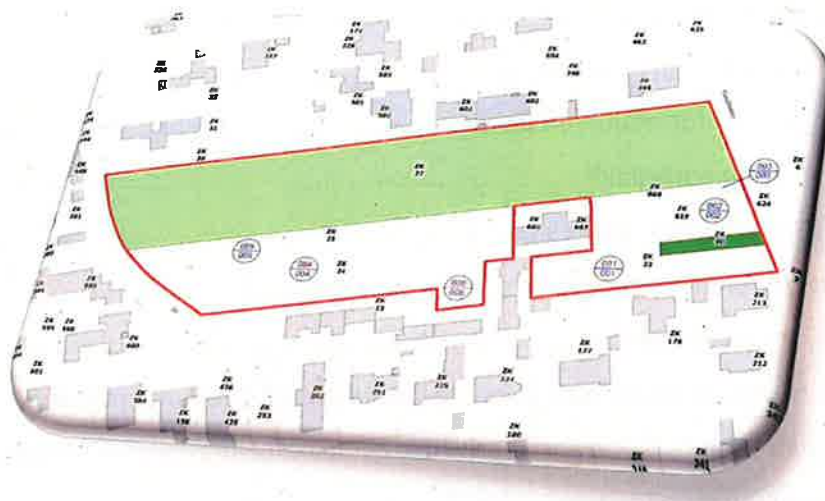


DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Cessibilité des parcelles nécessaires au projet
d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre.



DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR :

- La Déclaration d'Utilité Publique
- L'Enquête Parcellaire

En vue du projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière sur la commune de
Barbâtre.

Réalisée du 25 juillet au 22 août 2023

PROCÈS-VERBAL DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

et

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

SOMMAIRE

1	Cadre de l'enquête parcellaire	3
1.1	Avant-propos	3
1.2	Projet et son contexte	3
1.3	Etat des lieux de la propriété foncière	4
1.4	Cadre réglementaire.....	4
1.5	Rôle du Commissaire Enquêteur	5
2	Déroulement de l'enquête	5
2.1	Les permanences.....	5
2.2	La publicité et l'information du public	6
2.3	Dossier enquête parcellaire.....	6
2.4	Informations des propriétaires.....	7
3	Procès-verbal de l'enquête parcellaire.....	7
3.1	Synthèse des observations	7
3.1.1	Non réception de la notification du lancement de l'enquête publique.....	8
3.1.2	Prise en compte d'une partie privative sur la parcelle projetée ZK 23p.....	10
3.1.3	Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire.....	10
3.1.4	Surface d'emprise du projet	11
3.2	Publicité et notification individuelle.....	12
3.2.1	Etat parcellaire	12
3.2.2	Notification et suivi des courriers	14
3.3	Emprise des ouvrages projetés.....	15
3.3.1	Champ de l'enquête parcellaire	15
3.3.2	Définition du projet dans le document d'urbanisme.....	16
3.3.3	Plan général des travaux	16
3.3.4	Avis du Commissaire Enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés	16
4	Bilan au terme de l'enquête parcellaire	17
5	Formalisation de mon avis sur la cessibilité des biens objet de l'enquête parcellaire	17
6	Annexe : Copie du certificat d'affichage notifications individuelles	19

1 CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

1.1 AVANT-PROPOS

La présente enquête parcellaire a pour objectif de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R.131-3 du code de l'expropriation.

Il s'agit d'un préalable indispensable au transfert de propriété qui peut intervenir soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge d'expropriation. Elle permet aux ayants droit de signaler toute erreur ou omission que pourrait comporter le dossier d'enquête s'agissant, notamment, des limites de propriétés ou des références cadastrales.

Les propriétaires concernés doivent être informés par une notification individuelle de l'ouverture de l'enquête publique, de sa durée et des dates et horaires des permanences du Commissaire Enquêteur ainsi que des conditions de consultation du dossier et de recueil des observations.

A l'issue de l'enquête publique et après réception des avis et conclusions du Commissaire Enquêteur, un arrêté de cessibilité est pris contenant toutes les précisions nécessaires pour la poursuite des opérations.

La présente enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dont l'objet est l'aménagement de l'îlot de La Gaudinière.

