

**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<sup>ème</sup> PARTIE :**  
**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**  
**SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| 1. PREAMBULE.....  | 3  |
| 2. LA COMMUNE DE DAMVIX.....   | 3  |
| 3. NATURE DU PROJET.....   | 4  |
| 3.1. Le périmètre de la DUP.....   | 4  |
| 3.2. Le projet d'aménagement.....  | 5  |
| 3.3. L'utilité publique du projet.....                                   | 5  |
| 4. LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....   | 6  |
| 5. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....                                      | 6  |
| 6. ACCUEIL DU PUBLIC.....  | 8  |
| 7. LES OBSERVATIONS.....   | 8  |
| 7.1. Des instances sollicitées (Autorité environnementale-ABF-DDTM)..... | 8  |
| 7.2. Du public.....  | 8  |
| 7.3. Du commissaire Enquêteur.....                                       | 8  |
| 8. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE.....            | 9  |
| 9. ANALYSE BILANCIELLE DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET.....           | 10 |
| 10. CONCLUSIONS MOTIVEES.....  | 11 |
| 11. AVIS.....  | 11 |

## 1. PREAMBULE

L'enquête publique est un préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un quartier d'habitation sur la commune de DAMVIX.

Pour la conduite de ce projet, la commune s'est associée à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, (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.

Les engagements pris par la commune au travers de cette convention tiennent à l'obligation de racheter les biens acquis par l'EPF de la Vendée afin d'y réaliser un projet d'aménagement d'une densité de logements supérieure ou égale à 19 logements par hectare, avec un taux minimum de 10% de logements à caractère social.

Depuis 2015, les actions foncières de l'EPF lui ont permis d'acquérir environ 40% de la surface totale du périmètre du projet de l'Ilot du Cloucq.

Malgré les efforts employés pour obtenir des accords amiables et compte tenu des acquisitions restant à réaliser, le Conseil Municipal, par délibération en date du 15 décembre 2016, a chargé l'EPF de la Vendée d'engager la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

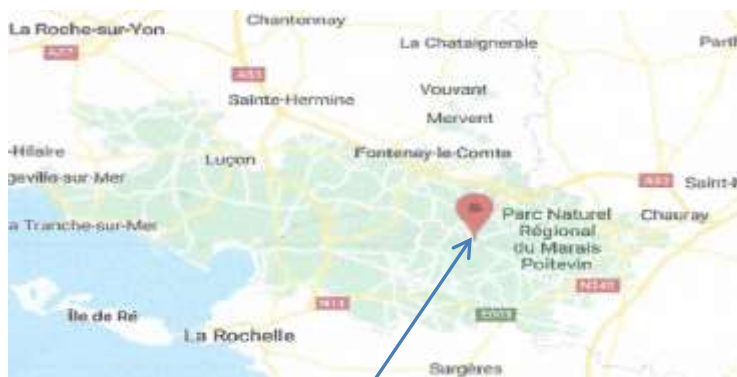
## 2. LA COMMUNE DE DAMVIX

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.



