie s'est engagée dans une politique de rénovation et de requalification de son centre-ville, qui se traduit par un projet de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite du Centre-Ville, située à proximité immédiate de la place du marché et se déployant dans un prolongement logique vers l'habitat la côtoyant.

Elle entend ainsi promouvoir l'accès à la propriété, limiter l'étalement urbain et permettre la mixité sociale sur son territoire.

En finalité, le projet porte sur 6 567m² d'emprise foncière en passant d'environ 31 % de surface bâtie dégradée et/ou vacante en un ensemble constitué de 500 à 600m² de plancher commercial et de service et d'environ 40 à 50 logements, majoritairement sous la forme de logements collectifs avec des commerces/services en rez-de-chaussée et sous forme de maisons individuelles groupées ou de lots individuels. Cette opération doit permettre l'intégration d'environ 20 à 35% de logements locatifs sociaux y compris une résidence à vocation sociale.

2 . L'Enquête Publique

2.1 Déroulement de l'Enquête Publique :

L'enquête s'est déroulée durant un délai de 17 jours consécutifs et ce du lundi 29 Avril 2019 au Mercredi 15 Mai 2019 à 17 heures 00, conformément aux dispositions de l'arrêté daté du 18 Mars 2019 n° 19-DRCTAJ/1-101 de M. le Préfet de la Vendée, prescrivant la mise à enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée du centre-ville de la commune du Poiré-Sur-Vie (ZAC « Centre-Ville »)

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre et le dossier d'enquête est resté à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie du Poiré-Sur-Vie

Nous n'avons eu à déplorer aucun incident ni obstruction au bon déroulement de l'enquête .

2.2 Information du public :

2-2-1 Affichage Public de l'Avis d'Enquête :

L'avis d'enquête de format réglementaire noir sur fond jaune a été affiché sur 7 emplacements différents de la commune du Poiré-Sur-Vie à compter du vendredi 29 avril 2019, soit au minimum 08 jours avant la date d'ouverture de l'enquête, sur les sites suivants :

- . Mairie (02 exemplaires).
- . Place du marché (01 exemplaire).
- . Rue de la messagerie (01 exemplaire).
- . Impasse de la Fournerie (01 exemplaire).
- . Rue des pavillons (01 exemplaire).

Cette information réglementaire a été complétée par des avis, informels mais néanmoins efficaces, sur le site internet de la Mairie, sur le magasin municipal et sur le panneau électronique lumineux en façade de la Mairie.

2-2-2 Publication dans la Presse régionale :

Cet avis a fait l'objet :

- . D'une première publication dans deux journaux à diffusion départementale :
 - . OUEST FRANCE, le jeudi 18 Avril 2019
 - . JOURNAL DU PAYS YONNAIS le 18 Avril 2019, soit huit jours au moins avant le début de l'enquête dans le cadre de la première publication.
- . D'une seconde publication dans ces mêmes journaux
 - . OUEST-FRANCE le jeudi 02 Mai 2019
 - . JOURNAL DU PAYS YONNAIS le jeudi 02 Mai 2019, soit dans les huit jours suivant le début de l'enquête publique.

2-2-3 Mise en ligne de l'Information et dématérialisation du dossier :

Les avis d'enquêtes et les arrêtés préfectoraux d'ouverture à enquêtes publiques ont été consultables sur le site internet des services de l'état de la Préfecture de la Vendée, (<http://vendee.gouv.fr>) - rubrique : Publications / Enquêtes publiques et consultation du public/ (Menu déroulant par commune) au minimum 08 jours avant l'ouverture de l'enquête et ensuite pendant toute la durée de l'enquête.

Nous nous sommes personnellement assuré de cette mise en ligne et ce dès le **12 Avril 2019**, puis :

- . Le jour de l'ouverture de l'enquête , soit le 29 Avril 2019.
- . A l'occasion de chacune de nos permanences.
- . A la clôture de l'enquête publique le 15 Mai 2019.

Une adresse mail a été spécialement dédiée à la réception des observations par courriers électroniques : (enquetepublique.vendee1@orange.fr). Après vérification du bon fonctionnement de cette adresse, elle a été opérationnelle dès la date d'ouverture de l'enquête puis durant tout le long de celle-ci.

