

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 :
PROCES VERBAL DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
Pour cessibilité des immeubles nécessaires à la
réalisation du projet
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Table des matières

1. CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	3
2. LA COMMUNE DE DAMVIX.....	3
3. RAPPEL DE LA PROCEDURE.....	3
4. NATURE DU PROJET.....	3
4.1. Le périmètre de la DUP et la justification du choix	4
4.2. L'état parcellaire de la propriété foncière	5
5. LE DOSSIER D'ENQUÊTE	6
6. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	6
7. ACCUEIL DU PUBLIC.....	7
8. LES OBSERVATIONS	7
9. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE.....	8
10. CONCLUSIONS MOTIVEES.....	9
11. AVIS.....	9

1. CONTEXTE DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête parcellaire 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 aux enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du "l'Ilot du Cloucq" et à la mise compatibilité du plan local d'urbanisme, 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 se situe à l'extrême sud du département de la Vendée, et 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.

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

3. RAPPEL DE LA PROCEDURE

En application de l'article R131-3 du code de l'expropriation l'enquête parcellaire vise à la:

- Détermination des parcelles à exproprier, autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires. (tréfonds, droits réels tels que usufruit emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes)
- Recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnités (locataires, fermiers) les propriétaires n'étant tenus de les "dénoncer" qu'ultérieurement.

4. 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 ».

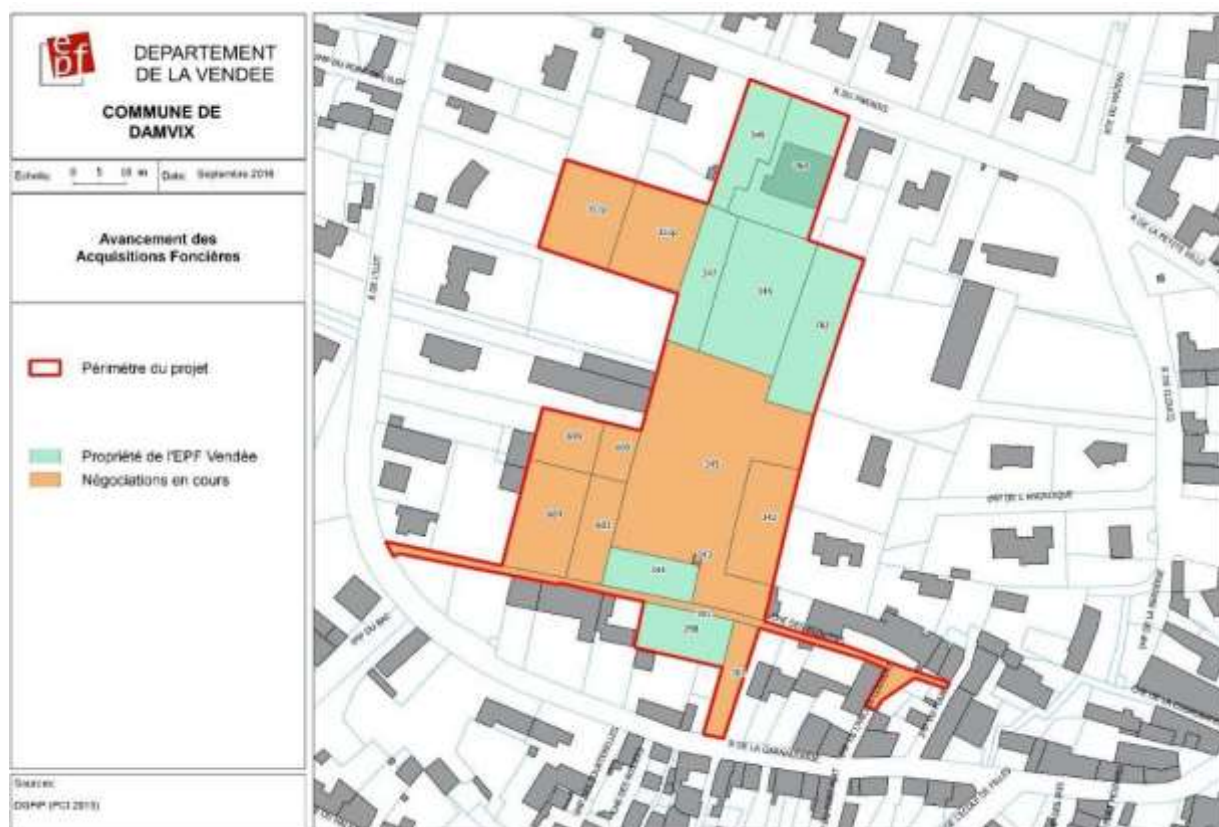
Sur la commune de DAMVIX, la structure du parc de logements ne permettra pas de répondre totalement à l'augmentation de la population prévue aux horizons 2020-2040.

