



VENDÉE

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE LA VENDÉE

Affaire suivie par :

Bertrand GENDREAU
Négociateur Foncier

Tél. : **02 51 05 66 33**
Mob : **06 14 95 25 11**

Courriel :

bertrand.gendreau
@epf-vendee.fr

Référence :
GJ/BG 2019.12.02

Monsieur Jacky RAMBAUD
42, avenue des Genêts
Château-d'Olonne
85100 LES SABLES D'OLONNE

La Roche-sur-Yon, le 3 décembre 2019

Objet : Enquête publique unique DAMVIX_Ilot du Cloucq
Réponse au PV de synthèse du 21 novembre 2019

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Pour faire suite au procès-verbal de synthèse remis le 21 novembre 2019, je vous prie de trouver ci-dessous les éléments de réponse à vos observations.

En espérant avoir répondu à l'ensemble de vos observations, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Guillaume JEAN
Directeur général

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 2018

MEMOIRE EN REPONSE

Questions du Commissaire Enquêteur suite aux Observations du public

SCI BARDON-ZANOTTI (L1, O3, C1, R2)

Les représentants de la famille BARDON-ZANOTTI estiment que la parcelle n° AH352 propriété de la SCI est indispensable, voir vitale à l'activité de l'association des Concerts Bardon-Zanotti" reconnue d'utilité publique.

Quel est le point de vue de l'EPF sur cette interprétation des représentants de la SCI, qui refusent toute transaction amiable ?

REPONSE DE L'EPF

La propriété de la SCI de la Famille BARDON est constituée d'une propriété bâtie à usage de résidence secondaire (parcelle AH 353) et de son terrain d'agrément attenant (parcelle AH 352) totalisant une superficie cadastrale de 2489 m².

Bien que la SCI n'ait pas indiqué dans son questionnaire (voir document joint) l'existence de l'Association des Concerts Bardon-Zanotti, l'EPF de la Vendée, par les négociations antérieures à l'enquête publique, a bien connaissance de l'usage réservé à cette propriété (réunions familiales et préparation de concerts).

L'EPF de la Vendée considère qu'en retirant une partie seulement de la propriété initiale (environ 1000 m² sur 2489 m²), il ne remet pas en cause la pérennité de l'usage qui est fait du bien ; d'autant plus que la partie bâtie sera totalement conservée par la SCI.

Enfin, l'EPF de la Vendée confirme que l'intégration de la parcelle AH 352p est indispensable à la réalisation de du projet de quartier d'habitation de l'Ilot du Cloucq 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 l'augmentation de la densité résidentielle en centre-bourg.

FAMILLE PELLETIER MADELEINE (O1, R1)

1. La propriété de la parcelle AH 302 "Chemin des Ecoliers" attribuée à Madame MOUNIER Ginette dans la cadre de l'état parcellaire est contestée par la famille PELLETIER qui estime que c'est un bien commun aux deux familles.

Quelle est la position de l'EPF sur cette parcelle?

REPONSE DE L'EPF

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.

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.

2. Le projet prévoit la construction d'un bassin de rétention sur les parcelles de Madame PELLETIER, qui conteste le positionnement de cet ouvrage notamment par rapport à la pente naturelle du terrain.

Quelles sont les raisons qui ont motivées ce positionnement?

L'ouvrage pourrait-il être situé sur une autre parcelle sans remettre en cause l'économie du projet?

REPONSE DE L'EPF

L'emplacement du bassin de rétention des eaux pluviales a été positionné au droit des parcelles appartenant aujourd'hui aux Consorts PELLETIER pour préserver l'intimité de la famille PELLETIER dont la maison d'habitation restera à proximité immédiate du projet. Les déplacements et la pollution sonore seront ainsi limités dans cette zone.

De plus, ce positionnement permet de qualifier les limites avec le mur de la menuiserie au nord et les riverains à l'ouest par le paysagement et notamment la plantation d'arbres.