La fonctionnalité de celle-ci a été vérifiée dans les mêmes conditions que pour la mise en ligne des avis d'enquête publique. Un seul courrier électronique a été reçu . Il a été collationné afin d'être mis en ligne et consultables sur le site dédié à l'enquête publique.

2-2-4 Vérification de la conformité de l'affichage :

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, soit le lundi 22 Avril 2019, nous avons vérifié la conformité des 05 sites d'affichage mis en place par le porteur de projet. Par la suite, à l'occasion de nos déplacements et préalablement ou à l'issue de la tenue de nos trois permanences, la présence constante de l'affichage réglementaire a été vérifiée.

2.3 Permanences :

Trois permanences se sont tenues durant le temps de l'enquête au siège de la Mairie du Poiré-Sur-Vie selon les dates et horaires suivants :

- . Lundi 29 Avril 2019 de 09h00 à 12h00.
- . Samedi 11 Mai 2019 de 09h00 à 12h00.
- . Mercredi 15 Mai 2019 de 14h00 à 17h00.

Elles se sont déroulées dans la salle de réunion, située à gauche dans le hall d'entrée de la Mairie, mise spécifiquement à notre disposition.

Cette salle directement accessible au public ne présente aucune difficulté d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite. Son agencement fonctionnel nous a permis un accueil du public dans de bonnes conditions .

Afin de palier à toute hésitation, le personnel d'accueil des Mairies était disponible pour renseigner et orienter le public, complétant ainsi la signalisation verticale mise en place par les services municipaux .

2.4 Bilan de la participation du public :

Visites / Info	Observations sur Registres	Observations Courriers	Observation E.mail
<i>12 Personnes</i>	<i>03</i>	<i>02</i>	<i>01</i>

2.5 Clôture du registre et de l'enquête Publique

Le Mercredi 15 Mai 2019 à 17 heures 00, conformément aux dispositions de l'arrêté de référence, nous avons procédé à la clôture du registre d'enquête. A l'issue les pièces du dossier ont été mis à notre disposition.

L'enquête publique s'est achevée ce même jour, lundi 25 Février 2019 à 17 h 00.

2.6 Le Procès-Verbal de synthèse :

Le jeudi 23 Mai 2019, nous CHRISTINY Jean-Paul, Commissaire Enquêteur, avons rencontré en Mairie de la Commune de Le Poiré Sur Vie M. GENDREAU Bertrand, afin de lui présenter et lui communiquer la synthèse des observations recueillies et consignées dans le présent procès-verbal.

Un procès-Verbal de synthèse unique a été établi pour les deux enquêtes .

Dans ce document les faits marquants de l'enquête sont rappelés et le porteur de projet est appelé à se prononcer sur les différentes observations .

Enfin, il lui est notifié qu'il dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre par écrit.

Le mercredi 05 Juin 2019 par courrier AR le mémoire du porteur de projet nous est remis.

Copie de ces deux documents sont joints en annexes n° 01 et 02 du Présent rapport .

3 . Analyse du Commissaire Enquêteur

3.1 Portant sur le dossier d'enquête

La constitution du dossier d'enquête nous semble, cohérente et conforme aux exigences réglementaires. Particulièrement compréhensible, même pour un public non averti, il ne génère pas d'observation spécifique. Néanmoins, une figuration d'ensemble des programmes d'habitats et des espaces paysagés aurait été de nature de permettre au public de se projeter dans une visualisation moins théorique que celle présentée .

3.2 Portant sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée.

Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées et ce, dans des conditions satisfaisantes.

Le dossier d'enquête est resté accessible au public tout au long de l'enquête.

Nous regretterons cependant, même si il ne s'agit pas d'une obligation légale, que le dossier d'enquête n'ai pas été mis en ligne sur le site de l'autorité organisatrice de l'enquête.

3.3 Portant sur le projet de DUP

En préalable, le projet présenté semble cohérent avec la politique de valorisation du centre-ville conduite par la municipalité du Poiré-Sur-Vie et s'intègre dans la continuité de la réhabilitation de la place du marché en limite Sud du périmètre de la ZAC et dont l'inauguration a eu lieu les 26, 27 et 28 Avril 2019.