1.2 PROJET ET SON CONTEXTE

- **Préambule au déroulement du projet d'aménagement**

Pour mener à bien ce projet, la commune a décidé de s'associer à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée [EPF], au travers d'une convention de maîtrise foncière signée le 8 août 2018. Suivant les termes de cette convention, l'EPF est chargé d'obtenir la maîtrise complète du périmètre considéré en répondant aux ventes volontaires, en utilisant le droit de préemption et le cas échéant en engageant la procédure d'expropriation, ce qui implique au préalable la Déclaration d'Utilité Publique [DUP] par le Préfet de la Vendée.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains constituant l'îlot de La Gaudinière, la commune de Barbâtre a autorisé, lors du conseil municipal du 9 novembre 2022, l'EPF de la Vendée à prescrire les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation et à mener la procédure d'expropriation.

Le conseil municipal de la commune de Barbâtre, par délibération en date du 19 avril 2023 a donné l'autorisation à l'EPF de la Vendée de transmettre à Monsieur le Préfet les dossiers afin qu'il prescrive les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation et de poursuivre la procédure en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale de l'îlot de La Gaudinière.

- **Objectifs et démarche de développement**

Conformément aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée [SCoT] et dans le Plan Local d'Urbanisme communal [PLU], la commune de Barbâtre a lancé une politique d'acquisitions foncières sur les espaces disponibles à la construction de logements.

L'objectif du projet de réalisation de logements neufs a été fixé à 10 par an sur la durée du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (2022 à 2027) ; soit 60 constructions a minima pour la commune de Barbâtre. Ce projet est porté par le PLU de la commune de Barbâtre qui a été approuvé le 21 février 2019 et modifié en deuxième version le 9 février 2023. A horizon 2030, les objectifs sont fixés à 100 nouveaux logements sur la durée du PLU.

L'OAP du secteur de la Gaudinière définit son aménagement dans ses grandes lignes. Celle-ci prévoit ainsi le projet de construction de 26 logements sur ce secteur.

1.3 ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE

Les emprises nécessaires à l'aménagement du secteur de La Gaudinière portent sur les parcelles dont les désignations cadastrales sont : Commune de Barbâtre, section ZK N°22, 23, 24, 25, 27, 90, 619 et 668.

La commune de Barbâtre est propriétaire de la parcelle cadastrée ZK N°90 et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée est propriétaire de la parcelle cadastrée ZK N°27. La présente enquête parcellaire concernera donc l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre à l'exception des parcelles ZK N°27 et ZK N°90, c'est à dire 6 parcelles.

Depuis plusieurs années, la commune de Barbâtre et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ont noué des contacts avec les propriétaires concernés.

Malgré les meilleurs efforts employés pour les négociations, les démarches engagées auprès des autres propriétaires fonciers n'ont pu aboutir à des acquisitions à l'amiable.

1.4 CADRE REGLEMENTAIRE

L'enquête concerne le projet prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe nécessaire à la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière de l'Îlot de La Gaudinière sur le territoire de la commune de Barbâtre. Celle-ci porte sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Elle est encadrée par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 et suivants, L. 122-5, L. 131-1, R. 111-1 et suivants, R. 112-1 et suivants R. 131-1 et suivants.

Il est précisé qu'au regard de ses caractéristiques et de la surface prise en compte, que ce projet n'est soumis ni à la procédure de « cas par cas » ni à l'étude d'impact dont les seuils sont définis à l'alinéa 39 du décret N° 2016-1110 du 11 août 2016 modifiant le décret d'application N° 2011-2019 du 29 décembre 2011 issu de la Loi Grenelle (article R.122-2 du Code de l'Environnement).

1.5 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire Enquêteur transmet au Préfet de la Vendée, dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête, le dossier d'enquête parcellaire et le registre parcellaire (clos par le Maire) assortis du procès-verbal de l'enquête parcellaire concernant les parcelles à acquérir par l'EPF.

Le procès-verbal de l'enquête a été établi après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer et avoir effectué toutes les vérifications jugées nécessaires :

- Vérifier la publicité et les notifications individuelles.
- Donner un avis sur l'emprise des ouvrages projetés.
- S'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté du Préfet de la Vendée N°2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique conjointe nécessaire à la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière de l'Îlot La Gaudinière sur le territoire de la commune de Barbâtre, celle-ci portant sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

2.1 LES PERMANENCES

L'enquête publique conjointe s'est déroulée du mardi 25 juillet 2023 à 9H00 au mardi 22 août 2023 à 17H00, soit 29 jours consécutifs.

