

# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la Déclaration de l'Utilité Publique au projet  
d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre.



### 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

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DE L'ENQUÊTE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

et

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

---

## SOMMAIRE

1	Introduction .....	3
2	Avis sur l'organisation de la procédure .....	4
3	Avis sur le dossier mis à disposition du public – Publicité et affichage .....	5
4	Avis sur les différents thèmes .....	6
4.1	L'expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - Parcelle ZK 23 .....	6
4.2	Le nombre de places de stationnement requises .....	7
4.3	La hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux .....	7
4.4	Le chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667 .....	7
4.5	Indemnités d'acquisitions et appréciation sommaire des dépenses du projet .....	8
4.6	Principes d'architecture du projet d'aménagement .....	8
4.7	Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public .....	8
5	Analyse de l'utilité publique du projet .....	9
5.1	Caractère d'intérêt général du projet .....	9
5.2	Nécessité des expropriations envisagées pour atteindre les objectifs du projet .....	10
5.3	Bilan coûts-avantages de la réalisation du projet .....	10
5.4	Atteintes environnementales du projet .....	10
5.5	Compatibilité avec les documents d'urbanisme existants .....	11
6	Conclusion finale - Déclaration d'Utilité Publique .....	11
7	Formulation de l'avis du Commissaire Enquêteur .....	12

## 1 INTRODUCTION

Ce document constitue mes conclusions motivées et mon avis personnel sur l'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 et portant sur l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire.

Le Tribunal Administratif de Nantes par la décision N° E23000090 / 85 en date du 7 juin 2023 m'a désigné Commissaire Enquêteur pour cette enquête.

L'arrêté préfectoral N° 2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023, a prescrit l'ouverture de cette enquête publique conjointe.

Mon rôle, en tant que Commissaire Enquêteur a été de :

- Participer à l'organisation de l'enquête publique.
- Veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.
- Recueillir les observations du public, notamment en recevant le public lors de mes trois permanences.

À l'issue de l'enquête publique, j'ai rédigé quatre documents :

- Un procès-verbal de synthèse des observations du public à destination du maître d'ouvrage.
- Un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique conjointe et rapportant les observations du public regroupées par thèmes, les réponses de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée au procès-verbal de synthèse et mes commentaires.
- Un procès-verbal et mon avis concernant l'enquête parcellaire afin de :
  - 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.
- Et des conclusions motivées, objet du présent document dans lequel je donne mon avis personnel sur l'enquête préalable à la Déclaration à l'Utilité Publique.

Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, le rapport et les conclusions motivées ne doivent pas être dissociés. Ils doivent être tenus à la disposition du public en préfecture de la Vendée et à la mairie de Barbâtre pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'avis personnel que j'émet dans ces conclusions s'appuie sur les éléments que j'ai recueillis au travers :

- De ma lecture du dossier soumis à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- De mes échanges avec les représentants de l'EPF de la Vendée et de la mairie de Barbâtre.
- De ma visite du secteur de la Gaudinière.
- De l'avis de la DDTM.
- De mes échanges oraux avec le public, des observations contenues dans le registre d'enquête publique, dans les lettres et courriels.
- Du mémoire en réponse transmis par l'EPF de la Vendée en réponse au procès-verbal de synthèse établi le 29 août 2023.

**Rappel sur le projet :** Conformément aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée [SCoT] et dans son 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. C'est notamment le cas pour l'îlot de La Gaudinière qui fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP].

Dans un projet de 26 logements, cette OAP concentre les critères qui permettent d'atteindre les objectifs fixés par le PLU et ceux du PLH en termes de densité résidentielle et de mixité dans l'offre de logements consécutifs aux évolutions démographiques de la commune.

## 2 AVIS SUR L'ORGANISATION DE LA PROCEDURE

L'enquête a été 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.

