

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE DAMVIX



ENQUETE PUBLIQUE

Projet de création d'un quartier d'habitation "L'Ilot du Cloucq"
Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
Avec Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et enquête parcellaire

Arrêté Préfectoral N°19-DRCTAJ/1-449

REALISEE DU 14 OCTOBRE 2019 AU 18 NOVEMBRE 2019

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jacky RAMBAUD

2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Table des matières

1.	CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	3
2.	LA COMMUNE DE DAMVIX.....	3
3.	NATURE DU PROJET.....	3
3.1.	Le périmètre de la DUP et la justification du choix	4
3.2.	Le projet d'aménagement.....	4
4.	LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	5
4.1.1.	Modification de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation	6
5.	LE DOSSIER D'ENQUÊTE	7
6.	LES AVIS ET OBSERVATIONS DES PPA	8
6.1.	Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)	8
6.2.	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France	8
6.3.	Avis des PPA et DDTM	8
7.	LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
8.	ACCUEIL DU PUBLIC.....	10
9.	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
10.	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	10
11.	CONCLUSIONS MOTIVEES.....	10
12.	AVIS.....	11

1. CONTEXTE DE L'ENQUETE

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été élaboré par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, (EPF), en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains nécessaire à la réalisation du projet de création du quartier d'habitation l'Ilot du Cloucq sur la commune de DAMVIX.

Elle est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de "l'Ilot du Cloucq", et à l'enquête parcellaire, dans le cadre d'une enquête publique unique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N°19-DRCTAJ/1-449,

Pour la conduite de ce projet, la commune s'est associée à l'EPF habilité sur le département de la Vendée à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. (Mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, etc.)

A cet effet une convention opérationnelle de maîtrise et de veille foncière a été signée le 3 septembre 2015.

2. LA COMMUNE DE DAMVIX

La commune de DAMVIX à l'extrême sud du département de la Vendée, est en limite avec les deux départements de Charente-Maritime et des Deux-Sèvres.

Elle se situe à proximité des pôles urbains de Fontenay-le-Comte (à 23 km au nord, 30 min en voiture), de Niort (à 25 km à l'est, 35 min en voiture) et La Rochelle (à 50 km à l'ouest, 50 minutes en voiture). Sa population est de 748 habitants en 2016.

Elle adhère à la Communauté de Communes « Vendée-Sèvre-Autise » qui regroupe 16 communes.

Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2017 et opposable depuis le 27 février 2017.

3. NATURE DU PROJET

Le contexte démographique se traduit par un accroissement soutenu de la population depuis 1990, avec une tendance à la stabilisation depuis 2010.

La commune bénéficie d'un solde migratoire positif récent qui s'explique notamment par l'attractivité de la commune pour les ménages travaillant dans les 3 pôles voisins, ou pour les retraités souhaitant bénéficier d'un cadre de vie agréable en pleine « Venise Verte ».

Sur la commune de DAMVIX, la structure du parc de logements ne permettra pas de répondre totalement à l'augmentation de la population prévue aux horizons 2020-2040.