La mairie de Barbâtre a été retenue comme siège de l'enquête. Les trois permanences du Commissaire Enquêteur y ont été tenues aux dates et horaires indiqués ci-après :

- Mardi 25 juillet 2023 de 9h00 (ouverture de l'enquête) à 12h00.
- Jeudi 10 août 2023 de 9h00 à 12h00.
- Mardi 22 août 2023 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect de la réglementation. A noter que le climat des rencontres a toujours été paisible.

La mairie de la commune de Barbâtre a mis à la disposition du Commissaire Enquêteur tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences. Elle a aussi toujours répondu favorablement à ses demandes et avec réactivité.

Les trois permanences se sont déroulées dans un bureau dédié qui était tout à fait adapté pour accueillir le public, présenter les documents et répondre aux questions dans de bonnes conditions.

Le déroulement de l'enquête en période estivale a permis de faciliter la prise en compte pendant les permanences des observations du public habitant les résidences secondaires.

2.2 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises, sous la rubrique des annonces judiciaires et légales, dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

- 1° parution : Ouest France le 7 juillet 2023 ; Courrier Vendéen le 13 juillet 2023.
- 2° parution : Ouest France le 1^{er} août 2023 ; Courrier Vendéen le 27 juillet 2023.

L'avis de mise à l'enquête publique a été affiché, huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, dans la commune de Barbâtre. La mairie de Barbâtre a contrôlé régulièrement la présence des affichages.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La publicité et l'affichage ont été conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

2.3 DOSSIER ENQUETE PARCELLAIRE

Un dossier relatif à l'enquête parcellaire a été réalisé par l'Etablissement Public Foncier de Vendée. Ce dossier d'enquête parcellaire est composé des documents suivants :

1. Une notice explicative - (6 pages).
2. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier - (1 page).
3. Un état parcellaire - (10 pages).

Le dossier de l'enquête parcellaire ainsi qu'un registre parcellaire côté et paraphé par Monsieur le Maire de la commune de Barbâtre ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Barbâtre.

Ces documents sont restés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie.

Conformément à l'article L123-10 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 des éléments du dossier, aussi bien administratif que technique, a fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la Préfecture, ainsi que sur le site internet de la commune de Barbâtre.

Toutes les pièces du dossier y ont été accessibles pendant toute la durée de l'enquête.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La composition du dossier d'enquête parcellaire est établie conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les pièces du dossier ont été suffisantes pour déterminer les parcelles à exproprier et rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés. Il a permis de donner les informations nécessaires au public.

2.4 INFORMATIONS DES PROPRIETAIRES

En application de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque le domicile des propriétaires est connu et de l'article 5 de l'arrêté préfectoral, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie de Barbâtre a été faite par les services de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire.

Ce point sera détaillé dans le chapitre « 3.2 Publicité et notification individuelle ».

3 PROCES-VERBAL DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

3.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Lors des 3 permanences de l'enquête publique au total 18 personnes ont été reçues :

- 15 personnes (propriétaires, copropriétaires et ayants droits) se sont exprimées lors des permanences concernant leur parcelle en relation avec l'expropriation.
- 9 propriétaires ont soulevé des points, soit lors des permanences, soit par courriel, soit par lettre en relation avec des thématiques relevant du parcellaire.

Thèmes	Propriétaires et/ou Copropriétaires
<i>Non réception de la notification du lancement de l'enquête publique</i>	M. et Mme Jean LEBON M. et Mme Guy-Marie JAULIN M. et Mme Jacques POIRIER M. et Mme Patrick GOURDIN M. et Mme Maurice FOUILLEUL M. et Mme Bruno VERRI Mme LACORNE et M. Marc FREMONT M. René BOSSE
<i>Surface d'emprise du projet</i>	M. et Mme Jean LEBON M. et Mme Guy-Marie JAULIN M. et Mme Jacques POIRIER M. et Mme Patrick GOURDIN M. et Mme Maurice FOUILLEUL M. et Mme Bruno VERRI Mme LACORNE et M. Marc FREMONT M. René BOSSE Commissaire Enquêteur

Thèmes	Propriétaires et/ou Copropriétaires
Prise en compte d'une partie privative sur la parcelle projetée ZK 23p	M. et Mme Maurice FOUILLEUL
Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire	M. Jean-Pierre DESSERPRIT

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a organisé une réunion le 29 août 2023 avec le Maître d'Ouvrage afin d'échanger sur les observations et de commenter les questions lors de la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête conjointe. Afin d'obtenir l'exhaustivité du contexte des questions ainsi que les éléments de réponses il faut se reporter au mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage qui est un document séparé daté du 11 septembre 2023.