Les principaux éléments que je retiens sont que :

- Aucun incident ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique. Le public a été informé conformément à la réglementation.
- L'enquête s'est déroulée en période estivale et ceci a permis de faciliter la prise en compte des observations du public qui pouvait être concerné particulièrement par des résidences secondaires.

Au cours des 3 permanences de l'enquête publique en mairie de Barbâtre :

- 18 personnes ont été reçues en mairie, il s'agissait essentiellement des propriétaires des parcelles concernées par le projet et de deux propriétaires mitoyens au projet. Ces personnes sont venues isolément ou en groupe, toutes ces personnes sont venues pour émettre des observations accompagnées ou non de documents.
- 11 observations ont été portées sur les deux registres pendant ces permanences.
- 21 lettres et courriels ont été réceptionnés :

- 4 lettres ont été réceptionnées à l'attention du Commissaire Enquêteur en mairie de Barbâtre.
- 5 lettres ont été remises en main propre au Commissaire Enquêteur lors des permanences.
- 10 courriels avec pièces jointes ont été relevés sur la messagerie de la préfecture.
- 2 courriels sans pièces jointes ont été relevés sur la messagerie de la préfecture.

Durant toute l'enquête publique, la mairie de Barbâtre, siège des permanences, a été attentive à ce que l'enquête publique se déroule dans les meilleures conditions pour l'accueil du public et a toujours veillé à la bonne information du public.

### 3 AVIS SUR LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC – PUBLICITE ET AFFICHAGE

La composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est conforme à la définition régie par l'article R.112-4 du Code de l'expropriation.

Les éléments présentés dans le dossier sont clairement structurés et lisibles, avec de nombreuses illustrations permettant un accès aisé au public.

#### **Dossier Projet :**

1. Une notice explicative – (50 pages).
2. Deux plans de situation – (2 pages).
3. Un plan général des travaux – (1 page).
4. Les caractéristiques des ouvrages les plus importants – (2 pages).
5. L'appréciation sommaire des dépenses – (2 pages).

Un avis émis par la Direction des Territoires et de la Mer [DDTM] (4 pages), daté du 4 juillet 2023, a été intégré au dossier.

#### **Dossier Administratif :**

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Barbâtre du 19 avril 2023.
- Arrêté Préfectoral de l'enquête publique conjointe N° 2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023.
- Avis d'Enquête Publique conjointe.

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

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises dans deux journaux locaux différents :

- 1° parution : Ouest France le 7 juillet 2023 ; Courrier Vendéen 13 juillet 2023.
- 2° parution : Ouest France le 1<sup>er</sup> août 2023 ; Courrier Vendéen 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.

## 4 AVIS SUR LES DIFFERENTS THEMES

Le dossier, mis à la disposition du public, lui a permis de s'informer sur le projet en détail.

Les observations du public avec de multiples questions qui concernent l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, ont été regroupées dans les thèmes suivant :

- L'expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - Parcelle ZK 23.
- Le nombre de places de stationnement requises.
- La hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux.
- Le chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667.
- Les indemnités d'acquisitions et appréciation des dépenses du projet.
- Principes d'architecture du projet d'aménagement

Et un dernier thème « Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public », qui présente les principaux points ayant moins d'occurrences que les précédents :

- Le maintien du statut des logements en résidence principale.
- Les impacts sur les propriétés en limite du projet.
- L'information concernant la réalisation du projet.

Le Maître d'Ouvrage du projet dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, a apporté des informations complémentaires et a répondu de manière exhaustive à l'ensemble des points soulevés par le public.

### 4.1 L'EXPROPRIATION DE LA VOIRIE PRIVEE « RESIDENCE DE LA BARBATRINE » - PARCELLE ZK 23

L'ensemble des 8 copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine sont défavorables au projet. Ils ont soulevé différents points, notamment l'affichage et l'intervention d'un géomètre et d'autres points qui sont pris en compte dans les autres thématiques.

