

# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

## ENQUÊTE PUBLIQUE



### 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

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

# SOMMAIRE

1	Introduction .....	4
1.1	Avant-propos .....	4
1.2	Cadre juridique et réglementaire .....	4
1.2.1	Encadrement de l'enquête publique.....	4
1.2.2	Acquisition des immeubles nécessaires au projet .....	5
1.2.3	Contexte et enjeux .....	5
2	Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique .....	7
2.1	Dossier d'enquête.....	7
2.2	Objectifs du projet d'aménagement.....	7
2.3	Vue d'ensemble de l'aménagement .....	8
2.4	Caractéristiques des principaux ouvrages .....	9
2.4.1	Voirie .....	9
2.4.2	Assainissement.....	9
2.4.3	Espaces verts.....	10
2.5	Appréciation sommaire des dépenses .....	10
2.6	Recours à l'expropriation .....	11
3	Enquête parcellaire .....	11
3.1	Objectifs et procédure.....	11
3.2	Dossier d'enquête parcellaire.....	12
3.3	Etat des lieux de la propriété foncière .....	12
4	Organisation de l'enquête conjointe.....	13
4.1	Acte générateur de l'enquête.....	13
4.2	Planification de l'enquête .....	13
4.2.1	Dates et durée de l'enquête.....	13
4.2.2	Lieu, dates et horaires des permanences .....	13
4.3	Publicité .....	14
4.3.1	Publicité par voie de presse .....	14
4.3.2	Publicité par voie d'affichage et par Internet.....	14
4.4	Moyens mis à la disposition du public .....	15
4.4.1	Dossier d'enquête .....	15
4.4.2	Moyens d'intervention du public.....	15
4.4.3	Information des propriétaires .....	15
4.4.4	Déroulement chronologique de l'enquête.....	15

5	Visite des lieux.....	17
6	Avis émis en amont de l'enquête de la DDTM .....	17
7	Procès-verbal des observations du public .....	18
7.1	Classement des observations suivant des thématiques .....	19
7.2	Thématiques « Déclaration d'Utilité Publique » .....	21
7.3	Thématiques « Parcellaire » .....	24
8	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage .....	25
8.1	Questions relatives aux observations de la DDTM .....	25
8.2	Questions suite aux observations du public- « Déclaration d'Utilité Publique » .....	27
8.2.1	Expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - Parcelle ZK 23 .....	27
8.2.2	Nombre de places de stationnement requises .....	30
8.2.3	Hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux.....	32
8.2.4	Chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667 .....	35
8.2.5	Indemnités d'acquisitions et appréciation sommaire des dépenses du projet .....	39
8.2.6	Principes d'architecture du projet d'aménagement .....	41
8.2.7	Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public	43
8.3	Questions suite aux observations du public- « Parcellaire ».....	49
8.3.1	Non réception de la notification du lancement de l'enquête publique.....	49
8.3.2	Prise en compte d'une partie privative sur la parcelle projetée ZK 23p .....	51
8.3.3	Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire.....	54
8.3.4	Surface d'emprise du projet.....	54
9	Composition des pièces du dossier définitif .....	56
10	Annexes .....	58
10.1	Annexe 1 : Affichage et publicité .....	59
10.2	Annexe 2 : Aperçu du secteur de la Gaudinière .....	63
10.3	Annexe 3 : Références des observations du public .....	64
10.4	Annexe 4 : Copie procès-verbal de synthèse des observations du public .....	67
10.5	Annexe 5 : Copie du mémoire en réponse .....	71

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 AVANT-PROPOS

A la demande du Préfet de Vendée et par décision N° E23000090 / 85 du 7 juin 2023 le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Jacques PROUST en tant que Commissaire Enquêteur afin de procéder à l'enquête publique conjointe relative au projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre, avec une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire.

J'ai accepté cette mission, sachant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A partir de l'ensemble des documents qui m'ont été communiqué, le recueil et l'examen des observations présentées par le public, j'ai rédigé ce rapport d'enquête, document unique qui présente le déroulement de l'enquête publique conjointe citée en référence.

Dans deux autres documents séparés, j'ai consigné dans un premier mes conclusions et avis motivés relatifs à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et dans un second un procès-verbal et mon avis relatif à l'enquête parcellaire. Ceux-ci constituent une deuxième partie indissociable de l'enquête publique citée en référence.

Des illustrations, ainsi que certains textes qui ont été insérés dans ce rapport sont extraits des éléments du dossier de présentation mis à la disposition du public pendant l'enquête publique. Les photos publiées en annexes de ce rapport ont été prises par mes propres soins.

## 1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

### 1.2.1 ENCADREMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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 la commune de Barbâtre. Celle-ci porte sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et sur 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 pas 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).

### 1.2.2 ACQUISITION DES IMMEUBLES NECESSAIRES AU PROJET

La Déclaration d'Utilité Publique ouvre la possibilité de procéder par expropriation à l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation du projet, lorsque ceux-ci n'appartiennent pas déjà à la collectivité ou qu'ils n'ont pas pu être acquis à l'amiable.

Conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est organisée conjointement à la présente enquête une enquête parcellaire, dont l'objectif est 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 de ce même code.

### 1.2.3 CONTEXTE ET ENJEUX

- **Développement urbain et démographie**

La commune de Barbâtre (1723 habitants permanents en 2019) possède des atouts la rendant très attractive mais présente des contraintes de développement urbain (faibles réserves foncières et protection des espaces naturels et risques littoraux). Celle-ci doit faire face à des contraintes démographiques telles que la perte de résidents à l'année, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de résidents secondaires et la diminution de la taille des ménages.

- **Parc et marché immobilier**

Le parc immobilier est composé en très forte majorité de maisons individuelles (dont environ 72% de résidences secondaires qui constituent le parc immobilier de la commune en 2019), ce qui impacte fortement le paysage de la commune et a généré son étalement. Face à la forte pression de la demande et à la faible disponibilité foncière, le marché immobilier est très tendu.

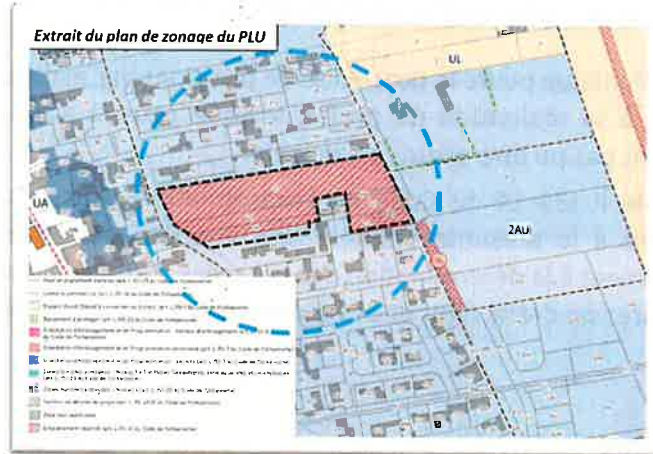
- **Objectifs et démarche de développement**

Dans ce contexte et conformément aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest Vendée [SCoT] et dans le Plan Local d'Urbanisme communal [PLU] (adopté le 9 juin 2022), 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, modifié en première version le 23 juin 2021 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.

- **Intervention foncière : Îlot de la Gaudinière**

L'Îlot de la Gaudinière de la commune de Barbâtre fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation [OAP] et 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.



Ci-dessus une présentation du plan de zonage du PLU de la commune de Barbâtre centré sur le secteur de la Gaudinière classé en zone Uc.

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

- **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 qui implique au préalable la Déclaration d'Utilité Publique [DUP] par le Préfet de la Vendée.

Le conseil municipal de la commune de Barbâtre a autorisé lors du conseil municipal du 9 novembre 2022 l'EPF à prescrire les enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation et à mener la procédure d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale de La Gaudinière.

Les engagements pris par la commune de Barbâtre dans le cadre de la convention tiennent à l'obligation de racheter les biens acquis par l'EPF afin d'y réaliser ce projet d'aménagement.

**Mini glossaire :**

- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale.
- **PLH** : Plan Local de l'Habitat.
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme.
- **OAP** : Opération d'Aménagement et de Programmation.
- **DUP** : Déclaration d'Utilité Publique.
- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- **PPRL** : Plan de Prévention des Risques Littoraux.
- **EPF** : Créé le 18 mai 2010, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée est habilité sur le département de la Vendée, à procéder notamment à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme. Dans le cadre de telles missions l'EPF peut agir par voie d'expropriation.

## 2 ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit d'une enquête publique préalable à une DUP qui ne porte pas atteinte à l'environnement. La procédure de cette enquête est régie par le Code de l'expropriation :

- Le Commissaire Enquêteur est désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes dans les conditions définies par l'article R.123-5 du Code de l'environnement.
- Le Préfet du département de la Vendée où doit se tenir l'enquête publique est chargé d'organiser l'enquête.

### 2.1 DOSSIER D'ENQUETE

Réalisé par l'EPF de la Vendée avec le concours de la commune de Barbâtre, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé des documents suivants :

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.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

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 du dossier sont clairement structurés et lisibles, avec de nombreuses illustrations permettant un accès aisé au public.

### 2.2 OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

Ce projet d'aménagement au sein de la commune de Barbâtre s'inscrit dans une démarche de développement urbain en cohérence avec les documents de planification SCoT, PLH et PLU en vigueur.

L'EPF de la Vendée a acquis un premier site pour le compte de la commune, celui de l'ancienne école privée situé au nord de la commune. Ce site sera rétrocédé à un bailleur social qui y réalisera 7 logements. La commune a aussi engagé avec le concours de l'EPF une démarche d'acquisitions sur le secteur des Oyats situé en plein cœur du centre-bourg.

Cependant la maîtrise de ces deux nouvelles zones d'habitation ne se sera pas suffisante pour atteindre les objectifs fixés par le PLU (volume de construction et composition du parc de logements). Il est prévu de réaliser au total 78 logements sur ces deux secteurs alors que les objectifs sont fixés à 100 logements à horizon 2030 (durée du PLU).

La commune de Barbâtre poursuit donc sa politique d'intervention foncière avec le secteur de la Gaudinière dont les caractéristiques permettent de répondre à une gestion optimale de l'espace visant à préserver les surfaces agricoles et naturelles, aux contraintes liées à la protection de

l'environnement et à la gestion des risques de submersion marine. En termes d'urbanisation, ce projet adresse les principaux objectifs :

- Répondre à la demande de logements permanents (26 logements à moins de 5 minutes du centre-bourg).
- Développer une offre de logements respectueuse des principes de mixité sociale (au moins 25% de logements sociaux dans le centre-bourg).
- Développer la densité résidentielle et contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels (l'emprise de ce projet est majoritairement en friche) en proposant 25 logements par hectare contre 10 à 12 logements par hectare sur l'existant.

## 2.3 VUE D'ENSEMBLE DE L'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière a pour objet la réalisation de logements et d'espaces publics dans le centre-bourg de Barbâtre.

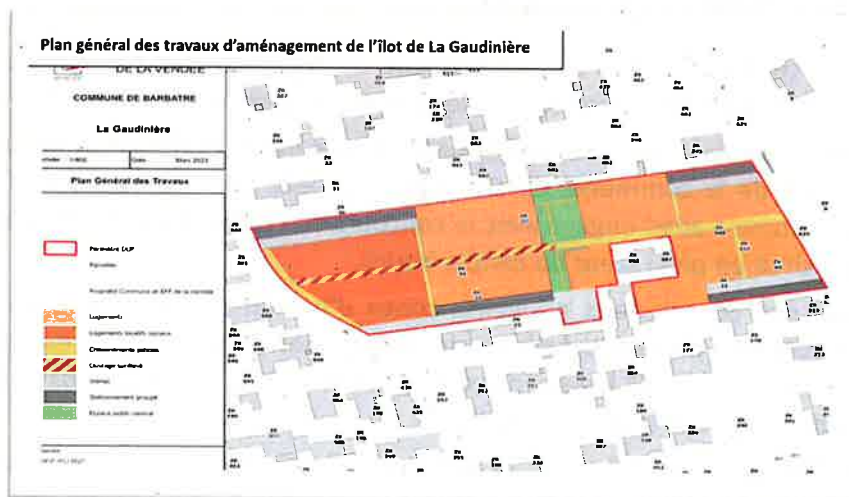
Celui-ci s'insère dans un tissu urbain existant qui est essentiellement constitué par des habitats individuels pavillonnaires de faible hauteur.

Le secteur de La Gaudinière est concerné par un risque d'inondation-submersion marine. Il est situé en zone B0 du Plan de Prévention des Risques Littoraux [PPRL] qui concerne les secteurs faiblement ou moyennement inondables en secteurs urbanisés ou d'urbanisation future.

Le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

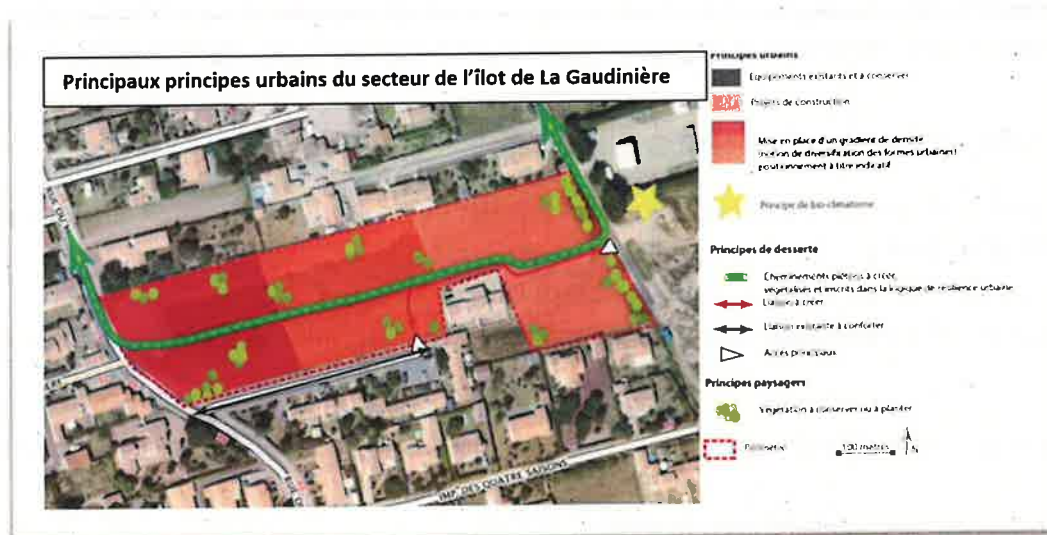
- Admettre l'apport de population nouvelle.
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente.
- Permettre la densification et le renouvellement urbain.

Il rend ainsi obligatoire des prescriptions qui s'appliquent aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'à l'ensemble des activités économiques. Les constructions de logement sont autorisées à condition notamment de respecter une cote de référence de 3,41 mètres pour le premier plancher habitable sans recourir à un remblaiement préalable du terrain.





L'OAP sur le secteur de La Gaudinière prévoit que l'aménagement de cette zone soit réalisé d'un seul tenant et que la construction des logements se répartisse avec un gradient de densité entre l'Ouest et l'Est du site. La liaison Est-Ouest pourra être ainsi surélevée, de même que les constructions, en vue de répondre aux exigences du PPRL. Par ailleurs des dispositions techniques supplémentaires seront développées pour s'adapter au risque d'inondation (construction sur pilotis, canalisations anti-refoulement, ...).



Dans le cadre du SCoT, la commune de Barbâtre est tenue de construire 10% de logements groupés et/ou collectifs. Le projet prévoit majoritairement de réaliser des logements groupés.

Les parcelles les plus proches du bourg devront ainsi atteindre une densité légèrement plus élevée. D'une manière générale, la densité proposée sur le site concilie la volonté de densifier le tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île de Noirmoutier.