Concernant la pente naturelle du terrain, des investigations complémentaires seront engagées pour reconnaître la topographie exacte du secteur. Néanmoins, et selon les données mises à notre disposition (données IGN), la pente générale est orientée Nord/Sud. Le bassin de rétention étant au situé au sud de la zone, il s'avère être particulièrement bien situé pour capter les eaux du projet ; d'autant plus que le terrain naturel pourra être remanié pour intégrer le bassin dans son environnement immédiat.

Le bassin pourrait être positionné sur une autre zone du projet. Dans ce cas, son emplacement actuel serait voué à la construction de logements ; et ce afin de ne pas compromettre l'économie du projet.

3. Les filles de Madame PELLETIER ne comprennent pas que l'espace "potager et arbres fruitiers" soit concerné par ce projet d'autant qu'il est toujours exploité par la famille.

Quel est le point de vue de l'EPF sur la nécessité d'acquérir ces parcelles non destinées à l'habitat?

REPONSE DE L'EPF

Les parcelles appartenant aux filles de Madame PELLETIER ne peuvent être retirées du périmètre de DUP au motif qu'elles sont destinées à être le support d'un bassin de rétention des eaux pluviales collectées sur l'ensemble du nouveau quartier d'habitation. Il s'agit donc d'un aménagement technique, obligatoire au sens de la loi sur l'eau, sans lequel le fonctionnement du quartier est impossible (cf. réponse à l'observation n°2)

4. La famille note qu'il y a toujours une vingtaine de maisons à vendre à Damvix et s'interroge sur les immeubles des parcelles 316 et 317 et leur utilité future.
Bien que situées hors périmètre de l'Ilot du Cloucq, l'EPF est-il en mesure d'apporter des explications?

REPOSE DE L'EPF

Les parcelles AE 316 et 317 ont été acquises par l'EPF de la Vendée dans le cadre de l'acquisition des parcelles AE 298 et 344 (même propriétaire). Elles constituent une réserve foncière dont l'usage futur n'est pas encore déterminé.

QUESTION COMMUNE A LA FAMILLE PELLETIER ET A LA SCI BARDON-ZANOTTI

L'évolution de la population de ces dernières années ne semble pas correspondre aux projections du dossier soumis à enquête publique, notamment sur une évaluation à 900 habitants en 2020.
Retirer les parcelles 603, 604, 605 et 606 ne compromettrait nullement la création d'un lotissement de taille raisonnable adaptée à celle de la commune.
Cette analyse est proche de celle exprimée par Madame NEBULA, par courriel numéroté C1 en référence à la parcelle AH 352.
Quel est le point de vue de l'EPF ?

REPOSE DE L'EPF

La population damvitaïse 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.

La création du quartier d'habitation de l'ilot du Cloucq, en cohérence avec le PLU et le PLH, permettra justement de dégager l'offre nécessaire à l'accueil de ces ménages.

MADAME MOUNIER GINETTE (O2, L2, L3)

Madame MOUNIER Ginette est disposée à vendre ses parcelles de terrain. Elle considère toutefois que l'offre de l'EPF est insuffisante car elle ne se situe pas au niveau des prix au m² pratiqués à Damvix pour des terrains non viabilisés qui se situent dans une fourchette allant de 23 à 29 euros.
Quelle est la position de l'EPF sur l'analyse de Madame MOUNIER?

REPOSE DE L'EPF

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.

MONSIEUR ET MADAME NICOLAS DANIEL

Propriétaires de la parcelle n°694 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.

Quelle réponse l'EPF peut-il apporter?

REPONSE DE L'EPF

Un aménagement sera prévu pour que la parcelle de Monsieur et Madame Daniel NICOLAS soit toujours accessible par un véhicule automobile.

QUESTION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

Le service des domaines a-t-il fait l'objet d'une nouvelle consultation ?

REPONSE DE L'EPF

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 1AU 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.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le 3 décembre 2019
Pour faire et valoir ce que de droit,

Guillaume JEAN
Directeur Général
de l'EPF de la Vendée