L'affichage ne constituait pas un signal d'alerte : Je considère que celui-ci a été réalisé dans le respect de la réglementation. Je souligne la volonté de la commune de Barbâtre d'avoir étendu le nombre de points d'affichage pour informer au mieux la population. Avec au total 8 points d'affichage, dont 4 affiches qui ont été placées à proximité de l'îlot de la Gaudinière. L'affiche la plus proche était à environ 50 mètres de la Résidence de la Barbâtrine.

Un géomètre serait intervenu sur la parcelle ZK 23 pour réaliser un marquage du périmètre de la parcelle projetée ZK 23p sans l'accord de la copropriété.

Sur ce point aucun géomètre n'a été mandaté, ni par l'EPF de la Vendée, ni par la commune de Barbâtre pour effectuer des relevés sur la parcelle.

#### 4.2 LE NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES

Le Maître d'Ouvrage apporte d'une part une réponse précise concernant la dotation du nombre de places de parking pour le projet d'aménagement.

D'autre part, il apporte une proposition concrète à la demande des copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine concernant l'impact du projet sur le stationnement des véhicules :

- 2 places sur la palette de retournement présentes dans le périmètre de la DUP qui seront naturellement rétrocédées aux copropriétaires concernés de la Résidence de la Barbâtrine.
- 5 places supplémentaires réservées à la copropriété de la Résidence de la Barbâtrine.

Je considère que cette proposition est recevable car elle apporte une solution en termes de compensation aux places de parking de la Résidence de la Barbâtrine.

#### 4.3 LA HAUTEUR DES BATIMENTS ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Concernant les interrogations au sujet de la hauteur des nouveaux logements, ceci renvoie vers la mise en application du PLU de Barbâtre dans sa révision actuelle.

Cependant la Maîtrise d'ouvrage précise que lorsque le projet ne présente pas d'espace public tampon, l'implantation ou la hauteur des futurs logements sera adaptée. Ces logements seront éloignés des limites séparatives ou plafonnés à un seul niveau (RDC). Ce sera notamment le cas des emprises constructibles situées à proximité des parcelles ZK 502, 602, 603.

J'estime que cette proposition permet de répondre à la problématique d'intégration des nouveaux logements en respectant le cadre des habitations en limite de propriété en réduisant de manière optimale les vis-à-vis et les cônes de visibilité.

Concernant le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui est en cours de révision, je considère qu'il est raisonnable dans le séquençage du planning d'un tel projet de ne pas attendre l'avancement et/ou l'approbation d'un évènement de ce nouveau PPRL qui pourrait introduire des délais.

Toutefois le projet pourrait être amené à évoluer en fonction de la nouvelle gestion des risques qui sera retenue dans le PPRL en cours de révision.

#### 4.4 LE CHEMIN D'ACCES ZK 668 AUX PROPRIETES SUR LES PARCELLES ZK 666 ET ZK 667

Sur ce thème plusieurs points avaient été soulevés :

- Le principe d'accès motorisé à usage exclusif des propriétaires des parcelles ZK 666 et 667 a été décrit par l'EPF de la Vendée et apporte un principe de solution intégrée au projet.

- La confirmation de la prise en charge du traitement des impacts de la mise en place de ce nouvel accès par l'EPF de la Vendée.
- La possibilité de conserver le chemin d'accès actuel n'est pas possible car il doit être intégré dans sa totalité au projet.
- Concernant le traitement des franges, l'EPF de la Vendée précise les limites de son périmètre d'intervention et veillera en relation avec la commune au bon traitement des impacts sur la mitoyenneté.

J'estime que ces propositions sont totalement recevables pour la réalisation d'un accès motorisé aux propriétés situées sur les parcelles ZK 666 et ZK 667 qui sera totalement intégré au projet.

#### 4.5 INDEMNITES D'ACQUISITIONS ET APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES DU PROJET

La question du prix des parcelles à exproprier a souvent été posée. Les personnes propriétaires qui ont mentionné ce point lors des permanences ont toutes considérées que les propositions d'acquisitions étaient à un prix très en deçà de celui du marché.