**DAMVIX**

### 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.

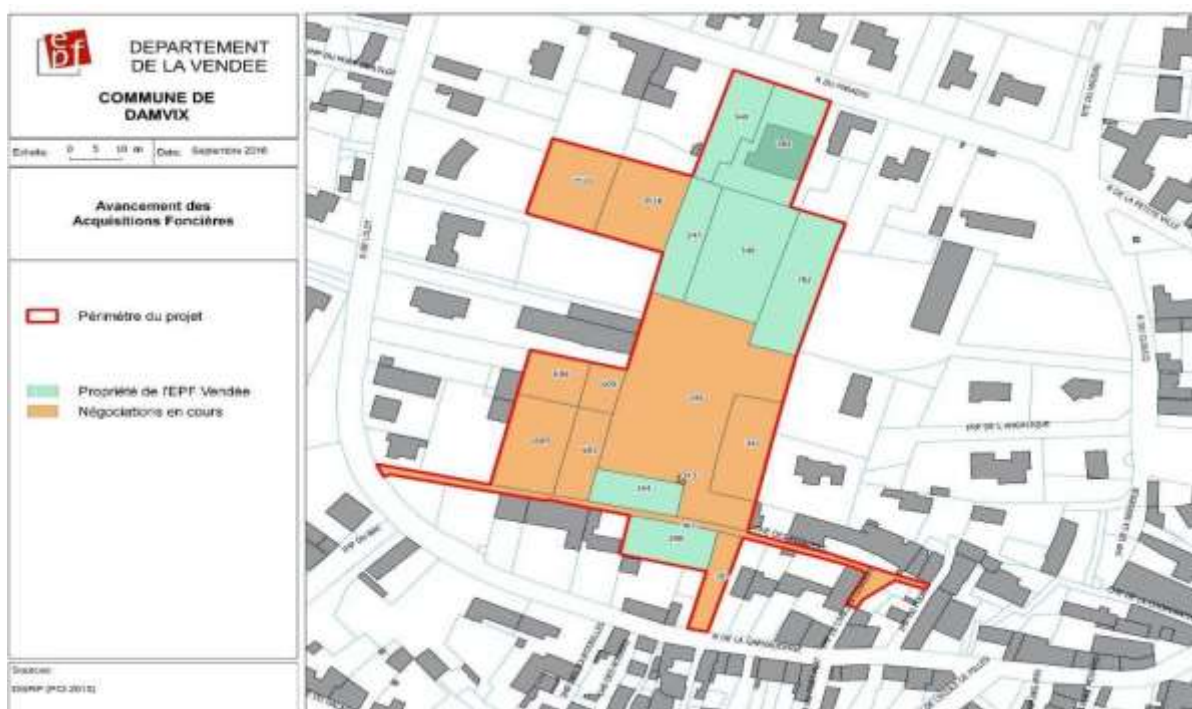
En effet les logements vacants recensés sur la commune ne permettront pas d'absorber la totalité des nouveaux arrivants et ils ne seront pas forcément en adéquation avec leurs besoins.

Les futurs 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'Etablissement 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

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



### 3.2. Le projet d'aménagement

L'objectif de la commune est de réaliser un projet d'aménagement d'une densité de logements supérieure ou égale à 19 logements par hectare, avec un taux minimum de 10% de logements à caractère social.



|   |                            |   |   |
|---|----------------------------|---|---|
|  | Voierie principale         |  | Zones de logements                          |
|  | Voierie de desserte        |  | Bassin de rétention d'eau                   |
|  | Liaison douce              |  | Zone réservée en vue d'un aménagement futur |
|  | Propriété EPF de la Vendée |   |   |

Le nouveau quartier va s'articuler autour d'un axe routier structurant. Cette voie principale sera connectée au nord à la rue du Paradis et au sud à la rue de la Garnauderie. Elle participera ainsi au maillage urbain de la commune.

### 3.3. L'utilité publique du projet

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

La maîtrise foncière publique pour un développement durable du territoire, la gestion économe de l'espace, le maintien d'un niveau de prix acceptable par le plus grand nombre forment les enjeux du territoire communal.

Le site de l'Ilot du Cloucq idéalement situé au cœur du tissu urbain de la commune renferme toutes les caractéristiques permettant le développement d'un quartier d'habitations intégré et constitue de ce fait une opportunité unique pour assurer une opération de développement urbain en "dent creuse".

L'absence de contraintes environnementales et patrimoniales fortes conforte ce choix en répondant à plusieurs considérations d'intérêt général justifiant le caractère d'utilité publique de ce projet :

L'opération vise à permettre le développement urbain de la commune de DAMVIX tout en répondant aux orientations fixées par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Vendée Sèvres Autise :

- Maintenir et attirer de jeunes ménages pour renouveler la population
- Mieux maîtriser le foncier en favorisant la requalification des centres-bourgs
- Accompagner le vieillissement de la population
- Préserver les espaces naturels et agricoles par la recherche de l'optimisation foncière (densité résidentielle)

Au regard du contexte foncier contraint à l'échelle du territoire avec la présence des espaces naturels sensibles (Parc naturel du Marais Poitevin) et l'économie de terres agricoles recherchée, la zone agglomérée compte quelques secteurs résiduels de développement potentiel toutefois, le site de l'ilot du Cloucq est celui qui présente le plus grand intérêt tant au niveau de sa superficie que de sa localisation.

#### **4. 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.

#### **5. 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<sup>er</sup> 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.

## **6. ACCUEIL DU PUBLIC**

Les 3 permanences ont fait l'objet d'une présence assidue des propriétaires des parcelles non acquises par l'EPF de la Vendée.

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.