Ainsi, le projet dans son ensemble nous paraît s'attacher, tout au moins dans l'esprit, à répondre à une attente de la population tout en respectant un certain nombre de contraintes urbaines, paysagères et d'habitat mais également tendre vers des objectifs de développement durable et de mixité sociale.

En conformité avec les objectifs des différents documents de planification et d'urbanisme, il est de nature à apporter une réelle plus-value pour la commune et conduire la transition du centre-ville actuel vers la dénomination recherchée de «cœur de ville».

Le point négatif du projet repose sur la nécessité de recourir à l'expropriation d'un certain nombre de biens privés, situation qui en fonction du contexte peu se révéler anxiogène, impacter un patrimoine familial et de façon plus matérialiste générer une perte financière conjoncturelle.

En 2016, la commune comptait 8.497 habitants, en augmentation de 5,75 % par rapport à 2011 alors qu'il était en augmentation de 4,51 % pour le département de la Vendée et de 2,44 % au niveau national.

Nous retiendrons comme chiffres clés, une densité de 116 habitants/Km², un âge moyen de 37 ans, la présence de plus de 3.000 ménages et plus de 120 nouveaux habitants accueillis chaque année.

Ainsi le taux de croissance démographique de la commune lui octroie une dynamique et une logique propre en termes de demandes immobilières, sachant que la vacance de l'habitat est de l'ordre de 4%, taux qualifié de relativement faible.

Considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente :

Pour ce qui se rapporte à la notion d'utilité publique de l'opération, nous retiendrons :

. Qu'elle répond à une demande diversifiée de logements sur laquelle la municipalité va capitaliser en proposant une offre d'habitat centralisée de nature à revitaliser un centre-bourg particulièrement exsangue dans sa configuration actuelle, est-il nécessaire de rappeler que la périphérie de la place du marché recense aujourd'hui moins de 10 habitants. Des éléments dont nous disposons, les derniers projets d'habitat réalisés ne semblent pas rencontrer de difficulté à trouver preneurs, pour exemple le programme habitat VENDEE LOGEMENT, de 08 unités de la rue du Pavillon (limite Est du périmètre de la ZAC) est totalement occupé. De même, le programme de C.C.Y INVEST. de la résidence dite du « Bois d'Yf » (rue de la Brachetière à environ 200 mètres au Sud du périmètre de la ZAC) d'un potentiel de 33 logements et 04 commerces, après avoir rencontré un retard consécutif à un problème d'infrastructures, présente un taux de réservation ferme de 27 logements et de 02 commerces. Enfin, il est recensé sur la commune du Poiré-Sur-Vie 269 logements sociaux sur un total de 3440 soit un taux particulièrement faible de 7,81%.

. Qu'elle vise à développer une activité commerciale de proximité avec l'avènement de nouveaux commerces alors que ceux actuellement vacants ne sont plus en adéquation, voir obsolètes, avec des demandes d'implantations qui ne peuvent être aujourd'hui pourvues, situation qui présente le risque de voir les éventuels investisseurs s'excentrer vers le centre commercial en sortie de ville.

. Qu'elle participe à la rénovation d'un quartier dont la partie impasse de la Fournerie est singulièrement vétuste et à ce titre totalement déserté. Rappelons qu'il n'y a actuellement aucun habitant sur les 6 567m² d'emprise foncière que représente le périmètre de la ZAC.

. Qu'elle va créer des espaces publics paysagers et renforcer le volume des axes de liaisons douces destinés à faciliter les déplacements alternatif vers la place du marché, tout en s'appuyant pour autant sur des voies déjà existantes.

. Qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement, de même qu'au patrimoine paysager ou architectural.

. Que le coût de l'opération qui représente une charge importante pour le budget de la commune semble acceptable et compatible avec la capacité financière de la Commune à porter un tel projet, dans la mesure où il est parfaitement maîtrisé.