## 2.4 CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES

### 2.4.1 VOIRIE

L'opération sera desservie par un axe piéton structurant, traversant l'ensemble du site d'Ouest en Est et donnant accès à la majorité des logements.

Des cheminements piétons secondaires aménagés au niveau du terrain naturel permettront de desservir les autres logements et feront le lien avec les aires de stationnement.

Les places de stationnement destinés aux futurs habitants seront regroupées sur plusieurs poches.

### 2.4.2 ASSAINISSEMENT

Le réseau à l'intérieur de l'opération d'aménagement sera de type séparatif.

Les réseaux d'eaux pluviales, les eaux de ruissellement des voiries et des parcelles seront collectées dans des canalisations sous chaussée. Une partie des eaux sera néanmoins infiltrée sur les parcelles

privatives et dans un espace d'infiltration situé sur l'espace public central. Le réseau Eaux Usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du projet. Elles seront captées par des collecteurs posés sous les voiries et cheminements piétons et dans les parcelles puis dirigées vers le réseau existant.

### 2.4.3 ESPACES VERTS

Les aménagements paysagers comprendront la création de massifs et de plantations sur l'espace public central, des plantations le long des cheminements piétons et des aires de stationnement.

## 2.5 APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

La réalisation du projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière implique deux postes de dépenses principaux :

1. L'acquisition des terrains nécessaires d'une part.
2. Les travaux d'aménagement indispensables à la concrétisation de l'opération d'autre part.

Ces postes dans leur globalité ont pu être estimés à la somme totale de **2 342 500 €** répartie comme suit :

### 1. Montant des acquisitions foncières

<b>Acquisitions foncières</b>	<b>895 000 €</b>
<b>Indemnités de emploi</b>	<b>47 500 €</b>
<b>Frais notariés</b>	<b>15 000 €</b>
<b>Frais de gestion</b>	<b>3 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>960 500 €</b>

### 2. Montant des travaux et autres frais d'aménagement

<b>Etudes prévisionnelles</b>	<b>20 000 €</b>
<b>Travaux d'aménagement (VRD, espaces verts, ...)</b>	<b>1 132 000 €</b>
<i>Travaux</i>	<i>1 011 000 €</i>
<i>Maîtrise d'œuvre (et autres honoraires techniques)</i>	<i>101 000 €</i>
<i>Géomètre</i>	<i>20 000 €</i>
<i>Autres frais</i>	<i>230 000 €</i>
<b>Frais financiers</b>	<b>80 000 €</b>
<b>Aléas et divers</b>	<b>150 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 382 000 €</b>

Les dépenses liées aux travaux d'aménagement seront supportées par la commune de Barbâtre ou par l'opérateur désigné par celle-ci.

## 2.6 RECOURS A L'EXPROPRIATION

Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique comprend 8 parcelles dont les références cadastrales et les surfaces sont présentées dans le tableau de synthèse ci-dessous.

Références parcelles cadastrées (section ZK)	Surface totale parcelles m <sup>2</sup>	Surface emprise aménagement m <sup>2</sup>
N° 22	955	955
N° 23	2990	935
N° 24	970	970
N° 25	1460	1460
N° 27	6275	6275
N° 90	160	160
N° 619	821	821
N° 668	249	187
<b>Total îlot de la Gaudinière</b>	<b>13880</b>	<b>11763</b>

Conjointement à la présente enquête publique et conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est procédé à une enquête parcellaire.

Le projet d'aménagement envisagé étant une opération globale, la maîtrise foncière constitue une condition préalable indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du futur projet.

## 3 ENQUETE PARCELLAIRE

### 3.1 OBJECTIFS ET PROCEDURE

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 du procès-verbal et avis du Commissaire Enquêteur, un arrêté de cessibilité est pris contenant toutes les précisions nécessaires pour la poursuite des opérations.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, 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 d'expropriation en vue d'obtenir la maîtrise foncière totale de l'îlot de La Gaudinière.

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.

### 3.2 DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Réalisé par l'EPF de la Vendée le 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. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et à l'aide des renseignements délivrés par le Service de la Publicité Foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens - (10 pages).

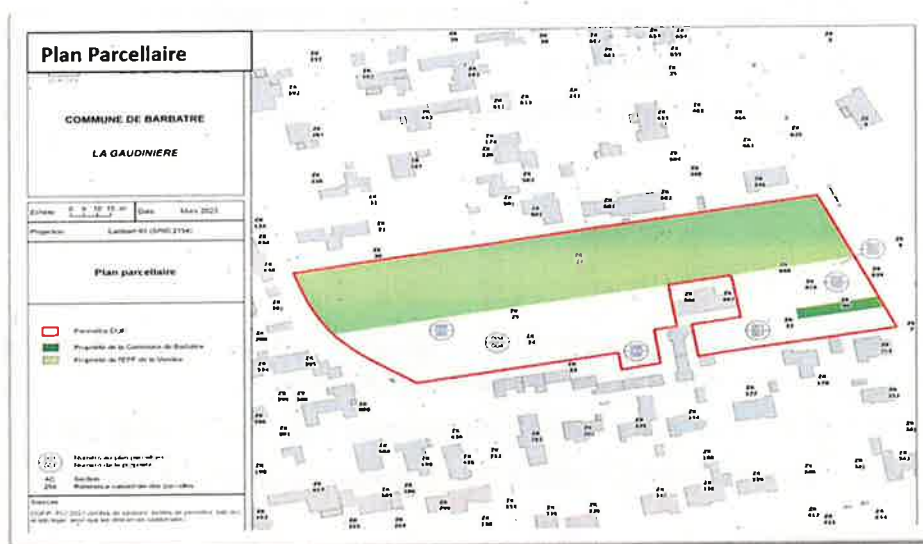
### 3.3 ETAT DES LIEUX DE LA PROPRIETE FONCIERE

Les emprises nécessaires à l'aménagement du secteur de La Gaudinière représentent une surface cadastrale de 11 763 m<sup>2</sup> (\*) appartenant à 8 comptes de propriété. Elles portent sur les parcelles dont les désignations cadastrales sont détaillées ci-après :

- 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 restantes comprises c'est à dire 6 parcelles (ZK N° 22, 23, 24, 25, 619 et 668).

*(\*) La surface cadastrale de l'emprise exposée dans la notice de la DUP est de 11 600 m<sup>2</sup>. Suite à la réception du mémoire en réponse de l'EPF de la Vendée la surface à prendre en compte est de 11 763 m<sup>2</sup>.*



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 une acquisition amiable.

## 4 ORGANISATION DE L’ENQUETE CONJOINTE

### 4.1 ACTE GENERATEUR 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.

### 4.2 PLANIFICATION DE L’ENQUETE

#### 4.2.1 DATES ET DUREE DE L’ENQUETE

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

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L’enquête s’est déroulée en période estivale, ceci a permis de faciliter la prise en compte lors des permanences des observations du public qui pouvait être concerné par des résidences secondaires.

#### 4.2.2 LIEU, DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES

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).

## 4.3 PUBLICITE

### 4.3.1 PUBLICITE PAR VOIE DE PRESSE

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<sup>o</sup> parution : Ouest France le 7 juillet 2023 ; Courrier Vendéen 13 juillet 2023.
- 2<sup>o</sup> parution : Ouest France le 1<sup>er</sup> août 2023 ; Courrier Vendéen 27 juillet 2023.

### 4.3.2 PUBLICITE PAR VOIE D'AFFICHAGE ET PAR INTERNET

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. Dans les mêmes conditions de délai et de durée, la mairie de Barbâtre a procédé à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Voici les différents lieux d'affichage (**Annexe 1** emplacement des affichages à proximité du secteur de la Gaudinière) :

- A la mairie (panneau d'affichage).
- Secteur de la Gaudinière à aménager - Angle rue du marché et rue de la Gaudinière.
- Angle Impasse de la Gaudinière et chemin de la plaine.
- Angle route du Gois et parc de la Gaudinière.
- A l'intérieur du bâtiment du Pôle de Développement territorial, impasse de la Gaudinière.
- Salle des Oyats.
- Salle des Noures.
- Angle rue du Marché et route du Gois.
- En face la salle de sports sur le secteur Est de la Gaudinière à aménager - Impasse de la Gaudinière.

Tous ces affichages étaient en place 8 jours avant le début de l'enquête à l'exception des affichages suivants :

- En face la salle de sports sur le secteur Est de la Gaudinière à aménager - Impasse de la Gaudinière.
- Angle rue du Marché et route du Gois.

Ces 2 panneaux d'affichage ont été ajoutés en concertation avec le Commissaire Enquêteur à compter du 20 juillet 2023. Il nous a semblé pertinent de rajouter des affichages dans un esprit de communication le plus large possible avec la population.

L'accomplissement de cet affichage a été régulièrement constaté par un agent assermenté et a été certifié par le Maire de la commune de Barbâtre (**Annexe 1**).

Huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête étaient également consultables sur le site Internet des services de l'Etat de Vendée à l'adresse suivante : [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr) (rubrique Publications / commune de Barbâtre).

#### 4.4 MOYENS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

##### 4.4.1 DOSSIER D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier en version papier et en version numérique (via un poste bureautique) mis à disposition du public était consultable à la Mairie de Barbâtre aux heures d'ouverture habituelles, soit une durée de 29 jours.

L'ensemble du dossier était quant à lui consultable sur le site Internet des services de l'Etat de Vendée à l'adresse suivante : [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr) (rubrique Publications / commune de Barbâtre) et ceci pendant toute la durée de l'enquête.

##### 4.4.2 MOYENS D'INTERVENTION DU PUBLIC

Le public pouvait déposer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Sur un registre papier tenu à sa disposition à la mairie de Barbâtre pendant les heures habituelles d'ouverture.
- Par courrier adressé au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : mairie de Barbâtre 22 Rue de l'Eglise, 85630 Barbâtre.
- Par courriel à l'adresse suivante « [enquetepublique.vendee3@orange.fr](mailto:enquetepublique.vendee3@orange.fr) » en précisant dans l'objet : « Enquête publique – Barbâtre ».

##### 4.4.3 INFORMATION 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'EPF de la Vendée, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire.

Toutes les 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.

##### 4.4.4 DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE

Le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur. Le registre d'enquête parcellaire a été coté et paraphé par M. Louis GIBIER Maire de Barbâtre. Le visa de tous les documents composant le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie a été effectué par le Commissaire Enquêteur au démarrage de l'enquête publique

le 25 juillet 2023. Tous les dossiers précités ont été mis à disposition pour consultation du public auprès de la mairie de Barbâtre aux horaires d'ouverture.

Le déroulement chronologique est détaillé ci-après :

- **07-06-23** : Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nantes.
- **14-06-23** : Réunion en Préfecture :
  - Préparation de la planification de l'enquête et remise du dossier par Mme Kouloussoumi SAID ABDILLAH.
- **03-07-23** : Publication de l'arrêté du Préfet de la Vendée portant l'organisation de l'enquête.
- **04-07-23** : Réunion avec l'Etablissement Public Foncier de Vendée.
  - Echanges et présentation du projet d'aménagement en présence de :
    - M. Bertrand GENDREAU – Négociateur Foncier – Responsable du Projet.
    - M. Ronan CARIOU – Chargé d'Opérations Foncières.
- **12-07-23** : Visite du site de l'Îlot de la Gaudinière par le Commissaire Enquêteur.
- **19-07-23** : Réunion en mairie de Barbâtre et visite des lieux.
- **25-07-23** : Ouverture de l'enquête et première permanence du Commissaire Enquêteur.
- **10-08-23** : Seconde permanence du Commissaire Enquêteur.
- **17-08-23** : Réunion dans les locaux de l'Etablissement Public Foncier de Vendée.
  - Echanges et présentation des questions relatives au projet d'aménagement en présence de :
    - M. Bertrand GENDREAU – Négociateur Foncier – Responsable du Projet.
    - M. Ronan CARIOU – Chargé d'Opérations Foncières.
    - M. Alexandre PARENT - Responsable Pôle Développement Territorial de la mairie de Barbâtre.
- **22-08-23** : Dernière permanence du Commissaire Enquêteur et clôture de l'enquête.
- **29-08-23** : Remise et partage du contenu du procès-verbal de synthèse des observations du public dans les locaux de l'Etablissement Public Foncier de Vendée, en présence de :
  - M. Bertrand GENDREAU – Négociateur Foncier – Responsable du Projet.
  - M. Ronan CARIOU – Chargé d'Opérations Foncières.
  - M. Alexandre PARENT - Responsable Pôle Développement Territorial de la mairie de Barbâtre.
- **14-09-23** : Réception du mémoire en réponse aux questions faisant suite au procès-verbal de synthèse complété des observations conjointes de l'EPF de la Vendée et de la commune de Barbâtre (reçu par la Poste en courrier avec accusé de réception).

L'enquête publique a été clôturée le jeudi 22 août 2023 à 17h00. Le registre de l'enquête parcellaire a été clôturé par Monsieur le Maire de la commune de Barbâtre et celui de l'enquête DUP par le Commissaire Enquêteur.



### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Aucun incident ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique.

## 5 VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux a été précédée par une réunion le 19 juillet en mairie de Barbâtre, avec les participants suivants :

- M. Louis GIBIER - Maire de la commune de Barbâtre.
- M. Alexandre PARENT - Responsable Pôle Développement Territorial de la mairie de Barbâtre.
- M. Christophe LEFEVRE - Pôle Développement Territorial de la mairie de Barbâtre.
- M. Bertrand GENDREAU - Négociateur Foncier, Responsable du projet d'Aménagement – EPF Vendée.
- M. Ronan CARIOU - Chargé d'Opérations Foncières – EPF Vendée.
- M. Jacques PROUST - Commissaire Enquêteur.

Cette réunion avait pour but de rappeler la genèse, ainsi que les grandes lignes du projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière. L'enjeu que représente le projet d'aménagement de la Gaudinière pour la commune au regard de la situation démographique et de son urbanisation a été souligné. Les priorités d'aménager d'autres secteurs tels que des Oyats et l'ancienne école privée ont été aussi rappelées.

Lors de la visite sur le terrain, le Commissaire Enquêteur a porté son attention sur la situation des espaces concernés par le projet d'aménagement (conséquences pour les logements mitoyens en place, maintien d'espaces verts, existence de nuisances sonores, recherche d'un bon équilibre en nombre de places de parking, aménagement des accès, ...). Quelques photos suivant différents angles de vue donnent un aperçu du secteur de la Gaudinière (**Annexe 2**).

## 6 AVIS EMIS EN AMONT DE L'ENQUETE DE LA DDTM

Par courrier du 4 juillet 2023, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer considère que le projet d'aménagement de l'Îlot de la Gaudinière est compatible avec le plan local d'urbanisme en vigueur.

Elle rappelle que la déclaration d'utilité publique a pour objectif de reconnaître l'opportunité et la légitimité d'un projet et que l'appréciation de l'utilité publique du projet repose sur trois critères principaux :

- L'opportunité du projet.
- La nécessité de l'expropriation.
- Le bilan coût/avantages.

Il est rappelé dans le courrier de la DDTM que :

- Des dispositions spécifiques seront mises en œuvre afin de garantir la mise sur le marché des terrains/logements à titre de résidence principale, en revanche les outils qui seront mis en œuvre ne sont pas détaillés.
- La rentabilité du projet est identifiée comme un inconvénient, même si le dossier d'une DUP se doit de présenter une estimation sommaire des dépenses, le déficit du projet d'aménagement devrait être précisé.

Il est aussi mentionné un point de vigilance concernant la révision en cours du Plan de Prévention des Risques Littoraux [PPRL] avec un impact potentiel de la réalisation éventuelle du projet d'aménagement, lorsque celui-ci aura été approuvé en 2024.

## 7 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai établi le procès-verbal de synthèse que j'ai commenté et remis en main propre le mardi 29 août 2023 à :

- M. Bertrand GENDREAU de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, Négociateur Foncier - Responsable du Projet.