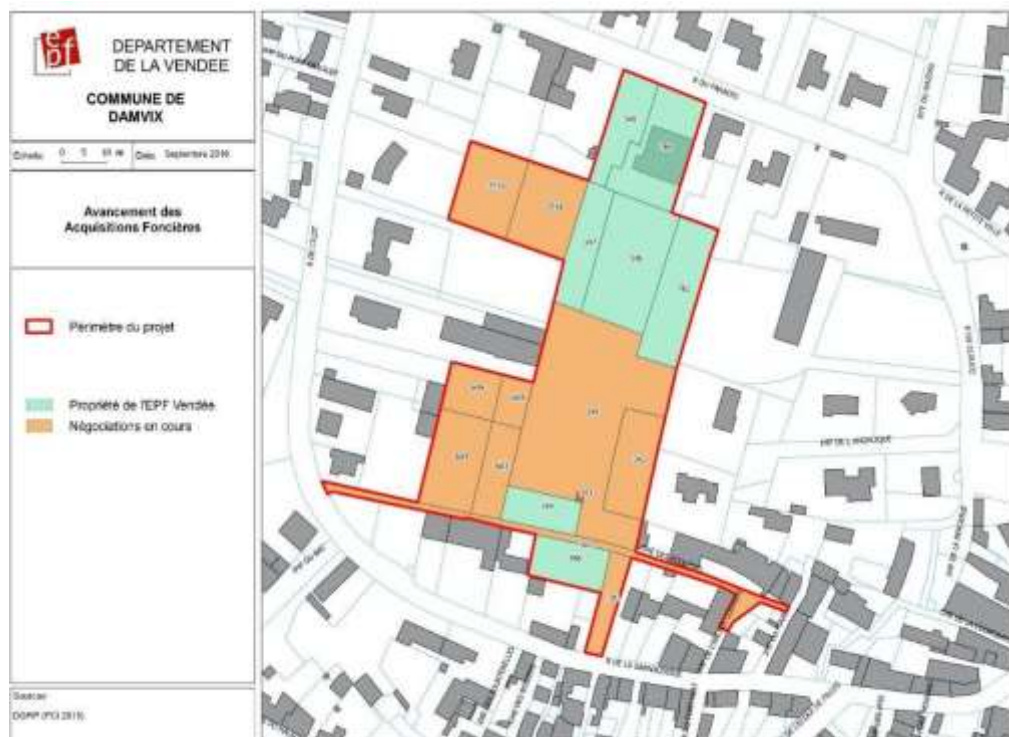
En effet les logements vacants recensés sur la commune ne permettront pas d'absorber la totalité des nouveaux arrivants et ils ne seront pas forcément en adéquation avec leurs besoins.

Les logements devront être situés à proximité immédiate des commerces et services qu'offre le centre-bourg. Il s'agira majoritairement de petits logements (- de 3 pièces), de plain-pied et avec des terrains de faibles surfaces.

Face à ces enjeux, la commune de Damvix a décidé de mener une politique volontariste en conduisant, avec le concours de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, une opération de création d'un nouveau quartier d'habitations sur l'îlot du Cloucq.

3.1. Le périmètre de la DUP et la justification du choix

Situé en plein cœur de bourg, les terrains concernés par la DUP, restant à acquérir par l'Établissement Public Foncier de la Vendée sont vierges de constructions.



Le site de l'îlot du Cloucq répond aux enjeux communaux dans la mesure où il constitue un espace "creux" en centre bourg.

3.2. Le projet d'aménagement

Il sera créé sur l'îlot plus d'une vingtaine de lots d'une taille moyenne d'environ 400 m² (entre 300 et 600 m²).

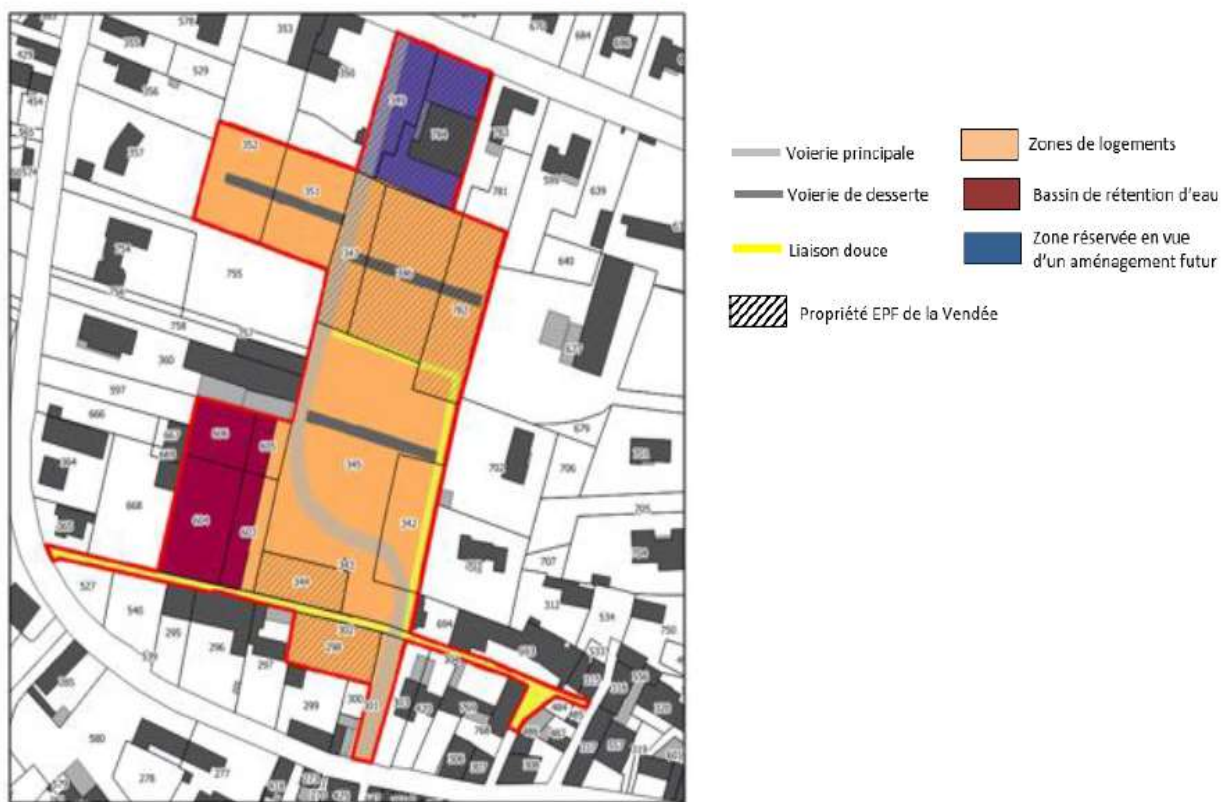
Le projet permettra d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle. Pour ce faire, le projet comprendra au total au moins 10 % de logements locatifs à caractère social à destination des jeunes ménages et/ou des personnes âgées.