En terme de nécessité d'expropriation, il ne ressort pas des documents présentés au dossier et des observations reçues au cours de l'enquête l'existence d'une alternative, en lieu et place du périmètre projeté, qui permettrait des résultats comparables, sans procéder à des expropriations. Ainsi :

. Le maître d'ouvrage a préalablement conduit une négociation amiable avec l'ensemble des propriétaires privés, avant de demander qu'une enquête de DUP soit diligentée pour son projet, lui permettant d'effectuer les premières acquisitions.

. La maîtrise foncière actuelle de l'expropriant reste néanmoins insuffisante pour lui permettre d'atteindre les objectifs fixés. La cohérence globale du projet impose donc de recourir à l'expropriation de la totalité des biens identifiés initialement.

. Aujourd'hui trois propriétaires ou détenteurs de droits sont impactés par cette mesure :

- **La CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE** (Local commercial de 127 M²), dont les représentants ne se sont pas manifestés au cours de l'enquête.

- **La famille VRIGNAUD** et la SCI Grande Lande (habitat de 270 M² et hôtel restaurant de 2.458 M²) qui refuse la proposition d'acquisition du porteur de projet en raison d'une évaluation jugée trop faible. Objectivement, l'investissement effectué dans le rachat de cet établissement qui n'était déjà plus exploité depuis plusieurs années semble avoir été des plus hasardeux ! Dans le contexte actuel de déclin qui touche l'hôtellerie dite de « campagne » et l'état des infrastructures dans lequel se trouve le site il est très difficile de lui prédire une reprise d'activité, sauf à engager d'importants frais de rénovation ce qui ne semble pas avoir été la politique de son propriétaire ces dernières années, et qui nous a dit n'avoir aucun projet actuel pour le site.

- **La famille VIOLLEAU** (jardin d'agrément de 1703 M²) est propriétaire de deux parcelles représentant un peu plus de 3.000 M², situées au Sud-Est du périmètre de la ZAC et dont la partie habitat de 830 M² possède une façade sur la place du marché (en bleu). C'est la parcelle de 1.703 M², située le plus au Nord-Est, qui a été intégrée dans le périmètre de la ZAC (en jaune). Elle conserve ainsi une partie jardin de 550 M² (Vert)

Dans le contexte actuel de l'intérêt général du projet, le bien fondé de la présence d'une telle surface, soit-elle constituée d'un jardin d'agrément, située en zone constructible en centre-ville immédiat pose indéniablement question.



Quant à la notion de « bien de famille » déjà évoqué elle peut quelques fois être versatile, sachant que Monsieur VIOLLEAU avait lui-même émis l'hypothèse de pouvoir y développer un projet immobilier si le site était désenclavé (Cf Rapport d'enquête publique sur la modification du PLU de novembre 2016 - en-tête et page 17 joints au mémoire).

Concernant la pérennité des établissements commerciaux, et nuisances induites par les travaux :

. C'est l'activité de trois établissements qui seront directement impactés par le projet puisqu'ils se trouvent dans le périmètre de la ZAC . A savoir l'agence locale du CREDIT AGRICOLE, l'opticien et le Tabac/Presse de la Place du Marché .

. Pour ce qui concerne les trois commerces directement impactés, le porteur de projet et la commune du Poiré-Sur-Vie se devront d'accompagner les occupants en place dans la relocalisation temporaire de leurs activités puis leur réintégration dans le futur projet.

. La problématique des nuisances induites, pendant la durée des travaux, dans la périphérie de la place du marché se devront d'être pris en compte afin de ne pas impacter l'ambiance générale et l'attractivité du centre-ville. Même si elles sont théoriquement envisageables, elles restent néanmoins difficilement quantifiables en terme d'inconfort pour la population et d'impact économique pour les commerçants.

En conclusion, à ce stade de notre analyse, le projet de ZAC «Centre-ville» de la commune du Poiré-Sur-Vie nous semble poursuivre un objectif d'utilité publique, et l'expropriation paraît appropriée à la réalisation de l'opération dans la mesure où des réponses cohérentes seront apportées aux questions et observations présentées.

3.4 Portant sur la participation du public

Dire que la participation du public à l'enquête présentée a été modeste est un euphémisme.