En présence de Messieurs. :

- Ronan CARIOU - Chargé d'Opérations Foncières – de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.
- M. Alexandre PARENT - Responsable Pôle Développement Territorial de la mairie de Barbâtre.

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

- 18 personnes ont été reçues (dont 15 personnes étaient concernées par des parcelles à exproprier).
- 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.

Au total 32 observations ont été recueillies par le Commissaire Enquêteur. Aucune observation n'est arrivée hors délais.

L'analyse de l'ensemble des courriers, lettres et observations sur les registres permet d'identifier au total 139 questions dont 11 doublons et une question du Commissaire Enquêteur concernant la surface d'emprise du projet, soit 129 questions.

La liste des contributeurs de l'ensemble des points identifiés et des références des observations recueillies est jointe en annexe (**Annexe 3**).

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

A noter que le climat des rencontres a toujours été paisible.

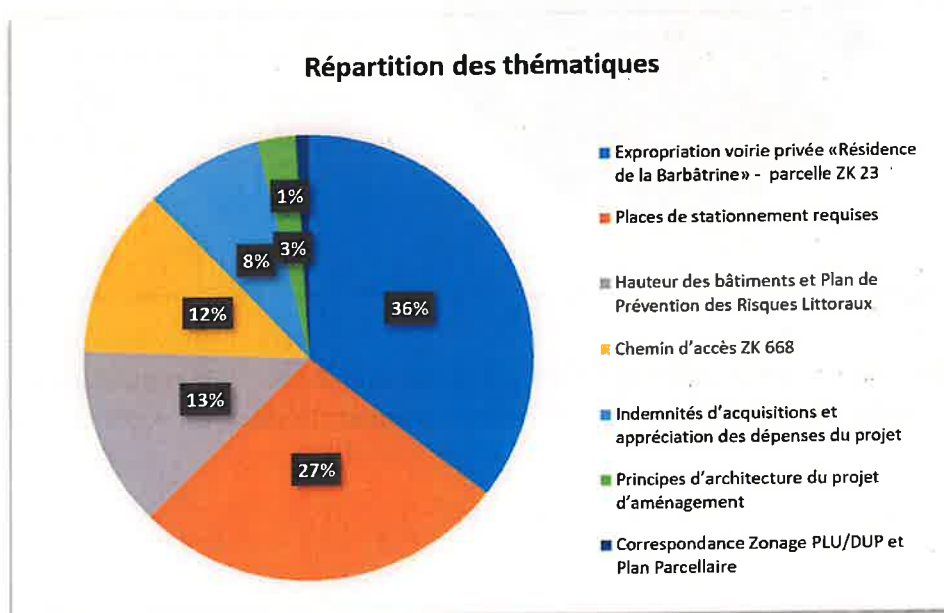
Au moins un propriétaire de chacun des 6 groupes de propriétaires concernés sur le plan parcellaire s'est exprimé pendant l'enquête, ainsi que deux propriétaires mitoyens au projet d'aménagement et une personne qui réside dans la commune de Barbâtre dont le logement n'est pas mitoyen au projet. Tous les copropriétaires de la Résidence la Barbâtrine se sont exprimés.

### 7.1 CLASSEMENT DES OBSERVATIONS SUIVANT DES THEMATIQUES

Pour mener l'analyse des observations recueillies, celles-ci ont été regroupées suivant des thématiques afin de faciliter la formulation et le traitement des questions.

Ceci représente 28 questions qui ont été détaillées dans le procès-verbal de synthèse qui a été communiqué au Maître d'Ouvrage (**Annexe 4**). Les questions ont été regroupées suivant 8 thématiques.

A partir de l'ensemble des observations analysées, les questions identifiées sont réparties de la manière suivante :

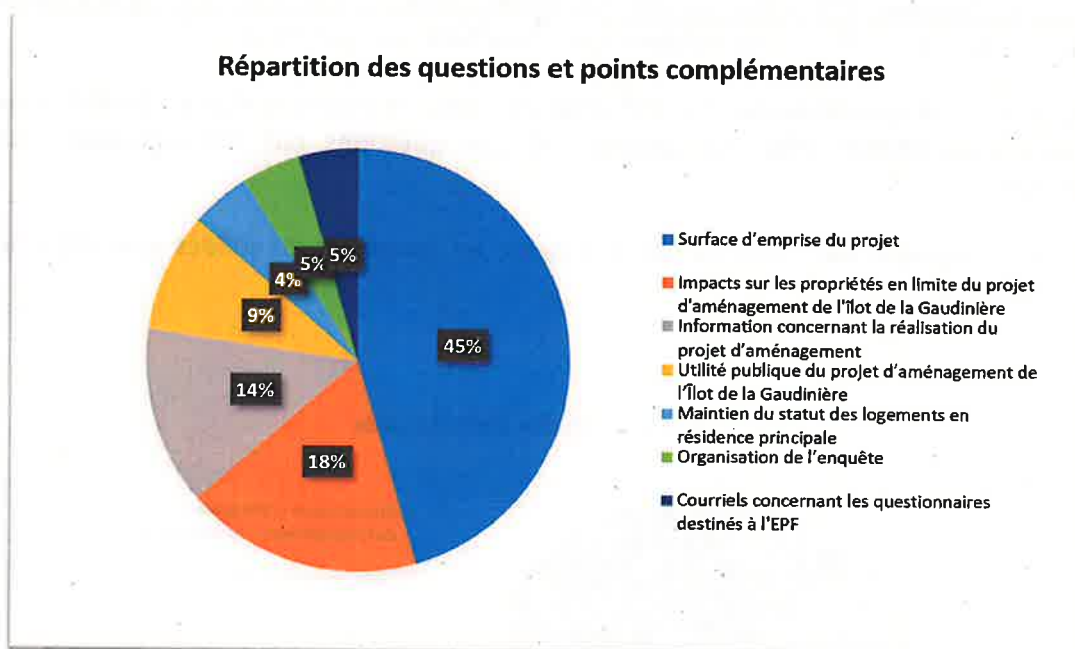


La liste des thématiques classées suivant le nombre d'occurrences est :

1. L'expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - Parcelle ZK 23.
2. Le nombre de places de stationnement requises.
3. La hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux.
4. Le chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667.
5. Les indemnités d'acquisitions et appréciation des dépenses du projet.
6. Principes d'architecture du projet d'aménagement
7. Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire

Concernant la 8<sup>ème</sup> thématique « Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public », les principales questions classées suivant le nombre d'occurrences sont :

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



Ci-dessous les tableaux de synthèse qui présentent l'ensemble des thématiques et des questions, suivant le périmètre de l'enquête sur lequel celles-ci portent (Déclaration d'Utilité Publique ou Parcellaire).

## 7.2 THEMATIQUES « DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE »

Thématique N°1	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - Parcelle ZK 23	Affichage	L'affichage sur site est réalisé sur un poteau électrique à l'autre extrémité du projet. Il est aussi mentionné dans certaines lettres que le format d'affichage est A4 et ne pourrait en aucun cas être considéré par ceux-ci comme un signal d'alerte sur le fait qu'ils étaient concernés par l'enquête.	9
	Relevé par un géomètre de la parcelle projetée ZK 23p	Le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si un géomètre est intervenu sur la parcelle ZK 23 pour réaliser un marquage du périmètre de la parcelle projetée ZK 23p ?	10

Thématique N°2	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Nombre de places de stationnement requises	Place de stationnement privative de Mme LACORNE et M. FREMONT Nombre de places en Zone Uc et Résidence de la Barbâtrine	Combien est-il prévu de places de parking dédiées pour le projet d'aménagement (c'est-à-dire pour les 26 nouveaux logements prévus, ainsi que les 8 logements de la Résidence de la Barbâtrine) ?	29

Thématique N°3	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux	Hauteur des bâtiments	En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien expliciter la notion de faible hauteur des nouveaux logements et l'éventuelle progression dans la répartition des élévations des bâtiments prévus à proximité des habitations existantes ?	12
	Plan de Prévention des Risques Littoraux	Comment est géré l'impact de l'artificialisation générée par le futur projet compte tenu de la proximité d'anciens logements qui sont en dessous de la côte réglementaire imposée par le PPRL 2015 ?	1
		Concernant le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui est en cours de révision : Ce lotissement sera-t-il toujours en zone bleue avec quelles cotes ou alors sera-t-il en zone rouge ? Le projet doit donc attendre que le nouveau PPRL soit défini.	1

Thématique N°4	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667	Evolution du chemin d'accès ZK 668	Pouvez-vous expliciter les principes d'accès par une voie routière aux parcelles ZK 667 et ZK 666 ?	3
		Comment seront traités les effets potentiels de la mise en place d'une nouvelle voirie (cf. liste des points soulevés) ?	6
	Chemin d'accès ZK 668 et périmètre de la DUP	Est-ce que la parcelle ZK 668 découpera la DUP en deux îlots le projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière ?	1
	Conservation du chemin d'accès	La faisabilité de conserver le chemin d'accès actuel en l'intégrant dans le projet d'aménagement est-elle envisageable ?	1
	Traitement des franges urbaines	Ces éventuels travaux sont-ils inclus dans le traitement des franges urbaines (cf. liste des points) ?	2

Thématique N°5	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Indemnités d'acquisitions et appréciation sommaire des dépenses du projet	Indemnités d'acquisitions	En regard du montant des dépenses des acquisitions foncières quelle est à ce jour la référence utilisée pour valoriser l'indemnisation des parcelles à exproprier ?	6
	Appréciation sommaire des dépenses du projet	Est-ce qu'une estimation a été réalisée par France Domaine ? Quelle est la date de cette estimation ?	2
		Il est prévu dans l'estimation financière du projet une indemnité de remploi d'un montant de 47500 euros. A quoi servira celle-ci ?	1

Thématique N°6	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Principes d'architecture du projet d'aménagement	Principes d'architecture du projet d'aménagement	En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes de M. et Mme GUIGNOT	2
		En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter plus d'éléments ou de précisions concernant les principes architecturaux du projet d'aménagement ?	1

Thématique N°8	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public	Maintien du statut des logements en résidence principale	En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien détailler comment le maintien sous le statut de résidence principale pourra être garanti pendant une certaine durée ?	1
	Information concernant la réalisation du projet d'aménagement	Dans ce contexte en liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes exprimées par M. et Mme GUIGNOT	3
	Utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière	La parcelle ZK 22 se trouve en bordure de la zone à aménager. Cette parcelle est entourée par six parcelles construites et est située en bordure de route. Sans nuire au projet, la parcelle pourrait en être extraite ?	1
		En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser de quelles réserves foncières il s'agit et pourquoi ne sont-elles pas utilisées à ce jour ?	1
	Organisation de l'enquête	Vu la période pendant laquelle l'enquête publique se déroule et qu'aucune communication n'ait été faite auprès des propriétaires de résidences secondaires, que cette enquête soit prolongée de 2 mois soit jusqu'au 31 octobre 2023 avec communication écrite par voie postale auprès des propriétaires qu'ils soient sur la zone concernée ou sur les propriétés limitrophes.	1
	Impacts sur les propriétés en limite du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière	Dans ce contexte en liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes de M. et Mme GUIGNOT ?	4
	Divers	4 pièces jointes relatives à l'enquête parcellaire - (questionnaire renseigné et autres documents concernant la recherche des propriétaires destinée à l'EPF)	1

### 7.3 THEMATIQUES « PARCELLAIRE »

Thématique N°1	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Expropriation de la voirie privée « Résidence de la Barbâtrine » - parcelle ZK 23	Non réception de la notification du lancement de l'enquête publique	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 ?	9
		Et aussi de bien vouloir expliciter quel est le processus d'information des copropriétaires concernés par l'expropriation d'une partie commune ?	9
	Prise en compte d'une partie privative sur la parcelle projetée ZK 23p	Le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si l'expropriation d'une partie privative du lot N°4 est à prendre en compte dans le périmètre de la DUP ?	1

Thématique N°8	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public	Surface d'emprise du projet	A ce stade doit-on considérer que la référence ZK N° 23p constitue une référence cadastrale ?	9
		Le Maître d'Ouvrage voudra bien expliciter cet écart de 163 m <sup>2</sup> qui conduirait à réviser la superficie totale du périmètre de la DUP à 11 763 m <sup>2</sup> ?	1

Thématique N°7	Sous Thématiques	Questions formulées par CE auprès du Maître d'Ouvrage	Nombre de points identifiés
Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire	Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire	En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si le projet reprend la délimitation de l'OAP et pourquoi le périmètre décrit sur le plan parcellaire est différent ?	1



## 8 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Un mémoire en réponse signé par Monsieur Thomas WELSCH Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, a été transmis au Commissaire Enquêteur par courrier, en date du 11 septembre 2023.

Dans le chapitre suivant, il est abordé l'ensemble des questions soulevées en lien avec l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête Parcellaire. Le détail du contexte des questions n'est pas toujours précisé. Pour obtenir l'exhaustivité du contexte et des éléments de réponses il faut se reporter au mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage (**Annexe 5**).

### 8.1 QUESTIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DE LA DDTM

En liaison avec la commune de Barbâtre, le maître d'ouvrage voudra bien apporter des réponses au courrier de la DDTM et en partager le contenu dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée a eu l'occasion de compléter le dossier de demande de DUP le 9 mai dernier à la suite des premières observations formulées par la DDTM en février 2023. Des explications ont également été apportées par courrier (non mentionnées dans le dossier de demande de DUP). Celles-ci sont donc rappelées ici :

- **Sur la destination des logements en résidences principales :**

Les logements locatifs sociaux seront par nature destinés à des occupations à titre de résidences principale, et cela sans limite de durée dans le temps. Des logements en accession sociale correspondant au dispositif « Bail Réel Solidaire » (démembrement de propriété) pourraient également être mis sur le marché dans le cadre de ce projet. Ces logements conservent également une vocation de résidence principale sur une très longue période (environ 50 ans).

A l'inverse, il n'existe pas de dispositif permettant de conserver le statut d'occupation d'un logement privé de manière définitive. Il existe toutefois des dispositions contractuelles pouvant être insérées dans les actes de vente et permettant d'encadrer les reventes pendant une durée limitée (environ 10 ans).

C'est pourquoi la notice explicative indique que la vente des terrains à bâtir ou des logements sera exclusivement réservée aux occupations à titre de résidence principale (au moment de la commercialisation du projet), et que les reventes successives seront encadrées par des clauses spécifiques pour maintenir ce statut d'occupation pendant une certaine durée. Le choix du dispositif et des modalités contractuelles sera précisé avec le(s) futur(s) opérateur(s) en tenant compte du cadre juridique existant, notamment sur la durée. Divers types de clauses peuvent être insérées dans les actes de vente : clause anti-spéculative, pacte de préférence, clause résolutoire, etc...

- **sur l'absence de rentabilité du projet :**

La notice indique en effet que l'opération sera déficitaire pour la commune compte-tenu des surcoûts liés au niveau élevé du prix du foncier dans le cœur de l'enveloppe urbaine, au PPRL et des faibles recettes liées à la vente des lots destinés au logement locatif social ou à l'accession de résident permanents (prix inférieur au marché libre dont les ventes concernent majoritairement les résidences secondaires). Ce déficit ne peut pas être précisé à ce stade, faute de lisibilité suffisante sur l'évolution du marché immobilier, et des coûts d'aménagement et de construction. La combinaison des deux facteurs (dépenses / recettes) a un impact fort sur le déficit qui peut fortement varier à la baisse comme à la hausse (effet « ciseau »).

Le déficit sera donc supporté par la commune de Barbâtre, qui sollicitera des aides (notamment de la CCIN) pour contribuer à l'effort de production de logements permanents conformément aux objectifs inscrits dans les documents de planification à l'échelle intercommunale.