Etant donné qu'aucune mention à une référence de prix n'avait été communiqué dans le dossier, il m'a paru utile de faire rappeler par l'EPF de la Vendée que la DIE (Direction Immobilière de l'Etat) avait émis un avis en date du 23 novembre 2021 qui reflète la valeur du marché actuel pour des biens similaires.

Je considère que l'on doit s'en tenir strictement au cadre réglementaire qui fixe les indemnités.

#### 4.6 PRINCIPES D'ARCHITECTURE DU PROJET D'AMENAGEMENT

Les questions au sujet des principes d'architecture du projet relèvent pour la plupart de l'application du PLU et de l'OAP dans la zone d'implantation du projet.

Je considère que le projet est compatible avec les documents d'architecture en vigueur. En revanche le public ne semble pas toujours au fait des documents d'urbanisme et de leur finalité.

#### 4.7 QUESTIONS ET POINTS COMPLEMENTAIRES EN CORRELATION AVEC LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Maintien du statut des logements en résidence principale** : Il n'y a aucun dispositif législatif qui ne garantit le caractère définitif de résidence principale en dehors des logements locatifs à caractère sociaux. Les logements en accession sociale correspondant au dispositif « Bail Réel Solidaire » qui pourraient également être mis sur le marché dans le cadre de ce projet conservent également une vocation de résidence principale sur une très longue période (environ 50 ans)

L'EPF de la Vendée exprime qu'il existe toutefois des dispositions contractuelles qui peuvent être insérées dans les actes de vente et permettent d'encadrer les reventes pendant une durée limitée d'environ 10 ans.



J'estime globalement que ce point n'est pas une entrave au déploiement du projet, cela constitue une première étape pour accueillir une population en résidence principale dans de nouveaux habitats.

**Information concernant la réalisation du projet d'aménagement :** Dans le mémoire en réponse le Maître d'Ouvrage mentionne que la commune de Barbâtre informera les riverains et le public sur les grandes étapes du projet, même si elle n'y est pas tenue dans le cadre de la présente procédure.

Je considère que la volonté de communication de la commune de Barbâtre auprès des riverains est un point important pour accompagner ce projet qui mérite d'être souligné.

## 5 ANALYSE DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Afin de répondre à la question de l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière, j'ai conduit une analyse bilancielle sur la base de 5 critères, en me posant les questions suivantes :

1. Le projet d'aménagement présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?
2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet ?
3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?
4. Le projet présente-t-il des atteintes environnementales et/ou des éventuels dommages collatéraux ?
5. Quelle est la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants ?

### 5.1 CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

L'intérêt général est un concept similaire à l'intérêt public, mais il se concentre davantage sur les besoins, les valeurs et les aspirations collectives de la société dans son ensemble. Il englobe les biens, les services et les actions qui sont considérés comme bénéfiques pour le bien-être général, plutôt que pour des intérêts individuels ou particuliers.

La création de 26 logements à vocation de résidence principale dans le cadre de ce projet permettra de répondre à un premier niveau de demande des ménages en quête de logements à proximité du lieu de leur emploi et de faciliter l'accompagnement du développement du tissu économique local.

On peut noter que ces logements ne pourront pas être toujours maintenus en tant que résidence principale car aucun dispositif ne permet actuellement de garantir ce statut dans la durée. Ce projet constitue malgré tout une étape importante pour un développement urbain maîtrisé et durable de la commune de Barbâtre.

J'estime que les objectifs et enjeux du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière sont clairement (qualitativement et quantitativement) définis et argumentés.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général réel, précis et durable.

## 5.2 NECESSITE DES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DU PROJET

La localisation du secteur à proximité du centre bourg, en « dent creuse », avec une facilité de regroupement de l'ensemble des parcelles en vue de réaliser ce projet d'aménagement est une réelle opportunité, aujourd'hui il n'existe pas par ailleurs l'existence d'une solution alternative.