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.

4.1. 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'Etablissement Public Foncier de la Vendée sont vierges de constructions.



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

4.2.L'état parcellaire de la propriété foncière

ETAT PARCELLAIRE

ENQUETE PARCELLAIRE DAMVIX - Ilot du Cloucq

Maitre d'Ouvrage : **EPF DE LA VENDEE**

DAMVIX													
Groupe : 1 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne Morale)													
PROPRIETAIRE (indivisaire) Madame MOUNIER Genevieve Divorcée TROUAST Née le 15/07/1934 à DAMVIX (85) Demeurant: 34 rue de Tilot, 85420 DAMVIX PROPRIETAIRE (indivisaire) Monsieur MOUNIER Joël René Epoux ALZARI Françoise Né le 15/01/1936 à DAMVIX (85420) Demeurant: Résidence le 31 Paul - 17 avenue Docteur Maurice Donat, 8500 CAGNES SUR MER PROPRIETAIRE (indivisaire) Madame MOUNIER Hélène Renée Epouse JEANREAU Michel Née le 11/04/1933 à DAMVIX (85420) Demeurant: 71 route d'Alfres, 79000 NIORT													
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM DU PLAN	EMPRISE			RESTE			OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)
	SECT.	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE		
-	AH	302		LE BOURS	767	1	*	S	767				
-	AH	342		LE CLOUQ	869	2	*	J1	869				
-	AH	343		LE CLOUQ	10	3	*	S	10				
-	AH	345		LE CLOUQ	4328	4	*	T1	4328				
							Total			Total			
DAMVIX													
Groupe : 2 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne Morale)													
PROPRIETAIRE Madame MORIN Françoise Pierrette Epouse MOUCHAUSSE Née le 10/04/1951 à FONTENAY LE COMTE (85) Demeurant: 10 rue Port Notre Dame, 17740 SAINTE MARIE DE RE													
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM DU PLAN	EMPRISE			RESTE			OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)
	SECT.	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE		
-	AH	301		RUE DE LA GARNAUDERIE	532	5	A	S	402	B	S	130	
							Total			Total			
DAMVIX													
Groupe : 3 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne Morale)													
PROPRIETAIRE Madame FROUIN Elisabeth Genevieve Divorcée CINCAU Née le 31/01/1928 à CHOLET (49) Demeurant: 21 rue du Paradis, 85420 DAMVIX													
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM DU PLAN	EMPRISE			RESTE			OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)
	SECT.	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE		
-	AH	351		LE CLOUQ	1370	6	A	T1	1033	B	T1	337	
							Total			Total			
DAMVIX													
Groupe : 4 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne Morale)													
PROPRIETAIRE - SCI DE LA FAMILLE BARDON Chez Mme Régine ZANOTTI BARDON N° 31REN 399 361 854 Siège: 28 rue Cléveix, 49000 ANGERS													
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM DU PLAN	EMPRISE			RESTE			OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)
	SECT.	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE		
-	AH	352		LE CLOUQ	1768	7	A	T1	903	B	T1	775	
							Total			Total			
DAMVIX													
Groupe : 5 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne Morale)													
USUFRUITIER (indivisaire) Monsieur PELLETIER Jean Léonce Epoux MATHE Né le 26/03/1932 à DAMVIX (85420) Demeurant: 58 rue de la Garnauderie, 85420 DAMVIX USUFRUITIER (indivisaire) Madame MATHE Madeleine Simone Epouse PELLETIER Née le 19/09/1933 à DAMVIX (85420) Demeurant: 58 rue de la Garnauderie, 85420 DAMVIX NU-PROPRIETAIRE Madame PELLETIER Véronique Paule Epouse GARREAU Née le 25/12/1954 à FONTENAY LE COMTE (85) Demeurant: 10 Grand'Rue, 85420 MAILLE													
MODE	REFERENCE CADASTRALE					NUM DU PLAN	EMPRISE			RESTE			OBSERVATIONS (Surfaces en m ² ou ca)
	SECT.	N°	NATURE	LIEU-DIT	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE	N°	Nat.	SURFACE		
-	AH	603		LE CLOUQ	557	8	*	F1	557				
-	AH	605		LE CLOUQ	289	9	*	T1	289				
							Total			Total			

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.

