

Procédure d'Enquête Publique

(Seconde Partie)

Conclusion et Avis

Motif de 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 .

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 le Préfet du Département de la Vendée (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 & 4)
 - 2-2-1 Affichage de l'avis d'enquête.
 - 2-2-2 Publication dans la presse
 - 2-2-3 Mise en ligne et dématérialisation de l'enquête
 - 2-2-4 Vérification de la conformité de l'affichage
 - 2-3 Permanences - (Page 5)
 - 2-4 Bilan de la participation du public - (Page 5)
 - 2-5 Clôture du registre et de l'enquête publique - (Page 5)
 - 2-6 Le Procès-Verbal de synthèse - (Page 5)

- 3°/ Analyse du commissaire enquêteur - (Pages 6 à 7)
 - 3-1 Sur la constitution du dossier d'enquête - (Page 6)
 - 3-2 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique - (Page 6)
 - 3-3 Sur l'enquête parcellaire - (Pages 6 à 8)
 - 3-4 Sur la participation du Public - (Page 8)
 - 3-5 Sur le mémoire en réponse du porteur de projet - (Page 8)

- 4°/ Avis motivé du commissaire enquêteur - (Pages 8 & 9)

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 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

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant 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'accession 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/1-102 de M. le Préfet de la Vendée, prescrivant l'enquête parcellaire destinée à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels pour le projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée « Centre-Ville » sur la commune de LE POIRE SUR VIE.

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 un journal à diffusion départementale :
 - . OUEST FRANCE, le lundi 15 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 30 Avril 2019, soit dans les huit jours suivants le début de l'enquête.

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.

S'agissant d'une enquête publique régie par le Code de l'expropriation la présentation en ligne du dossier d'enquête publique n'est pas une obligation. A ce titre il n'a pas été consultable sur le site informatique de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la Préfecture de la Vendée .

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 de l'enquête publique. Un seul courrier électronique, commun aux deux enquêtes, 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 :

Enquête Parcelaire projet ZAC Centre-Ville – LE POIRE SUR VIE – E19000041/44

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.

2-2-5 Information spécifique des propriétaires de terrains situés dans le périmètre du projet ZAC Centre-Ville.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, ce sont sept courriers qui ont été établis. Ils ont tous été réceptionnés.

2.3 Permanences :

Trois permanences se sont tenues durant le temps de l'enquête au siège de la Mairie du Poiré-Sur-Vie aux 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>01</i>	<i>01</i>	<i>01</i>

2.5 Clôture des registres et de l'enquête Publique

Le Mercredi 15 Mai 2019 à 17 heures 00, conformément aux dispositions de l'arrêté de référence, Mme Sabine ROIRAND, maire de la commune a procédé à la clôture du registre d'enquête. A l'issue de ce document et 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.

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 publique

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 l'enquête Parcellaire

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 terme d'identification et d'information des propriétaires et des titulaires de droits réels :

. Tous les propriétaires ont tous été identifiés avec exactitude, et les parcelles concernées répertoriées. La totalité des courriers d'informations adressés par courrier A/R ont été réceptionnés et copie en a été jointe au dossier d'enquête. Il a ainsi été possible pour chacun d'entre-eux de connaître avec exactitude dans quelles mesures leurs biens seront concernés.

. A titre, M. VIOLLEAU Luc nous a informé que depuis Avril 2018 il est propriétaire de la parcelle identifiée AE 304 et non nu-propriétaire indivisaire comme précisé dans le dossier d'enquête.

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 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) n'est pas intervenue dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Par l'intermédiaire de son conseil, elle est à l'origine d'une observation dans le cadre de la déclaration d'utilité publique. Elle y 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, qui ne cache pas d'ailleurs 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 affective d'un « bien de famille » déjà évoquée 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).

En conclusion, à ce stade de notre analyse, le dossier relatif aux états parcellaires, mis à enquête, contient l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur. Sa qualité permet d'avoir une parfaite connaissance des parcelles concernées par le projet. Les notifications individuelles, sous plis recommandés, avec A/R ont toutes trouvées leurs destinataires.

3.4 Portant sur la participation du public

Une seule observation a été enregistrée au cours de l'enquête . Elle n'apportent pas d'élément complémentaire, sinon un avis personnel .

Nous constatons que la famille VRIGNAUD et les représentants de la Caisse Régionale du CREDIT AGRICOLE ne se sont pas manifesté dans le cadre de la présente enquête.

3-5 Sur le mémoire en réponse du porteur de projet .

Il est commun aux deux enquêtes . 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 des deux enquêtes publiques.

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.

4 . Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette procédure d'enquête publique parcellaire 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.
- ✓ Le nombre de permanences et leur durée étaient adaptés, qu'elles 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 est compréhensible même pour un public non averti, il est resté accessible tout au long de l'enquête, quelque soit le mode de communication privilégié par le public.

- ✓ L'organisation mise en place a permis, dans le cadre de la préparation comme dans le déroulement même de l'enquête, d'obtenir toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier.
- ✓ C'est une délimitation cartésienne du périmètre de la ZAC qui est proposée, celle-ci reposant sur une étude cohérente et mesurée. Ainsi les atteintes à la propriété privée restent néanmoins limitées eu égard à la dimension et la spécificité du projet d'aménagement du cœur de ville et au regard des bénéfices attendus.
- ✓ L'objectif de l'enquête destinée à la délimitation des parcelles situées dans le périmètre du projet et l'identification et l'information de leurs propriétaires et de leurs titulaires de droits réels respectifs a été atteint. A ce titre la totalité des notifications avec A/R ont été réceptionnées.
- ✓ L'étude des documents présentés au dossier et des observations reçues au cours de l'enquête, ne permet pas d'établir l'existence d'une alternative en lieu et place du périmètre projeté qui permettrait des résultats comparables sans procéder à des expropriations.
- ✓ La maîtrise foncière actuelle de l'expropriant reste insuffisante pour lui permettre d'atteindre les objectifs fixés. La cohérence globale du projet impose donc de recourir à l'expropriation afin de permettre l'acquisition de la totalité des biens identifiés initialement.
- ✓ Les conditions proposées par la l'EPF pour l'indemnisation des propriétaires des parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire nous apparaissent comme cohérentes car établies en tenant compte des évaluations de la Direction immobilière de l'État (Service des Domaines) et de prix fixés conformément aux dispositions du Code de l'expropriation, soulignant que c'est le Juge de l'expropriation qui, à terme, fixe l'indemnité de dépossession.
- ✓ Les réponses proposées par le porteur de projet, dans son mémoire, nous apparaissent cohérentes et confortent les objectifs définis initialement .
- ✓ 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 que les inconvénients induits, y compris l'expropriation, 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.

Préconise :

- ✓ La mise à jour, après vérifications, par le porteur de projet de l'état parcellaire de la parcelle identifiée AE 304 qui semble être devenue la propriété de Monsieur VIOLLEAU Luc .

Conclue :

Qu'à l'analyse des motifs évoqués ci-dessus, il est donné un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, à 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

Fait et clos le 08 Juin 2019,
Jean-Paul Christiny, Commissaire Enquêteur :

Enquête Parcellaire projet ZAC Centre-ville - LE POIRE SUR VIE - E19000041 /44