Les points qui relèvent de l'enquête parcellaire sont repris ci-dessous dans le présent document.

3.1.1 NON RECEPTION DE LA NOTIFICATION DU LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

M. et Mme LEBON, M. et Mme JAULIN, M. et Mme POIRIER, M. et Mme GOURDIN, M. et Mme FOUILLEUL, M. et Mme VERRI, Mme LACORNE et M. FREMONT, M. BOSSE : Il est mentionné dans tous les courriers qu'un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe.

Dans le cadre de la démarche de notification des propriétaires concernés par l'expropriation, pourquoi le Président du Syndic actuellement en fonction n'a-t-il pas été identifié et donc informé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'opération envisagée concerne une partie des parties communes de la copropriété de la Résidence de la Barbâtrine.

Dans ce cas, l'expropriant est tenu de notifier uniquement au président du syndic de copropriété l'ouverture de l'enquête publique ; charge à lui de diffuser l'information auprès des copropriétaires. L'EPF de la Vendée a donc notifié l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête par un courrier notifié en recommandé avec accusé de réception à M. Jean LEBON désigné par le cadastre comme étant le référant de la copropriété :

ANNEE 2022 DEP 85 COM 011 BARBATRE										RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE										NUMERO COMMUNAL *0029					
PROPRIETAIRES																									
PROPRIETAIRE PB8TKK COP DE LA RES LA BARBATRINE CHEZ MR JEAN LEBON 8 IMP DU COLCAMBER 37 100 TOURS																									
PROPRIETES BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NV	N° DE PORTE	INVARANT NUMERO	CL	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTR. COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	AN FRACTION RC EXO	% EXO	TX C01	COEF	
86	ZK	23	3	IMP DE LA GAUDINIERE	0657	22	01	00	01001	011019081	A	A	A	C	H	GA	C	103						P	P
19	ZK	23	6748	IMP DE LA GAUDINIERE 001 LOT 21 61000	0657	21	01	00	01001	011019286	M	A	A	C	H	GA	D	24						P	P
REV IMPOSABLE COM 187€										COM R EXO R IMP 0€		GG R EXO R IMP 187€		R EXO R IMP 0€		DEP R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 187€		R EXO R IMP 187€		R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 187€	
PROPRIETES NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S	TARIF A	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC				
86	ZK	23		GAUDINIERE OUEST	8062		1		A		S			29 50	0.00										
CONT HA A CA 29 50 REVIMPOSABLE 0€										COM R EXO R IMP 0€		GG R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 0€		R EXO R IMP 0€			

Monsieur LEBON a accusé bonne réception de la notification le 13 juillet 2023.



Parallèlement, des recherches ont été réalisées sur le site internet : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>. Il s'avère que la copropriété de la résidence de la Barbâtrine n'y est ni référencée ni immatriculée contrairement à ses obligations.

Enfin, un courriel comportant la notification faite à M. LEBON, l'arrêté d'ouverture d'enquête et un questionnaire vierge a été adressé le 17 juillet 2023 par l'EPF de la Vendée à M. René BOSSE, copropriétaire, à sa demande pour un relais à l'ensemble des copropriétaires.

Il en résulte que 6 des 8 copropriétaires ont retourné leur questionnaire avant la fin de l'enquête et tous ont contribué à l'enquête publique soit par une observation sur le registre soit par l'envoi d'un courrier, ou d'un courriel. Les copropriétaires ont donc reçu les informations nécessaires à la tenue de l'enquête publique.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Tous les copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine se sont exprimés, soit en présentiel, soit par courriel et/ou lettre.

M. Jacques POIRIER est le Président du Syndic de copropriété de la Résidence de la Barbâtrine. A noter que cette information était inconnue du Maître d'Ouvrage et a été mise en évidence lors de la remise d'une lettre à la mairie de Barbâtre signée par M. Jacques POIRIER.

3.1.2 PRISE EN COMPTE D'UNE PARTIE PRIVATIVE SUR LA PARCELLE PROJETEE ZK 23P

M. et Mme FOUILLEUL copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine mentionnent dans leur courrier « Nous constatons page 49 du document "Notice DUP" que le périmètre d'intervention de L'EPF englobe une partie de l'espace privatif de notre lot (lot N°4) alors que cette expropriation ne figure pas dans le plan général des travaux page 35. ».