Ils pourront prendre la forme de logements individuels voire intermédiaires. A cet effet, et conformément au PLH, les bailleurs publics seront sollicités pour porter une partie du projet. Le restant des terrains sera commercialisé sous forme de lots libres.

L'îlot accueillera également un bassin de rétention des eaux pluviales. Ce bassin sera situé au sud de l'îlot et aura également la qualité d'espace vert paysager. Il permettra ainsi de gérer le rapport entre le quartier et le bâti environnant.

Il sera également créé sur l'îlot un maillage de voies piétonnes permettant une liaison douce entre le quartier et le centre-bourg.

Description du projet



4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Damvix dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 janvier 2017 et opposable depuis le 27 février 2017.

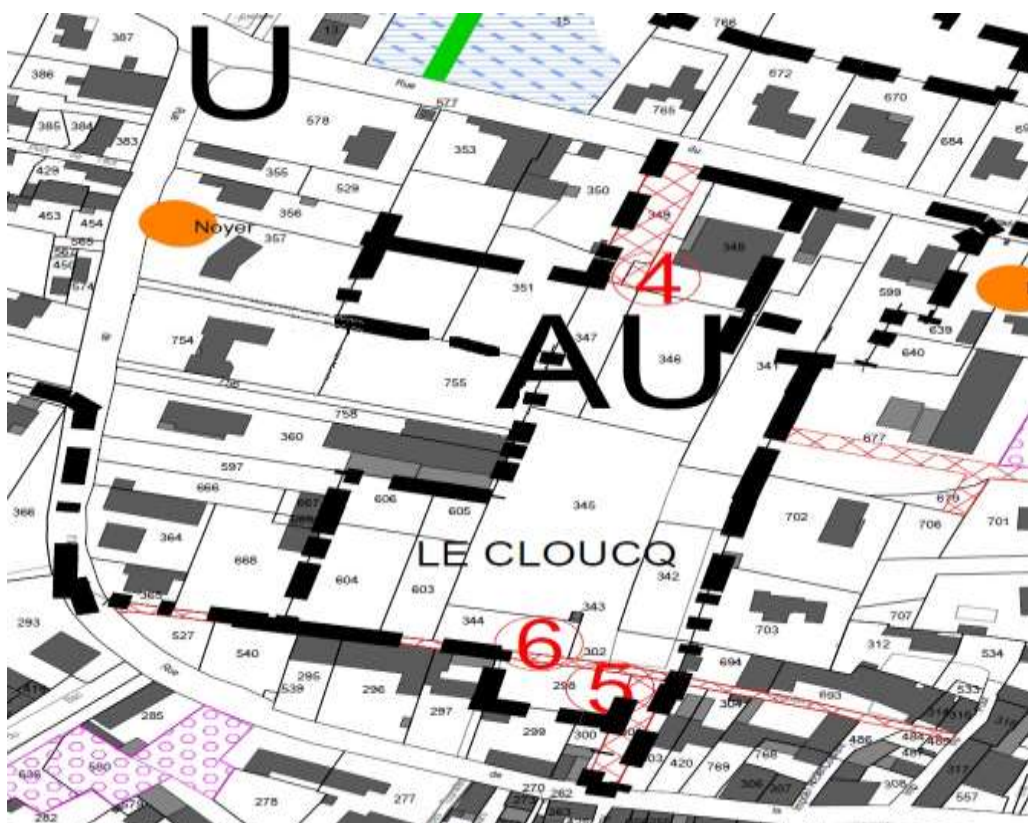
La mise en compatibilité du PLU a pour seul objet de permettre la réalisation de l'opération dont la déclaration d'utilité publique est envisagée.