La notice rappelle également que le déficit attendu n'est pas spécifique à ce projet, et que cette contrainte concerne la majorité des projets dédiés aux résidences principales et comportant des logements locatifs sociaux (contrairement au marché privé qui produit en grande majorité du logement secondaire). C'est la raison pour laquelle le PLH prévoit une intervention publique afin de soutenir les projets d'intérêt général. Les surcoûts de construction liés aux risques naturels renforcent le déséquilibre financier des projets.

- **sur la révision en cours du PPRL :**

La commune et l'EPF ont bien pris note de la révision en cours du PPRL et participent d'ailleurs au Comité de Pilotage mis en place par l'Etat. La conduite des projets urbains est longue, par nature, et a fortiori lorsqu'une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation est nécessaire pour permettre leur réalisation. Cette dernière ne peut attendre l'avancement voire l'approbation d'un nouveau PPRL, qui conduirait de facto à un allongement conséquent des délais.

Les incertitudes pesant sur le futur zonage invitent naturellement l'EPF de la Vendée et la commune à être prudents. Néanmoins, la commune souhaite anticiper les démarches nécessaires à la préparation et au lancement opérationnel des projets les plus stratégiques.

Le caractère évolutif de la cote de référence a également été discuté lors des études préalables, sur la base des recommandations formulées par la DDTM. En effet, la DDTM était associé au suivi des études préalables de ce projet dans le cadre de la démarche "d'urbanisme résilient en zone inondable". Conscients des enjeux, l'EPF et la commune ont interrogé les services de la DDTM en retour pour anticiper au mieux la marge de précaution à prendre en compte. L'objectif était de s'accorder sur une cote de principe, à titre de précaution, et sans présumer de la cote définitive du futur PPRL. Aucune réponse n'ayant pu être apportée lors des études préalables, et aucun élément objectif n'ayant été porté à notre connaissance depuis, il a été décidé de conserver la cote actuelle comme référence.

Le projet pourrait donc être amené à évoluer en fonction de la nouvelle connaissance du risque. En effet, l'évolution du niveau d'aléa (cote de référence), s'il était avéré, n'emporterait pas

nécessairement de remise en cause du projet puisque des dispositions constructives peuvent être mise en place pour limiter la vulnérabilité et autoriser des constructions.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La réponse apportée par la Maîtrise d’Ouvrage répond de manière exhaustive aux 3 points soulevés par la DDTM sur :

- La destination des logements en résidences principales.
- L’absence de rentabilité du projet.
- La révision en cours du PPRL.

**8.2 QUESTIONS SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC- « DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE »**

**8.2.1 EXPROPRIATION DE LA VOIRIE PRIVEE « RESIDENCE DE LA BARBATRINE » - PARCELLE ZK 23**

*8.2.1.1 Affichage*

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	Affichage sur site est réalisé sur un poteau électrique à l'autre extrémité du projet.
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN		
LET01	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER		
LET02	M. et Mme GOURDIN Patrick		
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL		
LET06	M. et Mme Bruno VERRI		
LET07	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER		
COR05	Mme LACORNE et Marc FREMONT		
COR04	M. René BOSSE		

L’affichage sur site est réalisé sur un poteau électrique à l’autre extrémité du projet. Il est aussi mentionné dans certaines lettres que le format d’affichage est A4 et ne pourrait en aucun cas être considéré par ceux-ci comme un signal d’alerte sur le fait qu’ils étaient concernés l’enquête.

## Réponse du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée et la commune rappellent que l'arrêté d'ouverture d'enquête prescrit :

### **Article 3 :**

→ *affichage* : l'avis d'ouverture de l'enquête sera publié au moins 8 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affiches, sur le territoire de la commune de Barbâtre. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire de la commune précitée.

La commune de Barbâtre précise que l'affichage a été réalisé du 17 juillet 2023 au 22 août 2023 comme suit :

- Secteur de la Gaudinière à aménager – Angle rue du marché et rue de la Gaudinière
- Pôle Développement Territorial de la commune, à l'intérieur du bâtiment, impasse de la Gaudinière
- Salle des Oyats
- Salle des Noures
- Angle impasse de la Gaudinière et chemin de la Plaine
- Angle route du Gois parc de la Gaudinière

A compter du 20 juillet 2023, ce même avis a été ajouté (jusqu'au 22 août 2023) aux lieux et endroits suivants :

- Salle de sports (en face de celle-ci) Secteur de la Gaudinière à aménager – Impasse de la Gaudinière ;
- Angle rue du marché et route du Gois

Tous les accès à ce lotissement étaient donc pourvus de ces affichages. La participation de l'ensemble des copropriétaires de ce lotissement à l'enquête publique témoigne de leur parfaite information. La commune a trouvé pertinent de rajouter des affichages dans un esprit de communication le plus large possible avec la population. Cet avis au public était également en ligne, 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, sur le site internet communal bien que cela soit facultatif puisque qu'il était également accessible sur le site de la préfecture de la Vendée.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Le panneau d'affichage d'avis d'enquête est situé sur un poteau électrique à l'angle de la rue du Marché et la rue de la Gaudinière au niveau du secteur à aménager soit à environ 50 mètres de l'entrée de la voie privée de la résidence de la Barbâtrine. Toutes les affiches sont au format A3 sur fond jaune conformément aux instructions d'affichage de la Préfecture de Vendée dont 4 affiches ont été posées à proximité de l'îlot de la Gaudinière. Voir **annexe 1** (Repères des affichages des avis d'enquête sur le site de la Gaudinière).

### 8.2.1.2 Relevé par un géomètre de la parcelle projetée ZK 23p

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	Questionnement sur l'intervention d'un géomètre
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN		
LET01	M. et Mme Jacques POIRIER		
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN		
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL		
LET06	M. et Mme Bruno VERRI		
LET07	M. et Mme Jacques POIRIER		
COR05	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT		
COR04	M. René BOSSE		
COR09	Mme. BOSSE - PARCINEAU	ZK23	Envoi de photos pour le relevé d'un géomètre

Le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si un géomètre est intervenu sur la parcelle ZK 23 pour réaliser un marquage du périmètre de la parcelle projetée ZK 23p ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée et la commune de Barbâtre précisent qu'ils ne sont pas à l'origine des marquages sur la parcelle ZK 23 et qu'aucun géomètre n'a été mandaté par eux pour effectuer de quelconque relevé sur la parcelle.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse apportée par le Maître d'Ouvrage permet de répondre aux interrogations des copropriétaires de la Résidence de la Barbâtrine. Sans savoir à ce stade qui aurait pu poser les marques au sol qui ont pu être relevées.

## 8.2.2 NOMBRE DE PLACÉS DE STATIONNEMENT REQUISES

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
LET01	M. et Mme Jacques POIRIER	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
LET06	M. et Mme Bruno VERRI	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
LET07	M. et Mme Jacques POIRIER	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
COR05	Mme LACORNE et Marc FREMONT	ZK23	Place privative No 21 palette de retournement
			Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR04	M. René BOSSE	ZK23	Partie privative d'un copropriétaire prise dans l'emprise
			Dégradation des conditions de circulation
			Nombre de places de parking réduites et Zone UC
PAR06	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT	ZK23	Place privative No 21 palette de retournement

Combien est-il prévu de places de parking dédiées pour le projet d'aménagement (c'est-à-dire pour les 26 nouveaux logements prévus, ainsi que les 8 logements de la Résidence de la Barbâtrine)

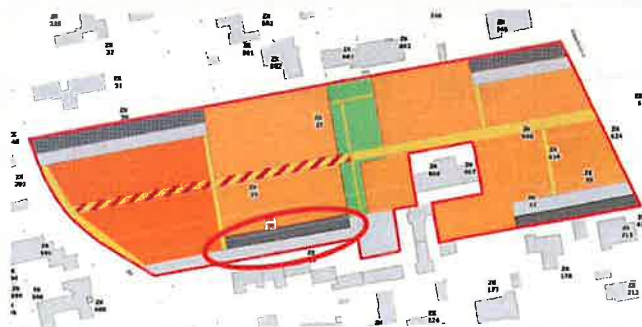
### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet d'aménagement prévoit environ 65 places de stationnement à l'échelle du site, au-delà des exigences du PLU et du CCH. En effet, les exigences liées à la production de logements locatifs sociaux sont limitées à une place par logement, soit 7 places. Le règlement de la zone UC impose deux places par logement pour le reste du programme, soit 38 logements. De plus, le règlement de la zone UC impose, pour les projets supérieurs à 3 logements, la création de stationnements communs à raison d'1/2 place supplémentaire par logement soit 13 places pour ce projet.

Les 8 logements de la Résidence de la Barbâtrine disposent officiellement de 14 places de stationnement sur les lots privatifs ou sur des espaces communs dédiés, conformément au permis de construire attribué à l'époque de sa construction. Seules deux places sont officiellement présentes sur la palette de retournement incluse dans le périmètre de DUP. Ces deux places de stationnement seront naturellement rétrocédées aux propriétaires concernés. Leur localisation précise sera discutée avec les intéressés dans le cadre de l'établissement du projet définitif (sur la future zone de stationnement la plus proche située le long de la voirie – voir plan ci-dessous).

La voirie privée est également utilisée pour le stationnement d'autres véhicules, sans marquage au sol ou sans aménagement spécifique. L'EPF et la commune proposent donc de créer 5 places supplémentaires sur les emprises du futur projet (le long de la voie réaménagée) et de les réserver à la copropriété.

La voirie sera en partie réaménagée mais conservera un fonctionnement en impasse avec retournement (sur une placette réaménagée). Seuls des cheminements piétons y seront connectés. Aucune circulation de transit ne sera donc possible à l'intérieur du quartier (et donc sur cette voirie). L'entretien des voiries et autres espaces publics sera assurée par la commune après leur réaménagement.



Des reports de stationnement sont également observés les jours de marchés sur le site projet. Ce stationnement est toléré dans l'attente de l'aménagement du site et s'opère sur des propriétés privées (en particulier sur la parcelle acquise par l'EPF). Ces emprises n'ont fait l'objet d'aucun aménagement spécifique, mis à part un fauchage par la commune et la mise en place d'une clôture de type ganivelle pour éviter les manœuvres anarchiques des véhicules dans la courbe de la rue du marché. Aucun stationnement spécifique ne sera reconstitué sur cette emprise pour accroître l'offre de stationnement occasionnel en saison (le site n'a pas vocation à offrir une offre de stationnement de délestage pour les événements en centre-bourg).

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

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 et d'autre part 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.

### 8.2.3 HAUTEUR DES BATIMENTS ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

#### 8.2.3.1 Hauteur des bâtiments

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
PAR02	M. Patrick GOURDIN	ZK23	Je m'inquiète sur l'expropriation de la partie voirie 006. Apport de nuisances, surplus de fréquentation et de circulation, vis-à-vis
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	Création de cônes de visibilité "plongeante"
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN		
LET01	M. et Mme Jacques POIRIER		
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN		
DUP01	Mme Nathalie MARTIN		Hauteur des bâtiments
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL	ZK23	Création de cônes de visibilité "plongeante"
LET06	M. et Mme Bruno VERRI		
LET07	M. et Mme Jacques POIRIER		
COR05	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT		
COR04	M. René BOSSE		



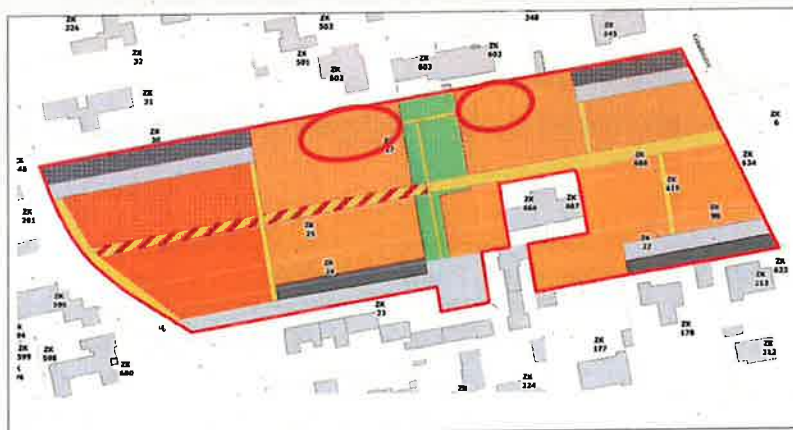
Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Il est question d'habitat de faible hauteur

En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d’Ouvrage voudra bien expliciter la notion de faible hauteur des nouveaux logements et l’éventuelle progression dans la répartition des élévations des bâtiments prévus à proximité des habitations existantes ?

### Réponse du maître d’ouvrage

La notice décrit l’environnement urbain actuel comme étant constitué exclusivement de maisons individuelles avec jardins de faible hauteur, c’est-à-dire avec une alternance de gabarits en RDC et R+1 (soit 5,50m à 6m à l’égout). Le futur projet prévoit de créer majoritairement des logements individuels et éventuellement de l’habitat intermédiaire. En effet, la notion de hauteur n’est pas intrinsèquement liée à la forme urbaine puisque les logements (individuels comme intermédiaires) ne dépasseront pas le R+1 en prenant en compte les cotes de référence du PPRL. Le PLU autorise une hauteur de construction de 5,80m maximum à l’égout, hauteur majorée de la différence entre le terrain naturel et la cote de référence sur les secteurs couverts par une OAP. Cette différence étant comprise entre 0.60m et 1.40m selon les premiers relevés, la hauteur des constructions pourrait atteindre 7.20m au maximum (sous réserve d’un relevé définitif de géomètre).

Le projet prend également soin de ménager des espaces publics tampon entre les propriétés riveraines et la majorité des futures parcelles privées. Il s’agit notamment des espaces de stationnement groupé, des voiries et des espaces publics communs. Lorsqu’il n’y a 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 dont les bâtiments (de plein pied) et terrasses sont les plus proches des limites du projet.



### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Concernant la hauteur des nouveaux logements, ceci renvoie vers la mise en application du PLU de Barbâtre dans sa version actuelle.

On peut aussi noter que lorsqu'il n'y aura pas d'espace public tampon, l'implantation ou la hauteur des futurs logements sera adaptée.

### 8.2.3.2 Plan de Prévention des Risques Littoraux

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET09	Mme Nadine FRADET	Z619	Comment est géré l'impact de l'artificialisation générée par le futur projet compte tenu de la proximité d'anciens logements qui sont en dessous de la côte réglementaire imposée par le PPRL 2015 ?

Comment est géré l'impact de l'artificialisation générée par le futur projet compte tenu de la proximité d'anciens logements qui sont en dessous de la côte réglementaire imposée par le PPRL 2015 ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet d'aménagement de La Gaudinière a pris en compte les préconisations d'un bureau d'études spécialisé en matière de risque naturel et notamment de risque inondation. Il est conçu pour limiter les obstacles à l'écoulement et à l'infiltration des eaux (transparence hydraulique). C'est pourquoi le projet prévoit des logements sur pilotis et une passerelle sur une partie du site. Ces dispositions permettent de limiter de manière drastique l'artificialisation des sols par rapport à un projet classique (réduction importante de l'emprise au sol des habitations et des voiries). Ce quartier est donc conçu pour éviter les risques pour ses propres habitants, mais aussi pour les habitants des quartiers riverains.

Il est utile de préciser que le règlement du PPRL admet des dispositions plus « invasives » sur les sols (maisons sur vide sanitaire intégral) et que la commune a suivi les orientations des services de l'Etat en matière d'urbanisme résilient, en optant pour des dispositions d'aménagement et de construction ambitieuses.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les éléments de réponse apportés par le Maître d'Ouvrage répondent à la question du public.

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Concernant le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui est en cours de révision : Ce lotissement sera-t-il toujours en zone bleue avec quelles cotes ou alors sera-t-il en zone rouge ? Le projet doit donc attendre que le nouveau PPRL soit défini.