Réponse du maître d'ouvrage :

L'EPF de la Vendée confirme qu'aucune partie privative du lot n°4 n'est nécessaire au projet d'aménagement de l'Ilot de La Gaudinière.

La notice explicative présentée au public comporte 3 plans (en pages 3, 38 et 49) qui contiennent une erreur matérielle de projection du périmètre de DUP sur le cadastre existant.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Conformément à la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage, la notice du dossier de la DUP devra être amendée afin de prendre en compte la mise à jour des plans (pages 3, 38 et 49).

3.1.3 CORRESPONDANCE ZONAGE PLU/DUP ET PLAN PARCELLAIRE

M. DESSERPRIT propriétaire indivisaire du chemin ZK 668 : On constate une différence entre le plan de zonage du PLU concernant la parcelle ZK 22 et le plan parcellaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le périmètre de DUP ne reprend pas exactement le périmètre de l'OAP. La réglementation n'impose pas de mener un projet d'aménagement en reprenant strictement les limites d'une OAP. Elle impose de se conformer à ses prescriptions à l'intérieur du périmètre concerné. Les études préalables ont montré l'intérêt d'intégrer le fond de parcelle ZK 22 dans le périmètre de projet. Cette emprise possède des caractéristiques similaires au reste de la parcelle (absence de bâti et d'usage). Elle constitue donc un gisement foncier au même titre que les autres parcelles, et renforce la cohérence du projet en prenant en compte l'ensemble des parcelles urbanisables de ce secteur, sans exception.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse apportée par le Maître d'Ouvrage à la question clarifie la différence entre le plan de zonage du PLU et le plan parcellaire. Cela renforce la cohérence du projet.

3.1.4 SURFACE D'EMPRISE DU PROJET

M. et Mme LEBON, M. et Mme JAULIN, M. et Mme POIRIER, M. et Mme GOURDIN, M. et Mme FOUILLEUL, M. et Mme VERRI, Mme LACORNE et M. FREMONT, M. BOSSE : Dans le dossier DUP il est mentionné page 40 « *L'ilot de La Gaudinière est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 8 parcelles dont les références cadastrales sont : section ZK N° 22, 23p, 24, 25, 27, 90, 619 et 668 pour une superficie totale de 11 600 m²* ». A ce stade doit-on considérer que la référence ZK N° 23p constitue une référence cadastrale ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme évoqué dans la notice explicative, sur le plan parcellaire et dans l'état parcellaire, une partie de la parcelle ZK 23 est nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de l'ilot de la Gaudinière. Le 'p' indique que seule une partie de la parcelle est nécessaire à l'opération.

Il s'agit précisément d'une partie des parties communes de la Résidence de la Barbâtrine (copropriété) constituée de la voirie d'accès mais également de trottoirs et d'une palette de retournement.

L'article L.132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que « *Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire* ».

Ainsi, l'EPF de la Vendée missionnera à ses frais un Géomètre-Expert afin de matérialiser ladite ligne divisoire entre l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité.

La parcelle ZK 23 sera alors divisée en 2 parcelles distinctes (avec 2 nouveaux numéros) : une parcelle restant à la copropriété de la Résidence la Barbâtrine et une parcelle faisant l'objet d'une acquisition amiable ou d'une expropriation au profit de l'EPF de la Vendée.

Il en sera de même pour la parcelle ZK 668 qui doit être divisée en 2 parcelles : 1 parcelle restant à l'indivision DESSERPRIT/BAREK et une parcelle faisant l'objet d'une acquisition amiable ou d'une expropriation au profit de l'EPF de la Vendée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage répond à la question en indiquant que le « p » associé au numéro de parcelle signifie qu'une seule partie de la parcelle sera concernée par le projet d'aménagement.

Le Commissaire Enquêteur : Dans le dossier parcellaire la valorisation des surfaces des parcelles ZK N°22, 23, 24, 25, 619 et 668 ajoutées aux surfaces des parcelles cadastrées ZK N°90 et ZK N°27 se traduit par une surface d'emprise résultante de 11 763 m² ce qui conduit à une augmentation de 163 m² de la superficie totale initiale du périmètre de la DUP

Réponse du maître d'ouvrage :

L'EPF de la Vendée confirme que la surface totale des acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement de l'Ilot de La Gaudinière est bien de 11 763 m² sous réserve de l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral (évoqués ci-dessus) concernant les parcelles ZK 23 et 668.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La notice du dossier de la DUP devra être amendée pour prendre en compte cette nouvelle surface d'emprise de 11 763 m².