L'article L. 153-54 du code de l'Urbanisme précise que la déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue dans ce même article.

Le projet de création d'un quartier d'habitation objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique implique plusieurs modifications du document d'urbanisme afin de le rendre compatible.

Elles sont listées ci-après :

Le Plan de zonage après mise en compatibilité



5. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier a été élaboré par l'Etablissement Public Foncier de La Vendée, 123 boulevard Louis Blanc, 85000 LA ROCHE SUR YON.

Il se compose :

- Pour la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU, de 6 livrets détaillant l'ensemble des volets du projet avec une note de présentation non technique.
- D'un livret pour la mise en compatibilité du PLU
- De 3 livrets pour l'enquête parcellaire, avec notice explicative, plan parcellaire et état parcellaire.

Le dossier expose les motivations du porteur de projet sur la nécessité de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il présente et justifie les dispositions projetées, avec photos et plans et s'avère suffisamment détaillé pour une bonne compréhension par le public des objectifs de la Municipalité de DAMVIX et de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

Il est conforme aux dispositions de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

6. LES AVIS ET OBSERVATIONS DES PPA

Les avis et observations ont fait l'objet d'une analyse dans le rapport.

6.1. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Après examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de la commune de Damvix, la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire, décide que la mise en compatibilité du PLU de la commune de Damvix n'est pas soumise à évaluation environnementale.

6.2. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Par courrier en date du 10 juillet 2017, l'Architecte des Bâtiments de France, émet l'avis suivant : "Je ne vois pas d'objection au projet présenté sous réserve de justifications supplémentaires quant à la suppression de l'emplacement réservé n°3. Le dossier soumis à enquête publique précise par ailleurs que l'aménagement fera l'objet d'une intervention d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire intégrant notamment un architecte, conformément au code de l'urbanisme."

6.3. Avis des PPA et DDTM

Après examen le 9 novembre 2017 du projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme actuellement opposable avec le Maire de la commune de Damvix, la Région, le Département, les Chambres Consulaires et les services de l'Etat, il apparaît que le dossier n'appelle pas de remarques particulières.

Le projet n'est pas concerné par un aléa inondation. L'article R111-2 du code de l'urbanisme s'applique au droit du projet. L'unité Risques et Gestion de Crise émet un avis favorable. Concernant le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (risque sécheresse), il est recommandé d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toitures à proximité des fondations.

De même pour l'aléa séisme, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.

7. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête, s'est déroulée durant 36 jours consécutifs, du 14 octobre 2019 au 18 novembre 2019 inclus dans de bonnes conditions, à la mairie de la commune de DAMVIX.

Elle n'appelle pas d'observation particulière de ma part dans la mesure où son déroulement s'est avéré conforme à l'arrêté préfectoral n° 19-DRCTAJ/1-449 du 5 septembre 2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable, à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement d'un quartier d'habitation dénommé L'Ilot du Cloucq.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le mardi 24 septembre, une réunion de travail a été organisée à ma demande, avec Monsieur RICHARD, Maire de DAMVIX, Monsieur BOUTEILLER, 1^{er} adjoint, Madame FRAIOLI adjointe aux finances, Madame LUCAS Directrice Générale des Services et Monsieur GENDREAU, négociateur à l'EPF.

A l'issue de la réunion, j'ai effectué avec Messieurs BOUTEILLER et GENDREAU une visite du quartier, des parcelles acquises par l'EPF et des différentes voies d'accès à l'Ilot du Cloucq.