## **7. LES OBSERVATIONS**

### **7.1. Des instances sollicitées (Autorité environnementale-ABF-DDTM)**

Les observations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DDTM portent essentiellement sur la mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme de la commune. Ils ne présentent pas d'opposition au projet. Celles du service des domaines, porte sur la valeur vénale des biens.

### **7.2. Du public**

Les ayants-droits de la famille PELLETIER, de la famille MOUNIER et les représentants de la SCI BARDON se sont exprimés lors des permanences ainsi que par courrier, courriels et inscriptions au registre d'enquête publique.

Pour les familles PELLETIER et BARDON les observations ne révèlent pas d'opposition au projet de lotissement, sous réserve qu'il soit réalisé sur les terrains acquis par l'EPF, en dehors de leurs parcelles et donc sans expropriation.

Retirer leurs parcelles du projet ne compromettrait nullement la création d'un lotissement de taille raisonnable adaptée à celle de la commune.

L'aspect expropriation est contestée par la famille PELLETIER, notamment sous l'angle de l'utilité publique du projet qui ne leur semble pas avérée eu égard à la croissance démographique et à la vingtaine de maisons qui seraient à vendre dans le bourg de DAMVIX. Cette famille conteste également, la nécessité d'un bassin de rétention et surtout son emplacement.

La famille MOUNIER réaffirme qu'elle est disposée à vendre sous réserve d'un prix au m<sup>2</sup> équivalent aux prix pratiqués sur la commune pour des terrains non viabilisés.

Une observation a été inscrite au registre par M. et Mme NICOLAS propriétaires d'une parcelle limitrophe du projet où ils ont l'usage d'un garage via le chemin des écoliers. Ils souhaitent savoir s'ils pourront bénéficier de la voie principale du futur lotissement qui sera construite en limite de leur propriété.

### **7.3. Du commissaire Enquêteur**

L'avis du service des domaines joint au dossier d'enquête publique a été constitué le 29/11/2016 pour une durée de validité d'un an.



Il prévoit qu'une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

## **8. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE**

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

Le procès-verbal de synthèse qui en a découlé m'a permis de questionner le maître d'ouvrage sur les interrogations du public et d'obtenir un mémoire en réponse apportant les précisions complémentaires sur l'utilité publique du projet et sa taille critique en vue d'obtenir des prix de vente des futures parcelles à coût acceptable par le plus grand nombre.

Dans le cadre de son mémoire en réponse, Monsieur GENDREAU pour le compte de l'EPF répond aux questions des familles relatives à l'intérêt général et à l'utilité publique du projet.

Il s'avère donc :

- Que par rapport aux interrogations sur la démographie, la population de Damvix ne peut évoluer à la hausse compte tenu du manque d'offres foncières et immobilières à disposition des ménages voulant s'installer sur la commune;
- Que l'acquisition des parcelles non propriété de l'EPF est indispensable à la réalisation du projet et ce pour atteindre les objectifs fixés par le Plan local de l'habitat en matière d'accueil de nouveaux ménages et de préservation des espaces agricoles et naturels par augmentation de la densité en centre bourg;
- Que l'implantation du bassin de rétention des eaux pluviales a été positionnée au droit des parcelles des Consorts PELLETIER pour préserver l'intimité de la famille. Ce bassin fera l'objet d'un aménagement paysager. Qu'il s'agit d'un équipement technique obligatoire au titre de la loi sur l'eau.
- Que la pente naturelle du terrain étant orientée Nord/Sud, l'emplacement envisagé pour le bassin est pertinent sous réserve d'investigations complémentaires.

Concernant ma question relative à l'avis du service des domaines sur la valeur vénale des biens, l'EPF de la Vendée apporte la réponse ci-dessous :

*L'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (DIE) n'a pas été resollicité préalablement à la tenue de la nouvelle enquête publique.*

*Cependant, le public ne peut être induit en erreur sur l'estimation des coûts du foncier de l'opération envisagée. Les coûts avancés par l'EPF de la Vendée sont donc raisonnables et réalistes :*

*Premièrement, l'EPF de la Vendée maîtrise déjà une partie du foncier dont les coûts d'acquisition portent sur la moitié du budget foncier défini pour l'opération (cf. pièce Appréciation Sommaire des Dépenses). Une partie importante du budget foncier ne sera donc pas susceptible d'évoluer.*

*Deuxièmement, en matière d'expropriation, la date de référence déterminant la constructibilité ou la destination des terrains (et donc un facteur essentiel de l'évaluation des biens) est la date à laquelle est devenu opposable l'acte approuvant le PLU délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens.*