Concernant le Plan de Prévention des Risques Littoraux qui est en cours de révision : Ce lotissement sera-t-il toujours en zone bleue avec quelles cotes ou alors sera-t-il en zone rouge ? Le projet doit donc attendre que le nouveau PPRL soit défini.

### Réponse du maître d'ouvrage

Des réponses sont apportées dans la partie « Questions relatives aux observations de la DDTM » du présent rapport.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

A noter que la révision du Plan de Prévention des Risques Littoraux est un point qui a été soulevé par ailleurs dans le courrier remis par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, inclus dans le dossier de la DUP. La maîtrise d'ouvrage a fourni une réponse détaillée à ce sujet (cf. chapitre « 8.1 Questions relatives aux observations de la DDTM »).

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

### 8.2.4.1 Evolution du chemin d'accès ZK 668

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
PAR01	Mme Josette DESSERPRIT	ZK668	Quel est le devenir du chemin qui permet actuellement l'accès à notre logement situé sur la parcelle ZK 667
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT		Quelle sera la desserte des parcelles ZK666 et ZK667
LET05	Mme Nathalie BAREK-DELIGNY		

Pouvez-vous expliciter les principes d'accès par une voie routière aux parcelles ZK 667 et ZK 666 ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La notice explicative du dossier de DUP comporte une erreur matérielle. Il s'agit de remplacer « La partie ouest du cheminement... » par « La partie Est du cheminement... »

L'accès motorisé sera donc bien possible ainsi :



L'EPF de la Vendée confirme que cet accès motorisé sera réservé à l'usage exclusif des propriétaires des parcelles ZK 666 et 667.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La notice du dossier DUP devra être amendée afin de prendre en compte le remplacement de l'expression « La partie ouest du cheminement... » par « La partie Est du cheminement... », ainsi que la description du principe d'accès motorisé à usage exclusif des propriétaires des parcelles ZK 666 et 667.

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	Accès garage, impacts, ...
			Rétablissements des réseaux
			Boite aux lettres
LET05	Mme Nathalie BAREK- DELIGNY	ZK668	Accès garage, impacts, ...
			Rétablissements des réseaux
			Boite aux lettres

Comment seront traités les effets potentiels de la mise en place d'une nouvelle voirie (cf. liste des points soulevés) ? :

- *La voie devra permettre l'accès à différents types de véhicules (légers, secours et déménagement).*
- *Les travaux occasionnés en fonction du positionnement de la nouvelle voirie d'accès pourraient conduire à la création d'une ouverture dans le mur de clôture existante, un déplacement du portail situé entre les deux parcelles ZK 666 et ZK 667 et le remplacement de ce portail par un mur mitoyen pour séparer les deux parcelles.*

- Le rétablissement des réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphonie, internet) avec réalisation des travaux en conformité avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux.
- Le déplacement des boîtes aux lettres.

#### Réponse du maître d'ouvrage

En concertation avec les propriétaires concernés, l'EPF de la Vendée prendra à sa charge l'ensemble des travaux connexes liés à l'aménagement du nouvel accès aux propriétés concernées (déplacement des réseaux, réorganisation interne de l'accès à chaque propriété, déplacement des boîtes aux lettres).

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La Maîtrise d'Ouvrage confirme la prise en charge de l'ensemble des travaux connexes pour la mise en place du nouvel accès aux propriétés situées sur les parcelles ZK 666 et 667.

#### 8.2.4.2 Chemin d'accès ZK 668 et périmètre de la DUP

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET09	Mme Nadine FRADET	Z619	Est-ce que la parcelle ZK 668 découpera la DUP en deux îlots le projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière ?

Est-ce que la parcelle ZK 668 découpera la DUP en deux îlots le projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée précise que l'assiette foncière de la parcelle ZK 668p, actuellement à usage de chemin de desserte de deux maisons d'habitation, est, comme l'indique le Plan Général des Travaux, destinée à être **pleinement intégrée** au projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière (cf. supra). Elle sera le support d'une zone vouée à l'habitation et d'une voie douce (piétons et vélos).

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse apportée par le Maître d'œuvre confirme que la parcelle ZK 668 doit être totalement intégrée au projet d'aménagement.

#### 8.2.4.3 Conservation du chemin d'accès

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	La faisabilité de conserver le chemin d'accès actuel en l'intégrant dans le projet d'aménagement est-elle envisageable ?

La faisabilité de conserver le chemin d'accès actuel en l'intégrant dans le projet d'aménagement est-elle envisageable ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

La faisabilité de maintenir le chemin d'accès actuel dans le projet d'aménagement n'est pas envisageable au motif qu'il créerait une discontinuité dans l'aménagement global de l'ilot. L'objectif est également de mutualiser les accès, de façon à limiter les coûts d'aménagement et d'optimiser les espaces cessibles (éviter les doublons).

La création d'une nouvelle voirie d'accès permettra également d'optimiser et de faciliter l'usage des espaces privatifs situés au nord des parcelles ZK 666 et 667 : l'accès aux parcelles ZK 666 et 667 étant déporté au nord, l'extrémité de la parcelle ZK 668 serait ainsi libérée de toute obligation de passage, et pourrait ainsi être mis à l'usage exclusif de la parcelle ZK 667. La parcelle ZK 666 pourrait également retrouver des usages différents, en profitant d'espaces actuellement dédiées aux manœuvres des véhicules.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage répond au point soulevé par le propriétaire de la parcelle ZK N°667.

#### 8.2.4.4 Traitement des franges urbaines

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	Traitement des franges urbaines
LET05	Mme Nathalie BAREK-DELIGNY		

Ces éventuels travaux sont-ils inclus dans le traitement des franges urbaines ? :

- *Travaux relatifs aux enduits et peintures,*
- *Ainsi qu'un éventuel rehaussement des murs extérieurs des propriétés construites sur les parcelles ZK 667 et ZK 666 pourraient être envisagés*

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée n'est pas tenu à la surélévation des murs existant appartenant aux riverains sur le pourtour de l'opération.

L'EPF de la Vendée et la commune feront leurs meilleurs efforts pour assurer la bonne intégration du projet dans le tissu existant en veillant au bon traitement des mitoyennetés, à la qualité des espaces publics et aux positionnements et hauteurs des différents éléments du projets dans un soucis d'amélioration et de qualité du cadre de vie de la commune.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réponse apportée par le Maître d'Ouvrage précise les limites de son périmètre d'intervention et veillera en relation avec la commune de Barbâtre au bon traitement des impacts sur les mitoyennetés.

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

### 8.2.5.1 Indemnités d'acquisitions

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
PAR05	M. Martial METIER	ZK22	Prix d'acquisition insuffisant
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	Indemnisation
COR02	Mme Pascale BLEHER et Mme Françoise CHANTREAU	ZK22	Indemnités d'acquisitions
LET09	Mme Nadine FRADET	Z619	Indemnités d'acquisitions
		Z619	Possibilité d'échange d'une parcelle équivalente
LET05	Mme Nathalie BAREK-DELIGNY	ZK668	Indemnisation

En regard du montant des dépenses des acquisitions foncières quelle est à ce jour la référence utilisée pour valoriser l'indemnisation des parcelles à exproprier ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Les propositions d'acquisition foncière auprès des propriétaires concernés sont encadrées par un avis de la Direction Immobilière de l'Etat (appelé antérieurement France Domaine). Cet avis reflète la valeur du marché actuel pour des biens similaires.

Il est ici rappelé que l'EPF de la Vendée privilégie la recherche d'accords amiables pour obtenir la maîtrise foncière.

En l'absence d'accord sur ces propositions, le juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON sera saisi pour fixer le montant des indemnités.

Comme évoqué plus haut, les acquisitions foncières par expropriation des collectivités et/ou des établissements publics sont nécessairement précédés d'un avis de la DIE (France Domaine).

Dans le cas présent, la DIE a émis un avis en date du 23 novembre 2021.

Un nouvel avis sera requis au moment de la saisine du juge de l'expropriation pour la fixation des indemnités.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La Maîtrise d'Ouvrage répond à la question concernant l'élaboration du montant des propositions d'acquisition foncière soulevée par les propriétaires concernés par l'expropriation et en précise la date de l'avis émis par la DIE.

Il est à noter que la question concernant le prix des parcelles à exproprier a été soulevée de manière récurrente.

Aucune personne venue aux permanences déposer leur observation n'a manifesté de l'intérêt pour la cessibilité des parcelles considérant que les propositions d'acquisitions étaient à un prix très en deçà de celui du marché.

**8.2.5.2 Appréciation sommaire des dépenses du projet**

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR06	M. Jérôme DURAND		Déficit de l'opération
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La question sur le déficit de l'opération a déjà été abordée dans le cadre de l'avis de la DDTM. Les éléments de réponses de la maîtrise d'ouvrage sont apportés dans le chapitre « 8.1 Question relatives aux observations de la DDTM »

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	A quoi servira l'indemnité de réemploi

Il est prévu dans l'estimation financière du projet une indemnité de remploi d'un montant de 47500 euros. A quoi servira celle-ci ?

**Réponse du maître d'ouvrage**

L'article 545 du code civil pose le principe que 'nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique moyennant une juste et préalable indemnité'.

L'indemnité revenant à l'exproprié se décompose généralement en deux branches :

- Une indemnité principale destinée à compenser la perte du patrimoine et dont le montant se base sur la valeur vénale du bien exproprié.

Une indemnité de **remploi** destinée à supporter les frais de reconstitution du patrimoine (frais d'agence, frais de notaire, ...) et dont le montant correspond à un pourcentage de l'indemnité principale (dégressif de 20% à 10 % en fonction des montants). Elle n'est octroyée au propriétaire exproprié que si le bien n'est manifestement pas en vente durant une période de 6 mois précédant l'arrêté de déclaration d'utilité publique (article R.322-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).



### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La Maîtrise d’Ouvrage répond à la question de M. Jean-Pierre DESSERPRIT.

### 8.2.6 PRINCIPES D’ARCHITECTURE DU PROJET D’AMENAGEMENT

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Logique de ces 4 zones de parking pourquoi une passerelle en hauteur ?
			Compte tenu de la présence d'un moulin près de l'office de tourisme, n'y-a-t-il pas un patrimoine architectural à protéger ?
			Où sera situé le parking de la salle omnisports ?

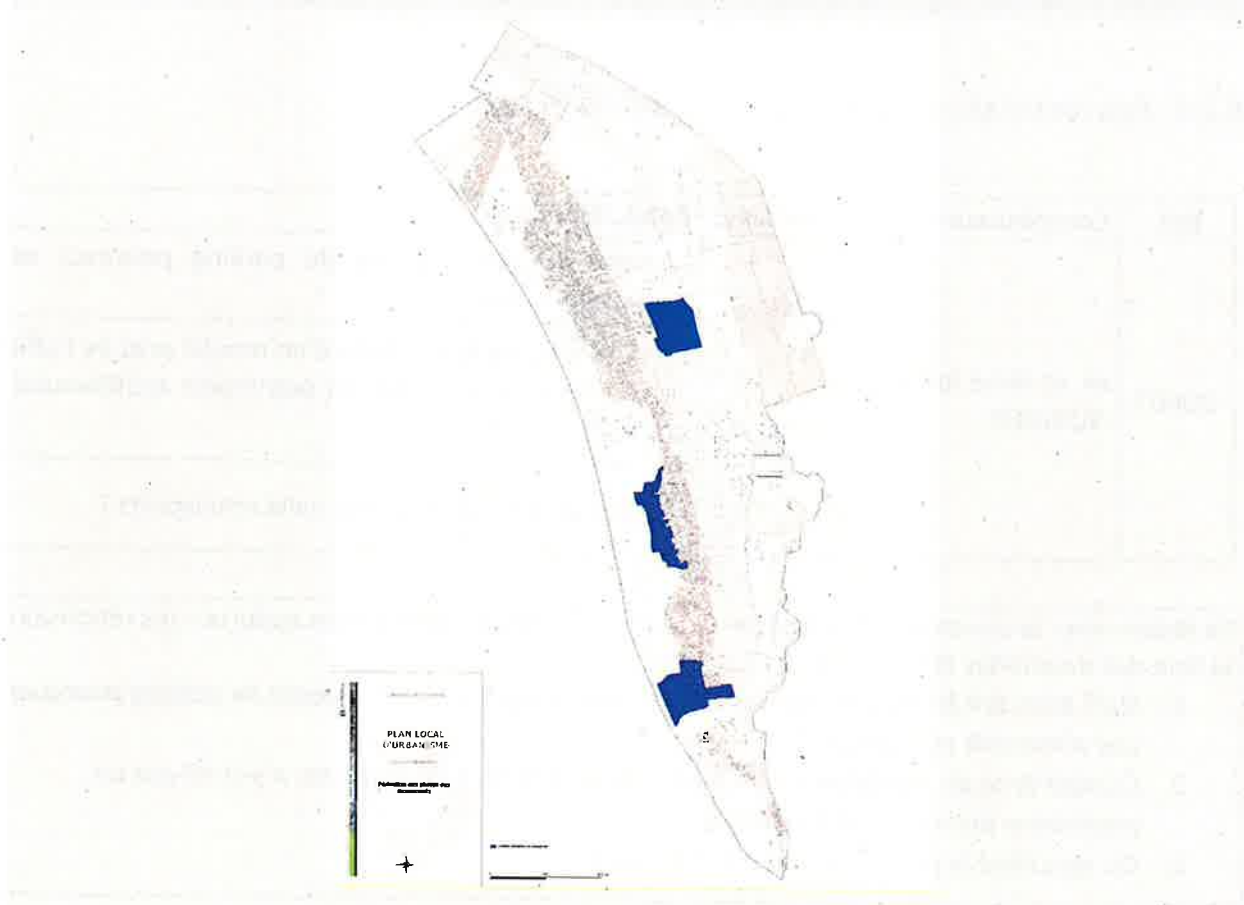
En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d’Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes de M. et Mme GUIGNOT.

1. *Qu'il nous soit fourni des explications quant à la logique de ces 4 zones de parking pourquoi une passerelle en hauteur ?*
2. *Compte tenu de la présence d'un moulin près de l'office de tourisme, n'y-a-t-il pas un patrimoine architectural à protéger ?*
3. *Où sera situé le parking de la salle omnisports ?*

### Réponse du maître d’ouvrage

1. La création de parkings déportés obéit à plusieurs logiques :
  - a. Le regroupement des stationnements dans plusieurs poches en entrée de quartier permet d’éviter les circulations de transit à l’intérieur du quartier (et donc les nuisances pour les futurs habitants et pour les riverains existant) et de limiter l’emprise des voiries internes.
  - b. Cela permet de créer une ambiance plus apaisée à l’intérieur du quartier et de favoriser les déplacements piétons (l’utilisation de la voiture n’est plus forcément un réflexe lorsqu’elle est à distance du logement)
  - c. Ces poches de stationnement situées aux extrémités du projet permettent également de créer des espaces tampons par rapport à certaines habitations existantes (recul des habitations et des jardins privés).
2. a. Le site du projet de la Gaudinière est situé en dehors du périmètre d’un monument historique (Le plus proche est le Moulin de la Plaine). Vous trouverez ce périmètre ci-dessous.

- b. L'un des intérêts que le projet de la Gaudinière soit sous maîtrise d'ouvrage publique est que la collectivité sera garante de la parfaite intégration architecturale de ce projet, qui reste l'une des priorités de cet aménagement.



Le parking de la salle de sport « Les Cyprès » sera situé au sein de l'emprise de ce projet sur la parcelle communale cadastrée ZK 5 située au Nord de l'impasse de la Gaudinière. Il sera accessible par cette impasse.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage répond dans le détail à l'ensemble des points soulevés, même si certains relèvent plus du Plan d'Urbanisme en vigueur et de son élaboration que de la Déclaration d'Utilité Publique.

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR06	M. Jérôme DURAND		Sur le plan architectural, peu d'éléments sont indiqués.

En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter plus d'éléments ou de précisions concernant les principes architecturaux du projet d'aménagement ?