3.2 PUBLICITE ET NOTIFICATION INDIVIDUELLE

En amont de l'enquête, l'EPF de la Vendée dresse la liste des propriétaires concernés, notamment à partir du cadastre et éventuellement d'autres sources. Il adresse à chaque propriétaire mentionné dans l'état parcellaire décrit dans le chapitre ci-après, une notification en courrier recommandé avec demande d'accusé de réception. Chaque courrier comprend :

- Une lettre par laquelle il notifie le dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie de Barbâtre.
- Un questionnaire à retourner.

L'EPF de la Vendée recueille les avis de réception et pour les courriers n'ayant pas été distribués, fait procéder à leur affichage en mairie dès que possible.

3.2.1 ETAT PARCELLAIRE

L'état parcellaire, établi par l'EPF de la Vendée, comporte un total de 6 groupes dont 23 propriétaires pour les groupes N°1 à N°5 et de 8 copropriétaires pour le groupe N°6 de la Résidence de la Barbâtrine relatif à la parcelle ZK N°23. Il s'articule comme suit dans le tableau ci-dessous.

Groupe	Bien concerné dans l'état parcellaire	Civilité	Prénom	Nom
1	Propriété 001 Propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée ZK 22	Madame	Carole	METIER
		Madame	Françoise	CHANTREAU
		Madame	Pascale	BLEHER
		Monsieur	Martial	METIER
		Monsieur	Eddie	METIER
		Madame	Agathe	METIER
2	Propriété 002 Propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée ZK 619	Madame	Nadine	FRADET
		Monsieur	Christian	RAFIN
		Madame	Annie	RAFIN
		Monsieur	Alain	BERTIN
		Madame	Danielle	NICOLLEAU
3	Propriété 003 Propriétaires de la parcelle cadastrée ZK 668	Madame	Nathalie	BAREK-DELIGNY
		Madame	Josette	DESSERPRIT
		Monsieur	Jean-Pierre	DESSERPRIT
4	Propriété 004 Propriétaire de la parcelle cadastrée ZK 24	Monsieur	Frédéric	GARRIDO
5	Propriété 005 Propriétaires en indivision de la parcelle cadastrée ZK 25	Madame	Annick	EMONNET
		Monsieur	André	MAURICE
		Monsieur	Charles	MAURICE
		Madame	Jeannine	PALVADEAU
		Monsieur	Jean-Paul	ANDRE
		Monsieur	Jean-François	ANDRE
		Monsieur	Frédéric	ANDRE
		Monsieur	Frédéric	GARRIDO
6	Propriété 006 Représentant des copropriétaires de la parcelle cadastrée ZK 23	Monsieur	Jean	LEBON

3.2.2 NOTIFICATION ET SUIVI DES COURRIERS

Le bilan du suivi des 24 courriers adressés dans le cadre de la procédure s'établit comme indiqué dans le tableau rappelé ci-après :

Groupe	Civilité	Nom Prénom	Date retour Accusé de réception	Questionnaire reçu par l'EPF	Contribution lors d'une permanence	Observation recueillie lors de l'enquête
1	Madame	METIER Carole	06/07/2023			
	Madame	CHANTREAU Françoise	06/07/2023	OUI		OUI
	Madame	BLEHER Pascale	07/07/2023	OUI	OUI	OUI
	Monsieur	METIER Martial	06/07/2023		OUI	OUI
	Monsieur	METIER Eddie	06/07/2023			
	Madame	METIER Agathe	08/07/2023	OUI		
2	Madame	FRADET Nadine	06/07/2023		OUI	OUI
	Monsieur	RAFIN Christian	06/07/2023	OUI		
	Madame	RAFIN Annie	06/07/2023	OUI		
	Monsieur	BERTIN Alain	NON			
	Madame	NICOLLEAU Danielle	10/07/2023	OUI		
3	Madame	BAREK-DELIGNY Nathalie	07/07/2023	OUI	OUI	OUI
	Madame	DESSERPRIT Josette	07/07/2023	OUI	OUI	OUI
	Monsieur	DESSERPRIT Jean-Pierre	07/07/2023	OUI	OUI	OUI
4	Monsieur	GARRIDO Frédéric	11/07/2023	OUI		OUI
5	Madame	EMONNET Annick	NON			
	Monsieur	MAURICE André	08/07/2023	OUI		
	Monsieur	MAURICE Charles	06/07/2023	OUI		
	Madame	PALVADEAU Jeannine	07/07/2023	OUI		
	Monsieur	ANDRE Jean-Paul	06/07/2023	OUI		
	Monsieur	ANDRE Jean-François	07/07/2023	OUI		
	Monsieur	ANDRE Frédéric	10/07/2023	OUI		
	Monsieur	GARRIDO Frédéric	11/07/2023	OUI		OUI
6	Monsieur	LEBON Jean	13/07/2023	OUI		OUI
				+ 5 autres copropriétaires de « La Barbâtrine »	5 copropriétaires de « La Barbâtrine »	+ 7 autres copropriétaires de « La Barbâtrine »