*En l'occurrence, cette date est fixée au mois de février 2017 (le PLU étant approuvé par délibération du conseil Municipal en janvier 2017). A cette date, les terrains étaient classés en IAU au PLU et supportaient une OAP. Depuis cette date, aucune modification ou révision du PLU n'est intervenue ; de sorte que la date de référence se maintient à février 2017.*

*La constructibilité ou la destination des biens à évaluer n'a donc pas évolué depuis l'avis de France Domaine et n'est pas susceptible de changement dans le proche avenir. Les montants avancés dans le dossier ne sont donc pas sujet à modifications notables.*

*Troisièmement, le marché foncier local est particulièrement atone depuis 2016. L'étude des données immobilières mises à la disposition de la commune par les notaires dans le cadre de la purge du droit de préemption urbain ne fait état d'aucune cession de terrains identiques à ceux qui sont concernés par l'Ilot du Cloucq (terrains enclavés à lotir). Dès lors, la DIE comme le juge de l'expropriation, procédant généralement par la méthode de comparaison pour l'évaluation des biens, il y a tout lieu de penser que les montants indiqués dans la pièce Appréciation Sommaire des Dépenses sont sincères et réalistes.*

*Dans tous les cas, nous resolliciterons un avis au moment de formuler les offres indemnitaires aux propriétaires concernés.*

## **9. ANALYSE BILANCIELLE DES FORCES ET FAIBLESSES DU PROJET**

Au titre des forces :

- Le caractère d'intérêt général du projet qui répond aux orientations du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autise;
- L'absence de solution alternative face à une opportunité unique de densifier le centre bourg en réalisant l'OAP prévue au Plan Local d'Urbanisme depuis le 27 février 2017;
- La maîtrise des coûts fonciers en vue de proposer des logements à coût abordable;
- La création d'un quartier attractif en cœur de bourg essentiel à sa vitalité;
- L'accroissement de la mixité sociale et générationnelle;
- La densification du bâti limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles;
- Le respect du pourcentage de 10% de logements sociaux;
- L'absence d'expulsion d'occupant de logements en cas d'expropriation;
- Un bilan coûts/avantages en faveur de la réalisation du projet.
- Un projet qui ne remet pas en cause les mesures fixées par la Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Au titre des faiblesses :

- l'acquisition du foncier qui nécessitera le recours à la procédure d'expropriation.

**Le bilan des forces et faiblesses de ce projet, présente donc à mon sens un solde nettement positif.**

## 10. CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, marquée par un vif intérêt des propriétaires qu'ils soient vendeurs ou non vendeurs de leurs parcelles. Elle n'a par contre pas suscité l'intérêt des autres habitants de la commune.

La visite des lieux effectuée à plusieurs reprises m'a permis de constater que la réalisation du projet, n'impliquerait pas d'expulsion et ne compromettrait aucune activité économique.

Le mémoire en réponse de l'EPF aux observations et avis du public apporte une clarification sur les aspects techniques ainsi que des réponses précises et argumentées confortant l'utilité publique de l'aménagement envisagé.

L'inconvénient majeur à savoir l'acquisition du foncier par voie d'expropriation sans expulsion de logement, ne me paraît donc pas excessif au regard des perspectives que représente cet espace "creux" pour la commune de DAMVIX.

Il s'agit pour son Conseil Municipal d'une opportunité unique de pouvoir revitaliser le centre bourg en accueillant de jeunes ménages et en offrant la possibilité à des personnes âgées de pouvoir bénéficier de logements adaptés aux normes en vigueur, sans consommation d'espaces agricoles ou naturels, contrairement à un projet qui se situerait en périphérie de l'agglomération.

L'intérêt général du projet me paraît donc tout à fait évident dans la mesure où l'apport d'une vingtaine de logements en centre bourg ne pourra, au bénéfice de la population actuelle, que contribuer à renforcer et pérenniser les services locaux liés à l'éducation, à la santé et aux commerces de proximité.

## 11. AVIS

Ainsi compte tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** à la demande de déclaration d'utilité publique portant sur le projet de création d'un quartier d'habitation "L'Ilot du Cloucq", commune de DAMVIX.

Fait au Château d'Olonne le 9 décembre 2019

Jacky RAMBAUD  
Commissaire Enquêteur