### Réponse du maître d'ouvrage

L'architecture des futurs bâtiments (c'est-à-dire le détail des façades, le choix des matériaux, etc...) n'est pas défini à ce stade du dossier puisque les opérateurs et les architectes ne sont pas désignés. En effet, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique intervient à une phase du projet où seuls les grands principes fondamentaux du projet sont définis. La commune organisera une concertation avec le public sur ce projet après les études de maîtrise d'œuvre afin de discuter notamment des aspects architecturaux.

Sur le plan urbanistique, la création de logements sur pilotis et la mise en place d'une passerelle répond à un objectif de limitation des emprises au sol des bâtiments ou infrastructures, afin de respecter au mieux les exigences de transparence hydraulique (libre écoulement et infiltration des eaux en cas de submersion / inondation – voir également la réponse en partie « Hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux ». Néanmoins, la passerelle ne desservira que la partie Est du site pour des raisons de coût et d'usage (volonté de maintenir des espaces publics au niveau du terrain naturel).

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La Maîtrise d'Ouvrage répond à la question du public avec les éléments dont il peut disposer à ce stade. On peut noter que la commune organisera une concertation avec le public sur ce projet après les études de maîtrise d'œuvre afin d'échanger notamment sur les aspects architecturaux.

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

### 8.2.7.1 Maintien du statut des logements en résidence principale

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR06	M. Jérôme DURAND		Maintien du statut des logements en résidence principale

En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien détailler comment le maintien sous le statut de résidence principale pourra être garanti pendant une certaine durée ?

### Réponse du maître d'ouvrage

En complément de la réponse apportée concernant les observations de la DDTM, il est important de rappeler que la notice exprime un engagement, à savoir la mise en place d'un critère de vente des terrains / logements à titre de résidence principale, ainsi que le maintien de ce statut pendant une certaine durée. Il est également précisé que les prix de vente de ces logements seront inférieurs au marché libre (celui-ci étant fortement impacté par les ventes de résidence secondaires), justifiant la mise en place de clauses dites anti-spéculatives lors des reventes ultérieures.

Les moyens mis en œuvre seront définis ultérieurement mais nous pouvons toutefois préciser qu'aucun dispositif législatif ne permet de garantir le caractère définitif d'une clause restreignant le droit de propriété. En effet, les clauses pouvant être introduites dans les actes de vente (clauses anti-

spéculatives, pacte de préférence, clauses résolutoires, etc...) relèvent de la liberté contractuelle mais restent soumises à la jurisprudence. Or, les différentes jurisprudences s'accordent sur le caractère limitatif dans le temps de telles dispositions.

A l'inverse, l'occupation en tant que résidence principale sera garantie dans le temps pour les logements locatifs sociaux.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Le Maître d'ouvrage répond en précisant qu'aucun dispositif législatif ne garantit le caractère définitif du statut de résidence principale en dehors des logements locatifs à caractère sociaux.

8.2.7.2 *Information concernant la réalisation du projet d'aménagement*

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Que le plan détaillé des constructions nous soit communiqué,
			Que le rétroplanning complet de ce projet nous soit communiqué en amont. En particulier, les résultats de l'enquête publique, les appels d'offres auprès des promoteurs, les décisions d'expropriations, le plan détaillé des constructions,
			Concernant les travaux, nous demandons qu'ils soient effectués en-dehors de l'ensemble des zones de vacances scolaires.

Dans ce contexte en liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes exprimées par M. et Mme GUIGNOT :

- *Que le plan détaillé des constructions nous soit communiqué,*
- *Que le rétroplanning complet de ce projet nous soit communiqué en amont. En particulier, les résultats de l'enquête publique, les appels d'offres auprès des promoteurs, les décisions d'expropriations, le plan détaillé des constructions,*
- *Concernant les travaux, nous demandons à ce qu'ils soient effectués en-dehors de l'ensemble des zones de vacances scolaires.*

**Réponse du maître d'ouvrage**

Des hypothèses d'implantation et de volumétrie des constructions ont été étudiées afin de s'assurer la faisabilité technique, règlementaire et financière du projet (études préalables). Mais le plan d'aménagement n'est pas définitif à ce stade et sera affiné au fur et à mesure de l'avancement des études opérationnelles, en lien avec le(s) opérateur(s) concerné(s). La notice présente donc les

principales caractéristiques du projet, à savoir le schéma de desserte du futur quartier, les espaces publics ainsi que les différentes zones accueillant les lots à bâtir.

La commune informera évidemment les riverains et le grand public des grandes étapes du projet, de son avancement et de ses caractéristiques. Il est important de préciser que la commune n'y est pas tenue dans le cadre de la présente procédure.

Le planning détaillé des travaux n'est pas déterminé à ce stade. La commune (ou l'opérateur qu'elle désignera) prendra en compte les différentes contraintes techniques et opérationnelles avant de valider ce planning. Elle veillera à ce que les nuisances soient limitées pour les riverains. La commune tient toutefois à préciser qu'elle ne pourra pas suspendre les travaux à chaque période de vacances scolaires (soit environ 20 semaines de vacances scolaires toutes zones confondues sur 52) pour des raisons évidentes de délais de réalisation du projet et d'organisation du chantier avec les différentes entreprises.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

On notera que la commune informera les riverains et la population sur les grandes étapes du projet, même si elle n'y est pas tenue dans le cadre de la présente procédure.

#### *8.2.7.3 Utilité publique du projet d'aménagement*

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR02	Mme Pascale BLEHER et Mme Françoise CHANTREAU	ZK22	La parcelle ZK 22 se trouve en bordure de la zone à aménager. Cette parcelle est entourée par six parcelles construites et est située en bordure de route. Sans nuire au projet, la parcelle pourrait en être extraite ?

La parcelle ZK 22 se trouve en bordure de la zone à aménager. Cette parcelle est entourée par six parcelles construites et est située en bordure de route. Sans nuire au projet, la parcelle pourrait en être extraite ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Au même titre que la parcelle ZK 668p (cf. supra), la parcelle ZK 22 est nécessaire et indispensable au projet d'aménagement de l'Ilot de la Gaudinière.

D'une part, la parcelle ZK 22 est intégrée pour partie à l'OAP fixée par le PLU pour le secteur (cf. supra). On rappellera ici que les dispositions du PLU obligent un **aménagement d'ensemble** sur la zone couverte par l'OAP. En d'autres termes, tout projet individuel de construction sera systématiquement refusé par les services instructeurs.

On rappellera en outre que le projet d'aménagement de l'Ilot de la Gaudinière répond à des objectifs quantitatifs de production de logements fixés par le Plan Local de l'Habitat de l'Île de Noirmoutier.

Réduire le périmètre du projet (par extraction de la parcelle en question) contraindrait à augmenter la densité résidentielle du reste du secteur (ou d'autres secteurs), opération peu envisageable au regard de la densité déjà forte appliquée sur le projet et de la densité résidentielle du quartier environnant.

D'autre part, l'assiette foncière de cette parcelle accueillera une zone de logements, de la voirie de desserte de plusieurs lots d'habitation, ainsi que du stationnement utile pour une grande partie du futur quartier.

Extraire cette parcelle du périmètre contraindrait l'ensemble du projet d'aménagement (réorganisation du parcellaire, de la desserte et des stationnements).

Pour ces raisons, il n'est pas envisageable d'extraire la parcelle ZK 22 du périmètre de DUP.

Concernant les autres projets communaux en cours évoqués supra, ils résultent du fait que les études menées dans le cadre du PLH de l'île de Noirmoutier et du PLU de Barbâtre mettent en lumière la nécessité d'une intervention publique pour créer des logements habités à l'année avec des typologie de logements adaptées à la demandes, dans un contexte où Barbâtre est composée de plus de 72% de résidences secondaires et qu'une très grande majorité de logements construits par le privé sont destinés à du logement secondaire.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pour assurer la cohérence globale du projet d'aménagement, le maître d'ouvrage rappelle que la parcelle ZK22 fait partie intégrante de cette opération.

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR06	M. Jérôme DURAND		Réserves foncières

M. DURAND Jérôme soulève le point suivant : « *Par ailleurs, la commune étant déjà propriétaire depuis des années de multiples parcelles dont elle ne fait rien, on ne voit pas bien la nécessité de se lancer dans une nouvelle et couteuse procédure d'expropriation de parcelles, en zone inondable de surcroît.* »

En liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser de quelles réserves foncières il s'agit et pourquoi ne sont-elles pas utilisées à ce jour ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Comme évoqué dans la notice explicative du projet, le site de la Gaudinière présente une cumulation de caractéristiques qui lui confère une unicité pour les projets de développement urbain de la commune à destination de l'habitat. Il est au cœur du bourg. Sa surface, son relief et sa configuration permettent la création d'un quartier d'habitation à même de répondre aux enjeux fixés par le PLH. **L'EPF de la Vendée et la commune de Barbâtre possèdent plus de la moitié de l'emprise foncière nécessaire au projet.**

On rappellera ici qu'aucun autre secteur de la commune ne présente une telle cumulation de caractéristiques aussi favorables.

L'EPF renvoie ici à la carte présentée en page 45 de la notice DUP et rappelle que les zones constructibles de la commune proches du cœur de bourg sont quasiment toutes bâties et qu'il n'existe ainsi aucune 'réserve foncière' susceptible d'accueillir un tel projet d'aménagement sans engager de procédure de reconnaissance d'utilité publique.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il existe quelques réserves foncières mais qui ne présentent pas les caractéristiques nécessaires répondant à ce projet d'aménagement.

#### 8.2.7.4 Organisation de l'enquête

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Vu la période pendant laquelle l'enquête publique se déroule, en plein été et qu'aucune communication n'ait été faite auprès des propriétaires de résidences secondaires, que cette même enquête soit prolongée de 2 mois soit jusqu'au 31 octobre 2023 avec communication écrite par voie postale auprès des propriétaires qu'ils soient sur la zone concernée ou sur les propriétés limitrophes.

Vu la période pendant laquelle l'enquête publique se déroule et qu'aucune communication n'ait été faite auprès des propriétaires de résidences secondaires, que cette enquête soit prolongée de 2 mois soit jusqu'au 31 octobre 2023 avec communication écrite par voie postale auprès des propriétaires qu'ils soient sur la zone concernée ou sur les propriétés limitrophes.

### Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations n'appellent pas de remarque particulière de la part de l'EPF de la Vendée et s'en tient aux règles fixées par la Préfecture, souveraine en la matière en sa qualité d'autorité organisatrice de l'enquête publique.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'organisation de l'enquête s'est déroulée en conformité avec le cadre réglementaire défini par l'arrêté préfectoral N°2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023.

Concernant la durée de l'enquête, nous sommes dans le cadre d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique qui n'est pas de type environnemental. Celle-ci est régie par le Code de l'Expropriation, dans ce contexte l'enquête doit durer un minimum de 15 jours (Article R.112-12 du Code l'expropriation).

L'Autorité Organisatrice, la Préfecture de la Vendée a demandé que l'enquête conjointe (DUP et Parcellaire) dure 29 jours.

### 8.2.7.5 Impacts sur les propriétés en limite du projet d'aménagement

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR07	M. et Mme Johan GUIGNOT		Qu'une zone verte longe sur une largeur de 3 mètres les propriétés mitoyennes, que la hauteur des constructions soit au plus de 7 mètres (sur-élévation compris selon la cote en vigueur), que les constructions soient à 6 mètres de leur mur de propriété, que les constructions soient à 6 mètres de leur mur de propriété, Qu'il n'y ait pas de vis à vis (murs aveugles).

Dans ce contexte en liaison avec la commune de Barbâtre, le Maître d'Ouvrage voudra bien apporter des réponses à la liste des demandes de M. et Mme GUIGNOT ? :

- *qu'une zone verte longe sur une largeur de 3 mètres les propriétés mitoyennes,*
- *que la hauteur des constructions soit au plus de 7 mètres (sur-élévation compris selon la cote en vigueur),*
- *que les constructions soient à 6 mètres de leur mur de propriété,*
- *qu'il n'y ait pas de vis à vis (murs aveugles).*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet devra se conformer au règlement du PPRL et du PLU qui encadre les constructions de cette zone au même titre que les autres secteurs classés en zone UC (concernant ainsi la majorité des propriétés riveraines). Il est rappelé que ce règlement ne permet pas de construire au-delà de 5,80 m à l'égout, sauf majoration liée à la différence de niveau entre le terrain naturel et la cote de référence, soit potentiellement 7,20m sur ce secteur sur la base des relevés existantes.

L'implantation des constructions est également encadrée par le PLU, document opposable depuis le 21 février 2019. Tout projet, qu'il soit d'initiative public ou privé, est donc tenu de s'y conformer, sur l'emprise du futur projet, comme sur les emprises déjà existantes.

La commune et l'EPF ont toutefois prévu des dispositions adaptées sur certains secteurs proches des habitations existantes :

- Création de zones de stationnement groupées ou d'espaces publics en bordure du projet.
- Limitation de la hauteur de certains logements par rapport au plafond autorisé par le PLU.
- Retrait de certaines constructions par rapport aux habitations existantes.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le projet d'aménagement répond aux exigences réglementaires du PLU et du PPRL en vigueur. Il est à noter que la commune de Barbâtre et l'EPF de la Vendée ont prévu des adaptations sur les zones limitrophes au projet.



### 8.2.7.6 Divers

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR08 COR10 COR12	M. Frédéric GARRIDO	ZK24 ZK25	Documents destinés à l'EPF

4 pièces jointes relatives à l'enquête parcellaire - (questionnaire renseigné et autres documents concernant la recherche des propriétaires destinée à l'EPF)

#### Remarque du maître d'ouvrage

L'EPF de la Vendée confirme la bonne réception des éléments transmis par M. GARRIDO et y donnera suite dans les meilleurs délais.

#### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ces éléments étant destinés à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, le Commissaire Enquêteur a transféré ces éléments à l'EPF.

## 8.3 QUESTIONS SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC- « PARCELLAIRE »

### 8.3.1 NON RECEPTION DE LA NOTIFICATION DU LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe
			Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe
			Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
LET01	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe
			Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe
			Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL	ZK23	Information par un copropriétaire
			Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET06	M. et Mme Bruno VERRI	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
LET07	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
COR05	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe Communication non faite au président du Syndic de la Résidence de la Barbâtrine
COR04	M. René BOSSE	ZK23	Un seul copropriétaire a été notifié du déroulement de l'enquête publique conjointe Communication non faite au président du Syndic de La Résidence de la Barbâtrine

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 ?

Et aussi de bien vouloir expliciter quel est le processus d'information des copropriétaires concernés par l'expropriation d'une partie commune ?

### 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 :

N° ANNEE DE MAJ		DEP DR	85	COM	011	BARBATRE	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE										NUMERO COMMUNAL		*0029							
PROPRIETAIRES																										
PROPRIETAIRE PBTXX COP DE LA RES LA BARBATRINE																										
CHEZ MR JEAN LEBON 0 IMP DU COLOMBIER 37100 TOURS																										
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES																										
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	EN	NV	N° DE PORTE	INVARANT N°	CLASSE	TARIF	M	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTRAL COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	AN DEE	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
85	ZK	23		3	IMP DE LA GAUDINIERE	0567	Z	01	00	01001	011019081	A	A	C	H	GA	C	163							P	P
19	ZK	23		6746	IMP DE LA GAUDINIERE 201 LOT 21	0567	Z	01	00	01001	011019086	M	A	C	H	GA	D	24							P	P
REV IMPOSABLE COM 187 €																										
COM R EXO R IMP 0 €																										
GC R EXO R IMP 187 €																										
DEP R EXO R IMP 0 €																										
187 €																										
PROPRIETES NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES																										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S	TARIF	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC					
85	ZK	23		GAUDINIERE OUEST	8652		1	A			S			29 90	0.00											
CONT HA A CA 29 90																										
REV IMPOSABLE 0 €																										
COM R EXO R IMP 0 €																										
GC R EXO R IMP 0 €																										
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.