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Toutes ces notifications ont été déposées à la Poste le 5 juillet 2023, soit au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des recommandés.

Les propriétaires ont accusé réception des lettres entre le 6 et 13 juillet 2023. Deux propriétaires n'ont pas réceptionné leurs lettres (Monsieur Alain BERTIN et Madame Annick EMONNET). Les notifications concernant ces deux propriétaires ont été publiées sur le site internet de la mairie de Barbâtre dans les rubriques (« Publication des actes administratifs » et « Enquête publique conjointe - Projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière ») à compter du premier jour de l'enquête (le 25 juillet 2023) et pendant toute la durée de l'enquête. Une copie du certificat d'affichage des notifications envoyées à Monsieur Alain BERTIN et Madame Annick EMONNET est en annexe.

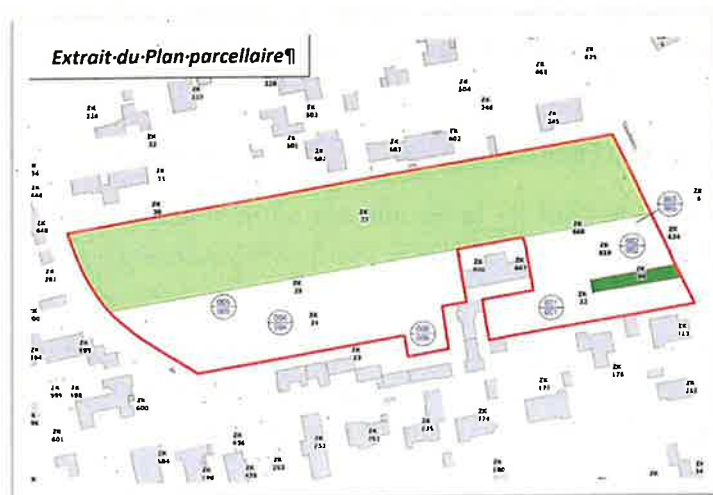
18 questionnaires sur 24 ont été retournés par les destinataires.

Concernant le groupe N°6, Monsieur Jean LEBON de la Résidence de la Barbâtrine avait été identifié en tant que Président du Syndic. Pendant l'enquête il a été constaté que c'était M. Jacques POIRIER. Cependant l'ensemble des copropriétaires ont été informés du déroulement de l'enquête et se sont tous exprimés. Ce point a fait l'objet d'une question spécifique auprès du Maître d'Ouvrage qui est exposée dans le chapitre « 3.1 Synthèse des observations ».

3.3 EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES

3.3.1 CHAMP DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Les emprises nécessaires à l'aménagement du secteur de La Gaudinière représentent une surface cadastrale projetée de 11 763 m² (*) appartenant à 8 comptes de propriété. Elles portent sur les parcelles dont les désignations cadastrales sont : Commune de BARBATRE, section ZK N°22, 23, 24, 25, 27, 90, 619 et 668. La parcelle ZK N°27 appartenant à l'EPF de la Vendée et la parcelle ZK N°90 appartenant à la commune de Barbâtre (respectivement sur l'extrait du plan parcellaire - couleur vert clair et vert foncé), seuls 6 comptes de propriété sont concernés par l'enquête parcellaire.



3.3.2 DEFINITION DU PROJET DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Le périmètre du secteur de La Gaudinière est entièrement classé en zone Uc dans le PLU en vigueur. L'îlot est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation [OAP] destinée à fixer les principes d'aménagement.

