

**COMMUNE DE DAMVIX
DEPARTEMENT DE VENDEE**

**ENQUETE PUBLIQUE POUR UNE MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.
POUR LE PROJET DE CREATION D'UN QUARTIER D'HABITATION
PREALABLE A LA D.U.P. ET PARCELLAIRE SUR LE TERRITOIRE DE
LA COMMUNE DE DAMVIX**

**DECISION N°E170002276/44
DU 15/12/2017**

**ENQUETE POUR LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE LA COMMUNE DE DAMVIX
CONCLUSION ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



Suite à la demande en date du 24 novembre 2017 de Monsieur le Préfet de la Vendée de désigner un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête Publique ayant pour objet la mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un quartier d'habitation préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le territoire de la commune de Damvix

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné :

- ✚ vu les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement
- ✚ vu le Code de l'Urbanisme
- ✚ vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983
- ✚ vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur établies au titre de l'année 2017

Monsieur Marc GILLIS comme Commissaire Enquêteur titulaire.

Objet de l'enquête publique

Mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un quartier d'habitation préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le territoire de la commune de Damvix.

Déroulement de l'enquête

Préparation

Réception du dossier début d'année 2018.

La première réunion de travail entre le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire de Damvix et un représentant de l'EPF de la Vendée a eu lieu le 7 mars 2018 à la Mairie de Damvix, siège de l'Enquête Publique.

Une visite du site, conduite par Monsieur le Maire a été réalisée le même jour.

Permanences

Quatre permanences ont été assurées:

- lundi 12 mars 2018 de 15h00 à 18h00.
- jeudi 22 mars 2018 de 15h00 à 18h00.
- samedi 31 mars 2018 de 9h00 à 12h00.
- mardi 10 avril 2018 de 15h00 à 18h00 (heure de clôture de l'enquête)

Le comportement des intervenants ne nécessite aucune remarque particulière.

L'ensemble des avis joints au dossier d'enquête ou reçus directement par le Commissaire enquêteur, les inscriptions au Registre d'Enquête ont été envoyés aux services de la Préfecture de la Vendée (www.vendee.gouv.fr - rubrique publications- commune de Damvix) afin que ceux-ci soient publiés dans les plus brefs délais sur le site de cette dernière.).

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Fin de l'Enquête

Les observations consignées sur le Registre d'Enquête et l'ensemble des courriers et communications ont fait l'objet d'un Procès Verbal de synthèse communiqué à l'EPF de la Vendée dès le mercredi 11 avril 2018 par voie électronique puis remis en main propre à Monsieur Bertrand GENDREAU au siège de l'EPF de la Vendée, conformément à la réglementation, en deux exemplaires le 11 avril 2018.

Le PV de synthèse signé par Monsieur Bertrand GENDREAU représentant l'EPF de la Vendée et les réponses aux observations inscrites au dit PV ont été communiquées au Commissaire Enquêteur le 12 avril 2018

Rapport

Le dossier d'étude rédigé par l'EPF de la Vendée a fait l'objet de la part du Commissaire Enquêteur d'une analyse attentive et d'un rapport d'enquête publié intégralement, pour être mis à la disposition du public, sur le site de la Préfecture de la Vendée (www.vendee.gouv.fr - rubrique publications- commune de Damvix).

Dans le rapport figurent l'ensemble des avis et inscriptions au registre d'enquête, les commentaires du Commissaire Enquêteur et les réponses détaillées du Maître d'Ouvrage.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avantages et utilité du projet :

- ✓ Le prix des terrains à bâtir du domaine privé limite l'accès à la propriété des jeunes ménages aux revenus modestes et favorise l'apport d'une population exogène souvent retraitée et à forte disponibilité financière influençant directement le prix du foncier.
- ✓ Un lotissement communal subventionné permettra à des jeunes ménages avec enfants d'accéder à la propriété individuelle grâce à des prix de parcelles attractifs et ainsi renforcer le développement démographique de la Commune. Cet apport de population permettra également de compenser le vieillissement de la population endogène et d'inverser la courbe de l'évolution démographique limitant ainsi le risque de fermeture de classes, la mise en cause de la pérennité des commerces et de la vie sociale en général.
- ✓ Le projet incluant une part de logement sociaux, environ 10% du programme futur, permettant l'accès à des logements de qualité pour des populations défavorisées qu'elles soient jeunes ou âgées.
- ✓ Le projet permettra une requalification du Centre Bourg.

Inconvénients du projet :

Refus des propriétaires des parcelles restant à acquérir de céder tout ou partie de ces dernières au prix unique proposé de 5,60 € le m² qui ne peut à l'évidence les satisfaire.

Bien que ces parcelles soient considérées comme terrain à lotir et non à bâtir, il n'empêche qu'elles sont situées en plein Centre Bourg dans une zone AU ce qui, de mon point de vue, leur confère une valeur supérieure à celle proposée par l'évaluation des domaines.

Certes, une réévaluation significative de la proposition du domaine contraindra sans doute les élus à adapter la subvention d'équilibre prévue pour maintenir la finalité de l'opération, à savoir les motifs évoqués ci-dessus dans l'exposé des avantages et aggravera sans doute le bilan déficitaire de l'opération mis en avant par l'EPF.