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

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL	ZK23	Le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si l'expropriation d'une partie privative du lot N° 4 est à prendre en compte dans le périmètre de la DUP ?

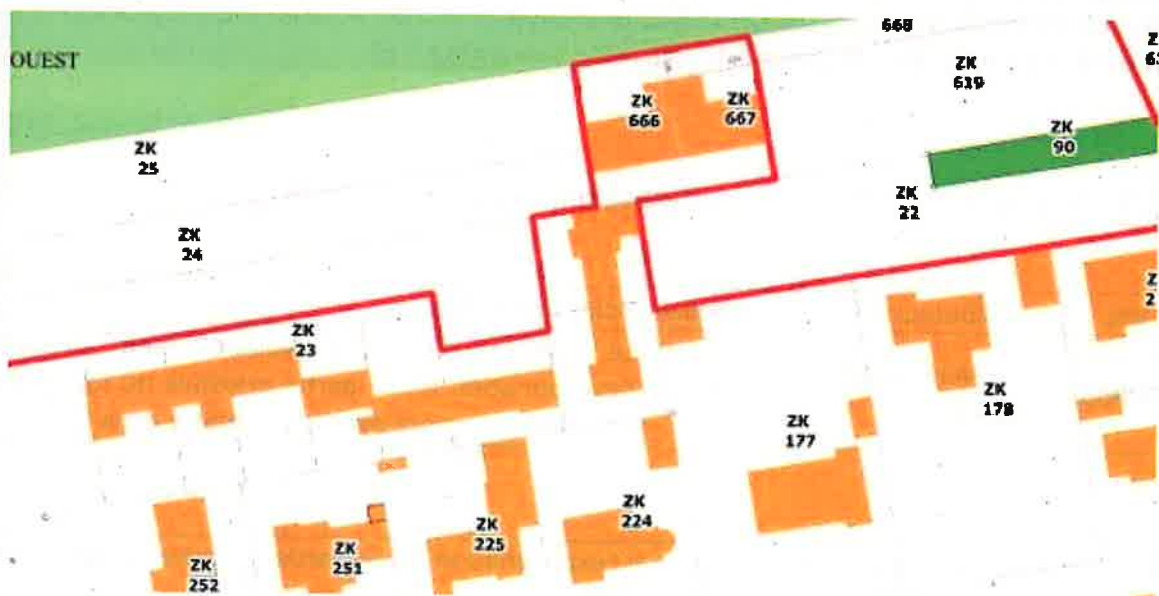
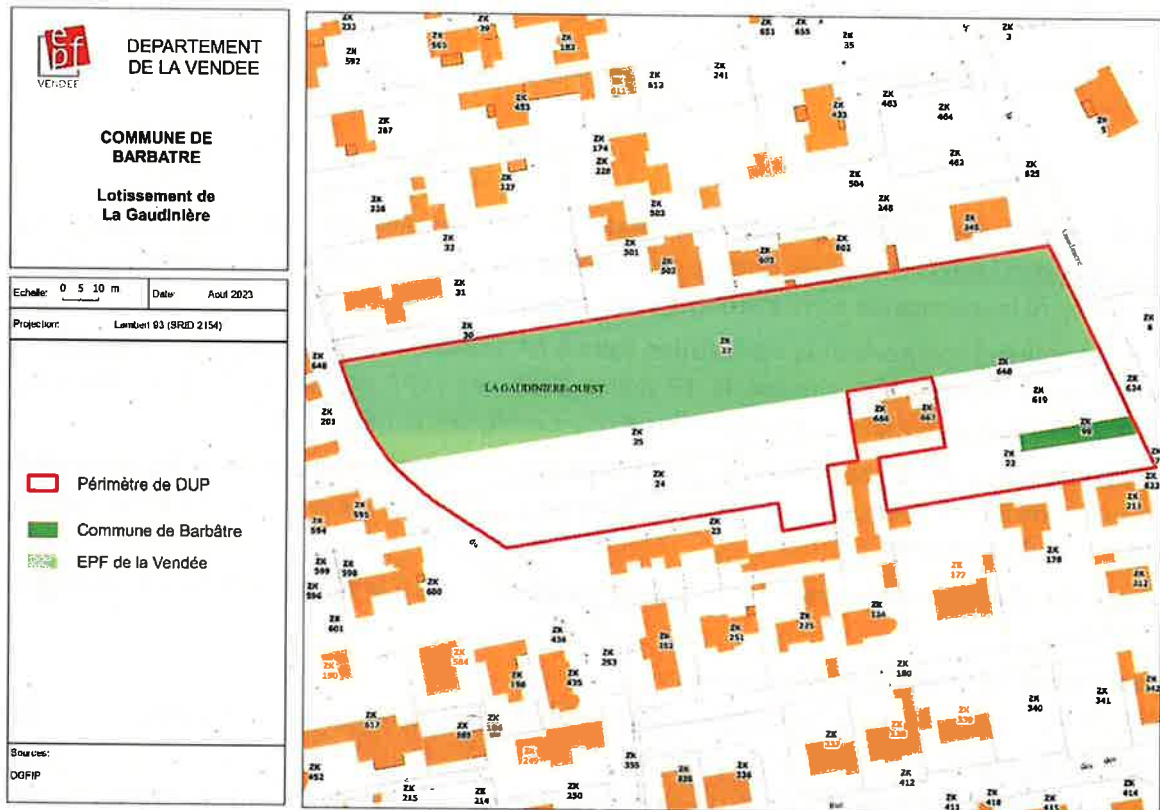
Le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si l'expropriation d'une partie privative du lot N° 4 est à prendre en compte dans le périmètre de la DUP ?

## Réponse du maître d'ouvrage

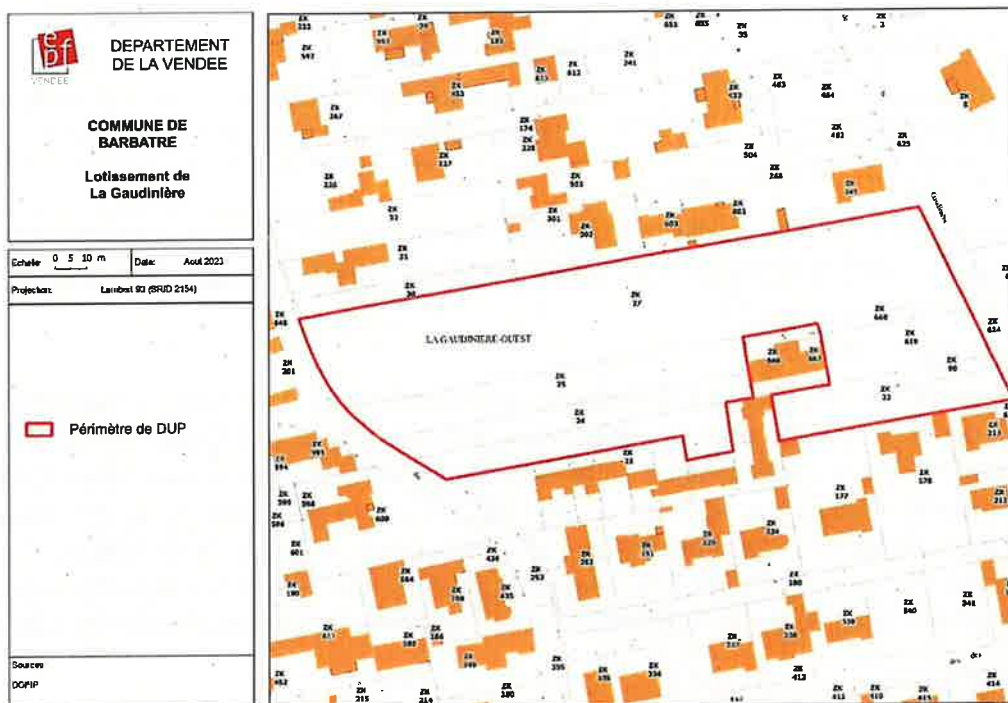
L'EPF de la Vendée confirme qu'aucune partie privative du lot N°4 n'est nécessaire au projet d'aménagement de l'ilot de La Gaudinière.

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.

L'EPF tient ici à préciser que les plans en page 3 et 49 doivent être remplacés par le plan ci-dessous :



Le plan en page 38 doit quant à lui être remplacé par le plan ci-dessous :



**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)

### 8.3.3 CORRESPONDANCE ZONAGE PLU/DUP ET PLAN PARCELLAIRE

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	ZK668	On constate une différence entre le plan de zonage du PLU concernant la parcelle ZK 22 et le plan parcellaire (cf.

En liaison avec la commune, le Maître d'Ouvrage voudra bien préciser si le projet reprend la délimitation de l'OAP et pourquoi le périmètre décrit sur le plan parcellaire est différent ?

#### 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.

### 8.3.4 SURFACE D'EMPRISE DU PROJET

Réf.	Contributeurs	Parcelles	Points identifiés
LET03	M. et Mme Jean LEBON	ZK23	ZK23P n'existe pas dans le cadastre
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN		
LET01	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER		
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN		
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL		
LET06	M. et Mme Bruno VERRI		
LET07	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER		
COR05	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT		
COR04	M. René BOSSE		

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 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 m<sup>2</sup> ce qui conduit à une augmentation de 163 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 surface totale des acquisitions foncières nécessaires au projet est de 11 763 m<sup>2</sup> au lieu de 11 600 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'établissement des documents modificatifs du parcellaire cadastral concernant les parcelles ZK 23 et 668.

Le Maître d'Ouvrage devra amender la notice de la DUP pour prendre en compte cette nouvelle surface d'emprise.

## 9 COMPOSITION DES PIÈCES DU DOSSIER DÉFINITIF

Les pièces nouvelles apportées au dossier de l'enquête publique après clôture de l'enquête le 22 août 2023 pour constituer le dossier définitif sont en italique et en gras.

Désignation des pièces	Date émission	Nombre de pages
<i>Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur</i>	29/08/2023	29
<i>Mémoire en réponse de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée</i>	11/09/2023	41
<i>Rapport d'enquête publique conjointe</i>	21/09/2023	71
<i>Conclusions et avis motivés relatif à l'enquête de déclaration d'utilité publique</i>	21/09/2023	12
<i>Procès-verbal et avis relatif à l'enquête parcellaire</i>	21/09/2023	19

### Pièces administratives

Désignation du Commissaire Enquêteur par le TA de Nantes - Décision N° E23000090/85	07/06/2023	1
Arrêté préfectoral N° 2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023	03/07/2023	4
Avis d'enquête publique conjointe	03/07/2023	1
Délibération de la commune de Barbâtre du 19 avril 2023	19/04/2023	2

### Pièces de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Notice explicative DUP	14/06/2023	50
Plans de situation	14/06/2023	2
Plan général des travaux	14/06/2023	1
Caractéristiques des ouvrages les plus importants	14/06/2023	2
Appréciation sommaire des dépenses	14/06/2023	2
Avis de la DDTM	04/07/2023	4
<i>Registre d'enquête Déclaration d'Utilité Publique</i>	25/07/2023	51



<b>Pièces de l'enquête Parcellaire</b>		
Notice de l'enquête parcellaire	14/06/2023	7
Plan parcellaire	14/06/2023	2
Etat Parcellaire	14/06/2023	11
Copie des notifications individuelles de l'ouverture d'enquête en mairie de Barbâtre, sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire	04/07/2023	24
Tableau avec les accusés de réception des notifications individuelles	21/07/2023	Tableau
<b>Registre d'enquête parcellaire</b>	25/07/2023	43
<b>Certificat d'affichage notifications individuelles</b>	07/09/2023	1

<b>Affichage, annonces légales, avis d'enquête</b>		
Attestation de parution « Medialex » - 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> avis d'enquête	05/07/2023	6
1 <sup>er</sup> avis Ouest France	07/07/2023	1
1 <sup>er</sup> avis Courrier Vendéen	13/07/2023	1
2 <sup>ème</sup> Avis Ouest France	01/08/2023	1
2 <sup>ème</sup> Avis Courrier Vendéen	27/07/2023	1
<b>Certificat d'affichage du Maire de Barbâtre</b>	04/09/2023	2
<b>Certificat d'affichage notifications individuelles du Maire de Barbâtre</b>	07/09/2023	1

Les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur portant sur le projet d'aménagement du secteur de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre font l'objet de deux autres documents séparés :

- Conclusions motivées et avis relatifs à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Procès-verbal et avis relatifs à l'enquête parcellaire.

Fait au Sables d'Olonne le 21 septembre 2023.

**Le Commissaire Enquêteur,**  
Jacques PROUST

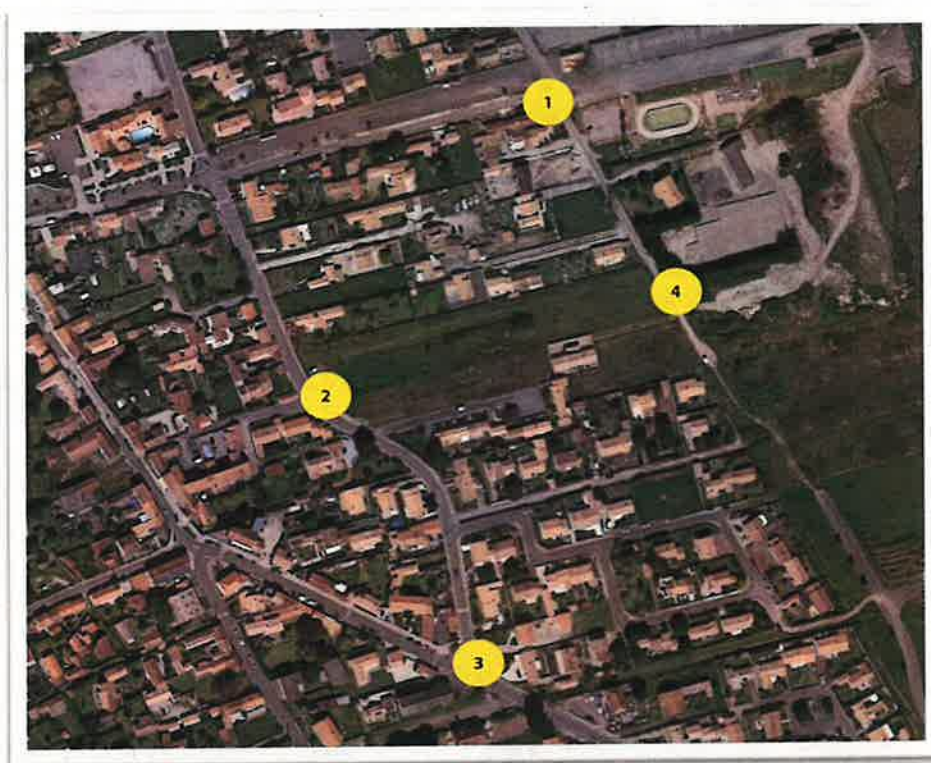


## 10 ANNEXES

- **Annexe 1** : Affichage.
  - Repères des affichages des avis d'enquête sur le site de la Gaudinière.
  - Copie certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Barbâtre.
- **Annexe 2** : Aperçu du secteur de la Gaudinière.
- **Annexe 3** : Références des observations du public.
- **Annexe 4** : Copie procès-verbal de synthèse des observations du public.
- **Annexe 5** : Copie du mémoire en réponse.