On constate un écart entre les documents (PLU/OAP et Plan parcellaire).

Ce point a fait l'objet d'une question auprès du maître d'ouvrage. Celui-ci a expliqué dans son mémoire en réponse que le périmètre de DUP ne reprend pas exactement le périmètre de l'OAP et que la réglementation n'impose pas de mener un projet d'aménagement en reprenant strictement les limites d'une OAP.

Les études préalables ont montré l'intérêt d'intégrer le fond de parcelle ZK 22 dans le périmètre du projet.

3.3.3 PLAN GENERAL DES TRAVAUX



Le plan général des travaux présenté dans le dossier de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est en totale cohérence avec le plan parcellaire.

3.3.4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES

Le projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière tel qu'il est envisagé constitue une opération globale, la maîtrise du foncier est une condition indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble de ce futur projet.

Je considère qu'il ressort des plans présentés plus haut que les expropriations à opérer sont strictement nécessaires et suffisantes à la réalisation du projet, tel qu'il ressort aussi de la planification de l'urbanisme en vigueur et du plan général des travaux présenté à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

4 BILAN AU TERME DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire est inscrite dans le strict cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Sa mise en œuvre n'appelle pas de remarque et son bilan s'établit comme suit :

- Tous les propriétaires ont été informés sur la procédure en cours, à l'exception de deux propriétaires indivisaires qui n'ont pas répondu au courrier recommandé avec demande d'accusé de réception.
- Le processus de diffusion de l'information concernant les copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine a été explicité.
- Tous les copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine ont pu s'exprimer en déposant leurs observations par lettres et/ou courriels et/ou sur les registres.
- Au moins un propriétaire de chacun des six groupes de parcelles concernées par le projet s'est exprimé (lors d'une permanence, par courriel et/ou par lettre).
- Le périmètre relatif à la parcelle projetée ZK 23p a pu être précisé afin d'éviter toute ambiguïté concernant l'inclusion de zones privatives.
- La surface des emprises nécessaires à l'aménagement de l'îlot de La Gaudinière, ainsi que la mise en cohérence de l'OAP et du plan parcellaire ont pu être précisées.

5 FORMALISATION DE MON AVIS SUR LA CESSIBILITE DES BIENS OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

J'ai constaté que :

- Le dossier mis à disposition du public durant la durée de l'enquête parcellaire est établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et que les pièces du dossier ont été suffisantes pour déterminer les parcelles à exproprier et rechercher les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés. Il a permis de donner les informations nécessaires au public.
- La publicité et l'affichage ont été conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans le respect de la réglementation, avec un climat des rencontres qui a toujours été paisible.

Je considère que tous les propriétaires des parcelles concernées ont été informés et identifiés, il n'y a eu aucune remise en cause des titres de propriété.

Je confirme la pertinence de l'état parcellaire qui porte sur les 6 groupes de parcelles dont les désignations cadastrales sont les suivantes :

- Commune de Barbâtre, section ZK N°22, 23, 24, 25, 619 et 668.

Et déclare conforme le déroulement de l'enquête parcellaire.

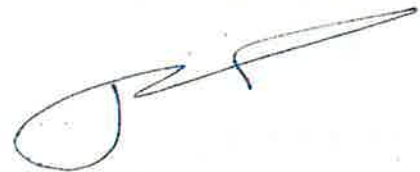
En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la demande présentée par les services de l'Etat en vue d'obtenir la cessibilité des terrains objet de l'enquête parcellaire.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait au Sables d'Olonne le 21 septembre 2023.

Le Commissaire Enquêteur,

Jacques PROUST



6 ANNEXE : COPIE DU CERTIFICAT D’AFFICHAGE NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Copie du certificat d’affichage des notifications envoyées à Mme EMONNET et M. BERTIN - (1 page).



ILOT LA GAUDINIÈRE **CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné Louis GIBIER, Maire de Barbâtre,

Certifie

Avoir apposé sur le panneau officiel d’affichage de la commune, les notifications individuelles faites à Mme Annick EMONNET et à M. Alain BERTIN, conformément à l’article R. 131-6 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, à partir du 25 juillet 2023 jusqu’au 22 août 2023. Ces documents ont également été affichés dans la rubrique dédiée sur notre site internet.

Fait à Barbâtre, le - 7 SEP. 2023

Le Maire,
Louis GIBIER