A défaut d'une telle orientation qui pourrait satisfaire tout ou partie des 4 propriétaires ou groupement de propriétaires concernés, la commune devra malheureusement engagée une procédure d'expropriation à défaut de trouver un accord amiable.

La pièce Numéro 3 intitulée « Plan général des travaux » ne présente qu'une esquisse peu représentative du projet.

Compte tenu de :

- 1) La prise en compte par le Maître d'Ouvrage des préconisations de l'ABF.
- 2) L'explication fournie par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse quant à la différence de surface de parcelles entre le rapport de l'EPF et l'évaluation du Domaine.
- 3) La justification par le Maître d'Ouvrage de la différence d'évaluation entre les parcelles acquises par l'EPF du fait des bâtis existants et les parcelles restant à acquérir.
- 4) L'affirmation par le Maître d'Ouvrage que toutes les parcelles concernées sont indispensables à la réalisation du projet, soit pour un aménagement cohérent ou pour respecter la réglementation édictée

par la Loi sur l'eau et ce malgré l'esquisse peu représentative du projet présentée dans La pièce Numéro 3 intitulée « Plan général des travaux »

Aux motifs que:

1) La collectivité doit se soumettre à la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) renforcée par la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) portant le principe d'une « utilisation économe des espaces » celle-ci est contrainte de limiter au maximum son extension urbaine extra-muros au détriment de surfaces agricoles et à envisager son extension urbaine intra muros.

2) la collectivité manque de disponibilité de terrains à bâtir sur le domaine public ou privé communal.

3) La disponibilité de parcelles privées en centre bourg, pour la plupart en indivision entre des propriétaires répartis de façon égale en intra et extra muros pour une surface totale d'environ 17570m², représente pour la commune la seule opportunité pour satisfaire son besoin et sa volonté d'extension urbaine.

3) Les parcelles considérées ne sont pas exploitées, où tout au moins pas au niveau que l'affirment certains propriétaires. La somme de leurs intérêts particuliers ne représentant pas l'intérêt général de la commune quant à son avenir démographique.

Selon les éléments énoncés ci-dessus, je considère que la commune de Damvix a des contraintes urbanistiques liées à la loi ALUR mais doit cependant réfléchir à son nécessaire développement économique et social ainsi qu'à la maîtrise de son évolution démographique.

Je recommanderai cependant de reconsidérer le montant des indemnisations fixées par les Service des Domaines sachant que son avis est un avis simple ce qui suppose que la collectivité peut procéder à une cession en retenant un prix différent que celui fourni par l'évaluation.

Il résulte de ce qui précède que si la collectivité n'est pas liée par l'avis, elle ne saurait l'ignorer totalement pour s'en éloigner de manière trop conséquente sous peine d'encourir une annulation de l'acte autorisant la vente pour erreur manifeste d'appréciation.

En tout état de cause, la loi impose une délibération « portant sur les conditions de la vente et les caractéristiques essentielles ».

Cette réévaluation pourrait permettre une négociation amiable avec les propriétaires en désaccord exclusif avec le montant de l'indemnisation proposée et limiter ainsi les procédures d'expropriation aux autres propriétaires.

D'autre part il faut considérer que l'équilibre d'une telle opération de s'évalue pas sur un seul exercice budgétaire. La subvention nécessaire pour maintenir des prix de parcelles abordables est aussi un investissement qui sera compensé par les recettes fiscales (aménagement, foncier et habitation)

Je conclus que la mise en compatibilité du PLU, pour le projet de création d'un quartier d'habitations, préalable à la déclaration d'utilité publique sur le territoire de la commune de Damvix est justifiée et peut être réalisée dans le respect des différentes réglementations.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Vu les articles L.122-1, L.123-1 et suivants, L.512-1, R.122-1, R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.
- Vu la Décision N° E17000276/44 en date du 15 décembre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant, à la demande en date du 24 novembre 2017 de Monsieur le Préfet de Vendée, Monsieur Marc GILLIS en qualité de Commissaire Enquêteur

pour l'enquête publique ayant pour objet : la mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un quartier d'habitation préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le territoire de la commune de Damvix.

- Vu l'arrêté N° 18-DRCTAJ/1-40 en date du 29 janvier 2018 par lequel Monsieur le Préfet de Vendée fixe les conditions de l'Enquête Publique ayant pour objet: La mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un quartier d'habitation préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le territoire de la commune de Damvix.
- Vu l'avis d'ouverture d'une Enquête Publique.
- Vu la 1^{ère} Parution de l'Avis d'Enquête Publique.
- Vu la 2^{ème} Parution de l'Avis d'Enquête Publique.
- Vu le Certificat d'affichage en date du 10 avril 2018 de Monsieur le Maire de la commune de Damvix validant les affichages de l'Avis d'Enquête Publique.
- Vu les motifs de ma conclusion.

Je donne un avis favorable

à la mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un quartier d'habitation préalable à la déclaration d'utilité publique sur le territoire de la commune de Damvix.

Longeville sur Mer le 13 juin 2018

Le Commissaire Enquêteur

Marc GILLIS