Les observations enregistrées au cours de l'enquête ne sont pas de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet. Formulées majoritairement par des intervenants propriétaires ou détenteurs de droits, elles visent à rendre compte d'une opposition de principe au projet portée par les inquiétudes des exploitants d'établissements commerciaux quant à leur devenir, l'évaluation de biens proposé par l'EPF pour l'achat des parcelles impactées, et un refus catégorique de se voir déposséder d'une partie d'un terrain de famille.

L'expérience, en matière de conduite d'enquête publique, démontre que dans ce genre d'opération portée par une municipalité c'est la partie de la population hostile au projet, souvent regroupée dans un collectif ou une association et quelques fois dirigée par l'opposition, qui est la plus prompte à se manifester.

Nous constatons qu'il n'en n'a rien été dans le cas présent . A ce titre la notion d'utilité publique ne semble pas remise en cause par le « grand public ».

3.5 Portant sur le mémoire en réponse du porteur de projet.

Constitué de 09 pages et complété par 21 pages d'annexes, nous estimons qu'il s'attache à apporter des réponses détaillées à la totalité des observations que nous avons retenues au cours de la présente enquête publique.

Les réponses proposées par le porteur de projet nous apparaissent cohérentes et tendent à apporter des accompagnements et aménagements rationnels qui vont dans le bon sens .

Le mémoire en réponse du porteur de projet n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

3.6 Analyse bilancielle du projet :

Dans les éléments positifs nous retiendrons :

- . Une offre en logements adaptés à un besoin à l'échelle de la commune afin de répondre à une demande avérée et constante, qu'il s'agisse de collectif ou d'habitat individuel.
- . Une continuité dans la rénovation et la redynamisation du centre-ville qui s'inscrit dans le prolongement des travaux entrepris récemment sur la place du marché, afin de porter le renouveau commercial de l'hypercentre avec la création de 500M2 de nouvelles surfaces commerciales adaptées à la demande actuelle.
- . Se projeter vers une cohérence architecturale de qualité, vecteur d'un renouveau visuel et fonctionnel, alors que l'état actuel de l'essentiel des bâtiments inclus dans la ZAC est particulièrement dégradé et donne une image vieillissante et terne de la commune.
- . Permettre une mixité sociale au cœur du bourg avec une proportion affirmée de logements sociaux, le positionnement de cette offre en cœur de ville étant à souligner, les projets sociaux étant généralement plus aisés et moins onéreux à développer en périphérie.
- . Répondre à une demande d'une catégorie de seniors en matière d'habitat, dont le souhait est de se rapprocher des services se trouvant en cœur de ville tout en limitant la surface de leur habitation.
- . Désenclaver et favoriser la circulation en général, mais tout particulièrement les voies de circulation douces permettant la liaison entre la place du Marché et les habitations situées plus au nord.
- . Concevoir une identité paysagère du centre-bourg, valoriser le patrimoine les espaces publics partagés au sein même des quartiers à créer.
- . Dynamiser l'attractivité de la commune.

Dans les éléments négatifs :

- . Un coût, qui représente une charge importante pour le budget de la collectivité, même si il semble pouvoir être maîtrisé.
- . Diverses nuisances pour les riverains et le transit dans la périphérie du centre-ville induites par les phases de démolition, construction puis aménagement qui vont s'étaler sur un prévisionnel de 03 à 04 ans, sachant que ces inconvénients sont caractéristiques d'une situation transitoire avant l'achèvement du projet.
- . Le recours à l'expropriation, néanmoins limité, en tant que dispositif réglementaire contraignant afin d'acquérir par le porteur de projet la totale maîtrise foncière du périmètre de la ZAC .
- . Un sentiment d'incertitude, voir d'anxiété quant à leur devenir, pour les commerçants dont le local commercial est situé dans le périmètre de la ZAC, que se soit durant la phase

transitoire des travaux puis dans celle de réinstallation au sein du projet présenté. Situation qui néanmoins peut présenter un pari sur l'avenir, dans la mesure où la collectivité s'engage dans un accompagnement et qu'une opération bien négociée peut être de nature à apporter une réelle plus-value dans leur développement futur.

Conclusion :

A ce titre l'analyse bilancielle fait ressortir que les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'il présente, notamment lorsqu'il est pris en compte que ces mesures vont dans le sens de l'intérêt général et le développement général de la commune.