L'information de la population a été faite légalement par voie de presse sur deux journaux locaux. (Ouest-France et L'Echo de l'Ouest)

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été réalisé par la commune de DAMVIX sur les panneaux municipaux, sur la périphérie du secteur de l'Ilot du Cloucq, ainsi que dans les villages de La Barbée, Le Bois Charrie et La Petite Bernegoue

La publicité et l'affichage ont été règlementaires et très bien réalisés, selon l'article L 123-10 du Code de l'Environnement.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé, ont été déposés à la mairie de DAMVIX. Ces documents sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie.

Conformément à l'article L 123-12 du Code de l'Environnement, un poste informatique était à la disposition du public en mairie, pendant toute la durée de l'enquête, pour donner à celui-ci la possibilité de consulter la version dématérialisée du dossier.

L'ensemble du dossier, aussi bien administratif que technique, a fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la Préfecture. Toutes les pièces du dossier y ont été accessibles 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

La mise à disposition de la documentation répondait en tout point à la réglementation.

Les trois permanences, prévues le 14 octobre, le 30 octobre et le 18 novembre se sont déroulées dans la salle du Conseil Municipal qui s'est révélée tout à fait adaptée pour accueillir le public et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Le lundi 18 novembre 2019 à 18h, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2019, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête, qui a été mis à sa disposition ainsi que le dossier complet et convenu d'un rendez-vous le jeudi 21 novembre à 15h avec Monsieur GENDREAU représentant l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour remise en main propre du procès-verbal.

L'enquête s'est déroulée sans incidents particuliers, avec visites à chaque permanence des propriétaires de parcelles directement concernés par le projet de l'Ilot du Cloucq.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant mes permanences, j'ai reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de ma mission, que ce soit par Monsieur le Maire de la commune, la Directrice Générale des Services ainsi que par le personnel en charge de l'accueil.

Le jeudi 21 novembre 2019, le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur GENDREAU, négociateur foncier à l'EPF, en présence de Monsieur Laurent DELFAUD, responsable opérationnel à l'EPF de la Vendée.

8. ACCUEIL DU PUBLIC

Les 3 permanences ont fait l'objet d'une présence assidue de la plupart des propriétaires des parcelles non acquises par l'EPF de la Vendée, qui souhaitent échanger avec le commissaire enquêteur et déposer leurs observations et interrogations.

Leurs observations ont été inscrites dans le registre et les courriers y ont été annexés.

Sur le plan quantitatif, on recense donc 5 observations écrites, 4 lettres, un courriel ainsi que 4 observations verbales.

9. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête conduite du 14 octobre au 18 novembre 2019 sur une durée de 36 jours consécutifs a permis aux différents propriétaires de venir s'exprimer sur le sujet et de déposer leurs observations.

La mise en compatibilité du PLU n'a pas fait l'objet d'observations particulières de la part du public dont l'intérêt s'est principalement manifesté sur l'utilité publique du projet et les propositions d'achat jugées insuffisantes.

10. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REponse

S'agissant d'une enquête publique traitant de plusieurs thématiques, le registre d'enquête ne comporte aucune observation relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Damvix.

11. CONCLUSIONS MOTIVEES

La commune de Damvix est aujourd'hui confrontée à des problèmes grandissants de manque de disponibilité de terrains à bâtir.

L'étalement de l'urbanisation liée au développement de zones pavillonnaires n'est plus envisageable du fait des contraintes économiques, sociales et environnementales qu'il engendre.

La gestion économe de l'espace et le maintien d'un niveau de prix acceptable par le plus grand nombre, impose à son Conseil Municipal de conduire une politique volontariste en matière de densification du centre bourg et des dents creuses.

La visite des lieux effectuées à plusieurs reprises, le déroulement de l'enquête, l'analyse du dossier, des observations des Personnes Publiques Associées et du public, m'ont permis de constater que la mise en compatibilité du PLU ne présentait pas de problématique particulière.

Du fait de mon avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement "Ilot du Cloucq" émis dans le cadre de la présente enquête publique unique, je considère que la mise en compatibilité du PLU est indissociable de ce projet d'intérêt général et qu'elle s'impose.

12. AVIS

Ainsi compte tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** à la Mise en Compatibilité du PLU telle qu'elle a été soumise à enquête publique unique avec pour objet la réalisation du projet d'aménagement du quartier d'habitation "L'Ilot du Cloucq sur la commune de DAMVIX.

Fait au Château d'Olonne le 9 décembre 2019

Jacky RAMBAUD
Commissaire Enquêteur