6. 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 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 unique 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, côté 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 présent procès-verbal.

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

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.

7. 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.

8. LES OBSERVATIONS

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

Seuls les représentants de la famille PELLETIER se sont manifestés à propos de la propriété de la parcelle AH 302 "Chemin des Ecoliers" qui dans le cadre de l'état parcellaire est attribuée à la famille MOUNIER.

Selon la famille PELLETIER, qui produit 3 actes notariés à l'appui de sa déclaration il s'agit d'un bien commun.

9. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LE MEMOIRE EN REponse

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

Concernant l'enquête parcellaire, le procès-verbal de synthèse qui a découlé de l'enquête publique unique m'a permis d'interroger le maître d'ouvrage sur la question de la propriété du Chemin des Ecoliers attribuée à la famille MOUNIER et contestée par la famille PELLETIER, ainsi que sur les prix d'acquisition évalués par le service des domaines et contestés par Madame MOUNIER Ginette.

Le mémoire en réponse produit par l'EPF en date du 3 décembre 2019, réceptionné le 4 décembre, apporte les précisions ci-dessous :

1. Pour le Chemin des Ecoliers

"Les données du cadastre et du Service de Publicité Foncière ne font pas état d'autres propriétaires que l'indivision MOUNIER.

Pour autant, après analyse des divers actes déposés par la Famille PELLETIER lors de l'enquête publique, l'EPF de la Vendée va mener des investigations complémentaires pour authentifier les détenteurs de droit de propriété réels sur ce chemin."

2. Pour l'évaluation du service des domaines

"L'EPF de la Vendée est bien au fait des souhaits de Madame MOUNIER et de l'indivision qu'elle représente. Cependant, l'EPF de la Vendée ne peut donner une suite favorable à la demande de valorisation au motif que les termes de références utilisés par l'indivision ne correspondent pas à la nature des biens concernés par le projet de l'ilot du Cloucq. Les biens concernés par l'ilot du Cloucq peuvent prendre la qualification de terrains à lotir dont la constructibilité ne sera effective qu'après aménagement d'une voirie routière de desserte ponctionnant ainsi les terrains d'autant de superficie qui ne seront pas commercialisées dans le programme (équipements publics). Dès lors, la valorisation ne peut être que moindre par rapport à des terrains possédant un accès direct à la voirie."

Par ailleurs concernant la famille MOUNIER, l'EPF apporte le complément d'information ci-dessous :

"L'attention du commissaire enquêteur est portée sur la propriété MOUNIER en ce que l'EPF souhaite préciser que Monsieur Joël MOUNIER étant décédé, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique a été notifié à ses ayants droits : Madame Francine MOUNIER son épouse survivante et Mesdames Sylvie DESCHAMPS, Christine MIGONE et Véronique ROBILLARD, ses filles."

10. CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, conformément aux articles R131-6 à R131-10 du code de l'expropriation.

Les propriétaires ont été informés de l'enquête parcellaire conformément à l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation.

Les biens nécessaires à la réalisation du projet, tels qu'ils figurent dans le projet DUP, ont été situés avec précision sur le plan parcellaire, leurs propriétaires clairement identifiés.

Le périmètre d'acquisition correspond bien aux stricts besoins nécessaires à la création et l'aménagement.

Il n'existe pas de contre-proposition du périmètre d'acquisition nécessaire pour l'opération.

La déclaration d'utilité publique du projet qui fait l'objet d'un avis favorable dans le cadre de la présente enquête publique unique n'est pas remise en cause par cette enquête parcellaire.

11. AVIS

Ainsi compte tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** à la déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à 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