L'évaluation économique, somme toute conséquente, semble adaptés aux objectifs fixés mais n'est cependant pas disproportionnée en contrepartie des enjeux.

4 . Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette procédure d'enquête publique , le commissaire enquêteur :

Estime que :

- ✓ La présente enquête publique a fait l'objet d'une procédure réglementaire respectée.
- ✓ L'information du public a été soigneusement réalisée et suffisamment diversifiée à l'aide de la mise en place de la totalité des moyens préconisés, que ce soit dans la phase enquête que dans celle de la concertation préalable.
- ✓ L'enquête s'est déroulée sur une durée suffisante et un nombre de permanences adaptés. Que ces dernières se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, de transparence et selon le calendrier prévu , permettant ainsi à chacun de s'informer, se documenter, de participer et de s'exprimer quel qu'en soit le mode ou le support plébiscité.
- ✓ Le dossier d'enquête répond aux critères réglementaires tout en étant compréhensible même pour un public non averti. Il est ainsi resté accessible tout au long de l'enquête, quelque soit le mode de communication privilégié par le public.
- ✓ L'organisation rationnelle de l'enquête nous a permis, dans le cadre de sa préparation comme dans son déroulement , d'obtenir toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier.

Estime que le projet de ZAC « Centre-Ville » :

- ✓ Présente une réelle logique avec la politique conduite par la municipalité de la commune du Poiré-Sur-Vie dans sa stratégie d'aménagement et de redynamisation du centre ville et se veut complémentaire avec les récents travaux d'aménagement et de rénovation de la place du marché.
- ✓ Est compatible avec les documents d'urbanisme opposable et s'intègre dans les objectifs du SCoT .

- ✓ Répond à une demande diversifiée de logements en proposant une offre d'habitat centralisée de nature à revitaliser un centre-bourg particulièrement exsangue dans sa configuration actuelle tout en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.
- ✓ Participe à la rénovation d'un quartier dont une partie est singulièrement vétuste et à ce titre totalement déserté, sachant qu'il n'y a actuellement aucun habitant sur les 6 567m² d'emprise foncière que représente le périmètre de la ZAC.
- ✓ Est de nature à développer une activité commerciale de proximité avec l'avènement de nouveaux commerces alors que ceux actuellement vacants ne sont plus en adéquation, voir obsolètes.
- ✓ Semble garantir une mixité sociale dans une opérations maîtrisée d'habitat en proposant des niveaux de prix diversifiés.
- ✓ Ne cristallise aucune opposition spécifique au sein de la population, collectifs ou autres associations.
- ✓ Présente un coût financier supportable en rapport avec la capacité financière de la commune.

Estime que le porteur de projet et la municipalité du Poiré-Sur-Vie :

- ✓ Ont répondu de façon satisfaisante aux observations et interrogations présentées au cours de l'enquête, et à ce titre pris la mesure des difficultés induites par ce type d'opération et semblent en capacité d'y répondre de façon appropriée. A ce titre nous retiendrons particulièrement l'engagement d'accompagnement des établissements commerciaux actuellement en exercice.

Estime que la Déclaration d'Utilité Publique :

- ✓ Est de nature à préserver l'intérêt général tout en limitant au stricte nécessaire les mesures d'expropriation sans pour autant générer d'inconvénients d'ordre social et atteintes à d'autres intérêts publics, d'autant qu'il ne nous a été présenté aucun projet alternatif.
- ✓ Est indispensable pour mener à bien le projet présenté, dans la mesure où les process d'arrangement amiable ont été épuisés, que les atteintes à la propriété privées sont justifiées et qu'il apparaît nécessaire que les mesures d'expropriation s'appliquent à la totalité de des surfaces initialement identifiées.
- ✓ Bénéficie d'une analyse bilancielle qui fait ressortir que les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'il présente.

Conclue :

Qu'à l'analyse des motifs évoqués ci-dessus, il est donné un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, à la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) centre-ville de la commune du Poiré-Sur-Vie.

Fait et clos le **06 Juin 2019**
Jean-Paul Christiny, Commissaire Enquêteur

Déclaration d'Utilité Publique projet ZAC Centre-ville - LE POIRE SUR VIE - E19000041 /44