## 10.1 ANNEXE 1 : AFFICHAGE ET PUBLICITE

**Annexe 1** : Repères des affichages des avis d'enquête sur le site de la Gaudinière.



*Positionnement des panneaux affichage sur le secteur de la Gaudinière*



*Repère N°1 : Entrée Impasse de la Gaudinière*

**Annexe 1- Repères des affichages des avis d'enquête sur le site de la Gaudinière.**



***Repère N°2 : Bordure Ouest îlot de la Gaudinière (rue du Marché)***



***Repère N°3 : Arrivée dans le centre du bourg par la route du Gois/ Rue du Marché***



***Repère N°4 : Bordure Est îlot de la Gaudinière (Impasse de la Gaudinière –face salle des sports)***



### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Louis GIBIER, Maire de BARBATRE,

CERTIFIE

1) Avoir fait afficher du 17 juillet au 22 août 2023 inclus l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête publique conjointe organisée en vue de l'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière du secteur de la Gaudinière sur le territoire de la commune de Barbâtre, portant sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, et ce conformément à l'arrêté préfectoral n°2023-DCPATE-230 du 03 juillet 2023 prescrivant cette enquête à la Mairie (panneau d'affichage) et aux lieux et endroits suivants :

- Secteur de la Gaudinière à aménager – Angle rue du marché et rue de la Gaudinière
- Pôle de Développement Territorial de la commune, à l'intérieur du bâtiment, impasse de la Gaudinière
- Salle des Oyats
- Salle des Noures
- Angle impasse de la Gaudinière et chemin de la Plaine
- Angle route du Gois et parc de la Gaudinière

2) Avoir fait afficher à compter du 20 juillet au 22 août 2023, ce même avis aux lieux et endroits suivants :

- Salle de sports (en face de celle-ci) Secteur de la Gaudinière à aménager – Impasse de la Gaudinière ;
- Angle rue du marché et route du Gois.

3) que l'avis au public a été mis en ligne sur le site internet de la commune [www.barbatre.fr](http://www.barbatre.fr) aux adresses suivantes (<https://barbatre.fr/vie-municipale/publication-des-actes-administratifs/> ; <https://barbatre.fr/vie-municipale/urbanisme/enquete-publique-conjointe-projet-d-amenagement-du-secteur-de-la-gaudiniere/>) du 17 juillet au 22 août 2023.

**Annexe 1 : Copie certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Barbâtre - Page 2/2**

4) Que le dossier, un registre d'enquête préalable à la DUP et un registre d'enquête parcellaire ont été déposés en mairie du 25 juillet au 22 août 2023 inclus et que tout intéressé a pu en prendre connaissance et émettre ses observations aux jours et heures mentionnés à l'arrêté préfectoral susvisé.

5) Que le commissaire enquêteur désigné, s'est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures mentionnés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral susvisé.

Fait à Barbâtre, le 4 septembre 2023.

Le Maire, Louis GIBIER



## 10.2 ANNEXE 2 : APERÇU DU SECTEUR DE LA GAUDINIÈRE



**Vue côté Est Îlot de la Gaudinière - Impasse de la Gaudinière**



**Vue Impasse de la Gaudinière - Côté Est Îlot de la Gaudinière**



**Vue Voie privée « Résidence La Barbâtrine » - Rue du Marché**



**Vue côté Ouest sur l'Îlot de la Gaudinière - Angle Voie privée Résidence de la Barbâtrine / Rue du Marché**



**Vue côté Ouest sur l'Îlot de la Gaudinière - Rue du Marché**



**Vue côté Est chemin accès aux propriétés ZK666 et ZK667 - Impasse de la Gaudinière**

### 10.3 ANNEXE 3 : REFERENCES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 32 observations sont référencées de la façon suivante :

- **LET** + numéro d'ordre, pour les observations reçues par lettre à la mairie ou remises en main propre.
- **COR** + numéro d'ordre, pour les observations reçues par courriel sur la messagerie de la Préfecture.
- **PAR** + numéro d'ordre, pour les observations inscrites sur le registre Parcellaire.
- **DUP** + numéro d'ordre, pour les observations inscrites sur le registre de la DUP.

**Annexe 3** : Références des observations recueillies par lettre, courriel et sur les registres DUP et Parcellaire - Page 1/3

Réf	Contributeurs	Situation	Source	Date réception	Registre	Avis
PAR01	Mme Josette DESSERPRIT	Propriétaire parcelle ZK667 et copropriétaire Chemin ZK 668	Registre	25/07/2023	Registre Parcellaire	-
PAR02	M. Patrick GOURDIN	Copropriétaire Lot N°3 « Résidence la Barbâtrine »	Registre	25/07/2023	Registre Parcellaire	Défavorable
LET01	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER	Copropriétaire Lot N°6 et Président du Syndic des copropriétaires « Résidence la Barbâtrine »	Mairie	07/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
COR01	M. et Mme Guy-Marie JAULIN	Copropriétaire Lot N°7 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	07/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
LET02	M. et Mme Patrick GOURDIN	Copropriétaire Lot N°3 « Résidence la Barbâtrine »	Mairie	08/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
LET03	M. et Mme Jean LEBON	Copropriétaire Lot N°8 « Résidence la Barbâtrine »	Mairie	08/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
PAR05	M. Martial METIER	Propriété indivisaire parcelle ZK 22	Registre	10/08/2023	Registre Parcellaire	-
LET04	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	Propriétaire parcelle ZK667 et copropriétaire Chemin ZK 668	Remise en main propre	10/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	-
LET05	Mme Nathalie BAREK-DELIGNY	Propriétaire parcelle ZK666 et copropriétaire Chemin ZK 668	Remise en main propre	10/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	-



**Annexe 3 : Références des observations recueillies par lettre, courriel et sur les registres DUP et Parcellaire - Page 2/3**

Réf	Contributeurs	Situation	Source	Date réception	Registre	Avis
LET06	M. et Mme Bruno VERRI	Copropriétaire Lot N°5 « Résidence la Barbâtrine »	Remise en main propre	10/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
PAR03	M. Jean-Pierre DESSERPRIT	Propriétaire parcelle ZK667 et copropriétaire Chemin ZK 668	Registre	10/08/2023	Registre Parcellaire	-
PAR04	Mme Nathalie BAREK-DELIGNY	Propriétaire parcelle ZK666 et copropriétaire Chemin ZK 668	Registre	10/08/2023	Registre Parcellaire	-
DUP01	Mme Nathalie MARTIN	Propriétaire mitoyen projet	Registre	10/08/2023	Registre DUP	-
DUP02	Mme Sylvie PARCINEAU-BOSSE, René BOSSE, M. Bruno VERRI, Mme Murielle FOUILLEL, M. Ludovic CUEILLE	Copropriétaires et ayant droits « Résidence la Barbâtrine »	Registre	10/08/2023	Registre DUP	Défavorable
COR02	Mme Pascale BLEHER et Mme Françoise CHANTREAU	Respectivement nu propriétaire et usufruitière de la parcelle ZK22	Courriel	14/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
LET07	M. et Mme Jacques et Martine POIRIER	Copropriétaire Lot N°6 et Président du Syndic des copropriétaires « Résidence la Barbâtrine »	Mairie	14/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
COR03	M. et Mme Maurice FOUILLEUL	Copropriétaire Lot N°4 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	15/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
COR04	M. René BOSSE	Copropriétaire Lot N°1 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	20/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
COR05	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT	Copropriétaire Lot N°2 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	20/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable

**Annexe 3** : Références des observations recueillies par lettre, courriel et sur les registres DUP et Parcellaire - Page 3/3

Réf	Contributeurs	Situation	Source	Date réception	Registre	Avis
COR06	M. Jérôme DURAND	Barbâtre	Courriel	21/08/2023	Courriel annexé au registre DUP	Défavorable
PAR06	M. Marc FREMONT et Mme Sylvie BOSSE-PARCINEAU	Copropriétaire Lot N°2 « Résidence la Barbâtrine »	Registre	22/08/2023	Registre Parcellaire	Défavorable
PAR07	Mme Pascale BLEHER	Nu propriétaire Parcelle ZK 22	Registre	22/08/2023	Registre Parcellaire	Défavorable
LET08	Mme Pascale BLEHER	Nu propriétaire Parcelle ZK22	Remise en main propre	22/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	Défavorable
DUP03	M. et Mme Johan et Mme Isabelle GUIGNOT	Propriétaire mitoyen projet	Courriel	22/08/2023	Registre DUP	Défavorable
COR07	M. et Mme Johan et Mme Isabelle GUIGNOT	Propriétaire mitoyen projet	Registre	22/08/2023	Courriel annexé au registre DUP	Défavorable
COR08	M. Frédéric GARRIDO	Propriétaire ZK24 et indivisaire ZK 25	Courriel	22/08/2023	Courriel annexé au registre Parcellaire	-
COR09	Mme Sylvie BOSSE - PARCINEAU	Copropriétaire Lot N°1 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	22/08/2023	Courriel et photos annexés au registre Parcellaire	Défavorable
PAR08	Mme Nadine FRADET et son fils	Propriétaire ZK 619	Registre	22/08/2023	Registre Parcellaire	-
COR10	M. Frédéric GARRIDO	Propriétaire ZK24 et indivisaire ZK 25	Courriel	22/08/2023	Courriel annexé au registre Parcellaire	-
LET09	Mme Nadine FRADET	Propriétaire ZK 619	Remise en main propre	22/08/2023	Lettre annexée au registre DUP et Parcellaire	-
COR11	Mme LACORNE et M. Marc FREMONT	Copropriétaire Lot N°2 « Résidence la Barbâtrine »	Courriel	22/08/2023	Lettre annexée au registre Parcellaire	Défavorable
COR12	M. Frédéric GARRIDO	Propriétaire ZK24 et indivisaire ZK 25	Courriel	22/08/2023	Courriel annexé au registre Parcellaire	-

## 10.4 ANNEXE 4 : COPIE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**Annexe 4** : Copie procès-verbal du 29 août 2023 remis à l'EPF de la Vendée. – (29 pages + 3 pages en pièce jointe).

**Le procès-verbal de synthèse est un document séparé.**


Le procès-verbal de synthèse a été rédigé pour servir de support au mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage. Afin d'éviter des redondances, l'annexe suivante ne comporte que la page de garde, la page signée par le Maître d'Ouvrage lors de la remise du document, ainsi que le sommaire.

N° E23000090 / 85

---

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**



**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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE**  
**Observations écrites ou orales du public**

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

---

Enquête conjointe Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire Procès-Verbal de Synthèse

## Annexe 4 : Copie procès-verbal du 29 août 2023 remis à l'EPF de la Vendée.

N° E23000090 / 85

**PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE**  
OBSERVATIONS ECRITES OU ORALES DU PUBLIC

### Références :

- Décision N° E23000090 / 85 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 7 juin 2023 désignant le commissaire enquêteur,
- Arrêté préfectoral n° 2023-DCPATE-230 du 3 juillet 2023, 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 et portant sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.
- Article R 123-18 du Code de l'Environnement se rapportant à la transmission des observations au porteur de projet.

### A l'attention de :

Monsieur Bertrand GENDREAU - Responsable du projet d'Aménagement - Négociateur Foncier de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

Monsieur GENDREAU,

En application des textes cités en références, j'ai l'honneur de vous communiquer le procès-verbal de synthèse résultant de l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du mardi 25 juillet 2023 à 9h00 au jeudi 22 août 2023 à 17h00, relative au projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière sur la commune de Barbâtre, nécessitant l'organisation d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, ainsi qu'une Enquête Parcellaire destinée à la recherche des propriétaires et des titulaires des droits réels.

Ce procès-verbal de synthèse est un document qui vous permet également d'apprécier les conditions de déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur vous a rencontré, le 29 août 2023 au siège de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, afin de vous communiquer ses observations.

Celles-ci sont consignées dans le présent procès-verbal de synthèse. Elles portent sur les points suivants :

- Projet et son contexte.
- Déroulement de l'enquête.
- Etude des avis et observations.

En tant que maître d'ouvrage du projet en liaison avec la commune de Barbâtre, vous êtes invité à faire connaître vos commentaires et réponses sous quinze jours, soit sous forme d'un mémoire en réponse, soit en utilisant les intervalles prévus à cet effet dans le présent document.

Enquête conjointe - Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire

Procès-Verbal de Synthèse

**Annexe 4 : Copie procès-verbal du 29 août 2023 remis à l'EPF de la Vendée.**

N° E23000090 / 85

Je vous informe que le mémoire en réponse, ou ce document complété, sera annexé au rapport d'enquête et qu'il sera considéré comme un engagement de votre part au regard des réponses apportées.

Je vous prie, Monsieur, d'agréer l'expression de mes salutations les plus distinguées.

<p>M. Bertrand GENDREAU, Pour le Président de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.</p> <p>A pris connaissance le 29 août 2023</p> <p>Signature</p> <p><b>EPF de la Vendée</b> 123 boulevard Louis Blanc 85000 La Roche sur Yon Tél. : 02.51.05.66.33</p>	<p>M. Jacques PROUST Le Commissaire Enquêteur</p> <p>Remis et commenté le 29 août 2023</p> <p>Signature</p> 
--	--

Enquête conjointe - Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcelaire

Procès-Verbal de Synthèse

## Annexe 4 : Copie procès-verbal du 29 août 2023 remis à l'EPF de la Vendée.

N° E23000090 / 85

### SOMMAIRE

1	Projet et son contexte.....	5
1.1	Rappel.....	5
1.2	Contexte réglementaire.....	5
1.3	Dossier.....	5
2	Déroulement de l'enquête.....	6
2.1	Informations des propriétaires.....	7
2.2	Participation du public.....	7
3	Etude des avis et observations.....	8
3.1	Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer [DDTM].....	8
3.2	Observations du Public.....	9
3.2.1	Chemin d'accès ZK 668 aux propriétés sur les parcelles ZK 666 et ZK 667.....	9
3.2.1.1	Evolution du chemin d'accès ZK 668.....	9
3.2.1.2	Chemin d'accès ZK 668 et périmètre de la DUP.....	10
3.2.1.3	Conservation du chemin d'accès.....	11
3.2.1.4	Traitement des franges urbaines.....	11
3.2.2	Expropriation de la voirie privée «Résidence de la Barbâtrine» - parcelle ZK 23.....	12
3.2.2.1	Non réception de la notification du lancement de l'enquête publique.....	12
3.2.2.2	Affichage.....	13
3.2.2.3	Relevé par un géomètre de la parcelle projetée ZK 23p.....	13
3.2.2.4	Prise en compte d'une partie privative sur la parcelle projetée ZK 23p.....	14
3.2.3	Nombre de places de stationnement requises.....	15
3.2.4	Indemnités d'acquisitions et appréciation sommaire des dépenses du projet.....	17
3.2.4.1	Indemnités d'acquisitions.....	17
3.2.4.2	Appréciation sommaire des dépenses du projet.....	18
3.2.5	Hauteur des bâtiments et Plan de Prévention des Risques Littoraux.....	19
3.2.6	Principes d'architecture du projet d'aménagement.....	21
3.2.7	Correspondance Zonage PLU/DUP et Plan Parcellaire.....	22
3.2.8	Questions et points complémentaires en corrélation avec les observations du public.....	23
3.2.8.1	Surface d'emprise du projet.....	23
3.2.8.2	Maintien du statut des logements en résidence principale.....	24
3.2.8.3	Information concernant la réalisation du projet d'aménagement.....	25
3.2.8.4	Utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière.....	25
3.2.8.5	Organisation de l'enquête.....	26
3.2.8.6	Impacts sur les propriétés en limite du projet d'aménagement de l'îlot de la Gaudinière.....	27
3.2.8.7	Point divers.....	27

Enquête conjointe - Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire

Procès-Verbal de Synthèse

## 10.5 ANNEXE 5 : COPIE DU MEMOIRE EN REPONSE

Annexe 5 : Copie du mémoire en réponse aux observations en date du 11 septembre – (41 pages).

**Le mémoire en réponse est un document séparé.**

Il a été établi à partir du support du procès-verbal de synthèse remis à l'EPF le 29 août 2023. Ci-dessous, le courrier de transmission en date du 11 septembre 2023, signé par Monsieur Thomas WELSCH Directeur Général de l'Etablissement Public de la Vendée.