Le choix retenu des parcelles est une réponse adaptée aux objectifs du projet d'aménagement. Dans ces conditions, la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot de La Gaudinière nécessite le recours à l'expropriation.

Je considère qu'une expropriation de l'ensemble des parcelles pour les besoins de l'opération est justifiée.

## 5.3 BILAN COUTS-AVANTAGES DE LA REALISATION DU PROJET

A ce stade le bilan financier de l'opération n'est pas totalement consolidé, même si le PLH prévoit un déséquilibre d'opération, une estimation quantitative des recettes aurait permis de mieux apprécier la rentabilité de l'opération. Mais celle-ci semble difficile à être mise en évidence à ce stade du projet.

Cependant on peut noter que l'emplacement du secteur de la Gaudinière apporte un prérequis en termes d'infrastructures existantes qui devrait permettre de contribuer à optimiser les coûts liés aux travaux d'aménagement.

Il faut aussi prendre en considération que ce projet est stratégique pour le développement du tissu urbain de la commune de Barbâtre et que le critère de rentabilité de l'opération ne doit pas être considéré comme un facteur de premier ordre.

Je considère que même si le bilan financier du projet n'est pas à l'équilibre, son caractère stratégique l'emporte et aura un impact positif concernant le développement économique de la commune de Barbâtre.

## 5.4 ATTEINTES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

Le projet s'inscrit pleinement dans le respect du règlement en vigueur du PPRL qui vise à admettre l'apport de population nouvelle, à ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente et à développer la densification urbaine.

J'estime que ce projet ne présente aucune atteinte aux intérêts environnementaux. La proximité du centre bourg ainsi que la proximité du lieu de travail permettront de minimiser les distances des déplacements et de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone.

## 5.5 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

Le projet d'aménagement est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme [PLU] en vigueur. Le projet s'inscrit dans une Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP] sur le secteur de La Gaudinière qui prévoit que l'aménagement de cette zone soit réalisé d'un seul tenant.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants est sans équivoque.

## 6 CONCLUSION FINALE - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet d'aménagement de l'Îlot de la Gaudinière vise à créer des logements à l'année pour supporter la demande des ménages à proximité de leur lieu de travail, favorisant ainsi le développement économique local et répondant aussi aux enjeux démographiques de la commune de Barbâtre.

Les objectifs du projet sont clairement définis et justifient l'expropriation des terrains nécessaires.

Bien que le bilan financier prévisionnel ne soit pas à l'équilibre et pas encore complètement finalisé, la valorisation des possibilités des recettes identifiées, l'emplacement du secteur et la reprise des infrastructures existantes devraient permettre d'optimiser les coûts et les recettes du projet qui est stratégique pour la commune de Barbâtre.

Le projet respecte les réglementations du Plan de Prévention des Risques Littoraux en vigueur, favorise la densification urbaine et est compatible avec les documents d'urbanisme existants.

J'ai constaté des avis défavorables au projet qui se sont limités à des personnes directement concernées par l'expropriation, particulièrement l'ensemble des 8 copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine et quelques personnes mitoyennes au projet. Une seule personne de la commune de Barbâtre qui n'était pas à proximité du projet s'est exprimée défavorablement.

Des réponses exhaustives et détaillées ont été apportées par l'EPF de la Vendée point par point à l'ensemble des questions soulevées lors de l'enquête sur la base du procès-verbal de synthèse des observations du public.

A partir de ces conclusions, je considère qu'il est justifié de prononcer l'utilité publique du projet présenté dans cette enquête pour Déclaration d'Utilité Publique.

## 7 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » à la déclaration de l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait au Sables d'Olonne le 21 septembre 2023.

**Le Commissaire Enquêteur,**  
Jacques PROUST

