

**Direction départementale
des territoires et de la mer**



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

Service
Unité

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Roche-sur-Yon, le 04 juillet 2023

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Dossier suivi par : Alexandre LE CUNFF

Mail : alexandre.le-cunff@vendee.gouv.fr

à

Monsieur le Préfet de la
Vendée

*A l'attention de **Kouloussoumi SAID***

Objet : dossier de DUP modifié présenté par l'Établissement Public Foncier de Vendée (EPF)

Vous m'avez transmis pour avis une nouvelle version du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique présentée par l'Établissement Public Foncier de Vendée, portant sur l'aménagement de l'ilôt de La Gaudinière sur la commune de Barbâtre. Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

Sur la compatibilité avec le plan local d'urbanisme

Le projet d'aménagement est compatible avec le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé le 21 février 2019 et modifié le 23 juin 2021. Le projet s'inscrit dans une OAP et est inscrit dans une zone Uc.

Une mise en Compatibilité du PLU n'est donc pas nécessaire.

Sur le contenu du dossier et la présentation du projet

la déclaration d'utilité publique a pour objectif de reconnaître l'opportunité et la légitimité d'un projet.

L'appréciation de l'utilité publique du projet :

se fait au cas par cas et repose sur trois critères principaux que le juge, en cas de recours, examinera afin d'exercer son contrôle :

- l'opportunité du projet :

Les données chiffrées (page 10) semble indiquer une stagnation du nombre d'habitant et de logement depuis le début des années 2010. Il est également indiqué une baisse du nombre de logements vacants (actuellement 1,64 % du parc) et une augmentation des demandes de logements sociaux. Il convient également de noter que la majorité des résidences sont des résidences secondaires (72,19%). Il convient également de noter que des éléments du Plan Local de l'Habitat ont été ajoutés au dossier.

L'objectif du projet est la création de logement a vocation de résidence principale. Les chiffres évoqués dans le diagnostic laisse penser que la pression immobilière est fortement présente également sur les résidences secondaires. Cependant, pour les logements proposés en accession, il est indiqué que des dispositions spécifiques seront mises en œuvre pour garantir la mise sur le marché des terrains/ logements à titre de résidence principale (page 36). Il n'est pas détaillé les outils qui seront mis en œuvre. Cette opération semble donc répondre à certaines orientation et objectifs du PLH.

L'équilibre économique de l'opération pose également question. Ce point est évoqué ci-après dans le bilan coût/ avantage

Concernant les parcelles proposées, la notice indique qu'il s'agit essentiellement de terrains nus en friche avec deux voies/chemins d'accès existants. Il s'agirait d'un secteur en « dent creuse » à proximité du centre-bourg de la commune. La densité de logements prévue (25 logements/ha) permettra également une densification du secteur (10-15 logements/ha). Cette localisation semble effectivement être une opportunité.

- **la nécessité de l'expropriation** : la notice explicative traite le sujet en page 49 en lui dédiant un paragraphe spécifique (paragraphe 4.3). Il y est indiqué que l'EPF a engagé des négociations en vu d'une acquisition à l'amiable mais qu'à ce jour, la maîtrise foncière EPF/commune de Barbatre concerne que 6435 m² sur 11600m² prévu au projet. Les démarches auprès de certains propriétaires n'ayant pas abouti, l'EPF souhaite avoir recourir à l'expropriation pour avoir la maîtrise foncière globale du périmètre. L'EPF indique continuer les négociations amiables en parallèle.

- **le bilan coût/ avantages** : Le bilan avantages/inconvénients de l'opération est présenté en page 47/48 de la notice explicative. Dans cette version du dossier, les avantages indiqués ont été un plus détaillé que dans la précédente version du dossier. Il aurait pu être rappelé le chiffre de 7 logements sociaux en complément du pourcentage indiqué (chiffre présent en page 35).

Concernant le coût de l'opération, il est évoqué dans le document « Appréciation sommaire des dépenses ». La rentabilité est également identifiée comme un inconvénient dans le bilan Avantages/inconvénients sans analyse chiffrée. Il est indiqué en page 48 que l'opération ne sera pas rentable et ne sera pas à l'équilibre. Le déficit de l'opération n'est pas précisé.

La notice explicative et la prise en compte des politiques de la DDTM :

La notice explicative traite également de la prise en compte des contraintes patrimoniales et environnementales (pages 39 à 43).

Concernant les risques, le site se situe en zone B0 du PPRL. La notice indique que les constructions devront respecter une cote de référence de 3m41 pour le premier plancher habitable ce qui entraînerait une surélévation de 0,60 à 1,30m des constructions par rapport au terrain naturel. La notice précise également quelques dispositions techniques permettant de s'adapter au risque d'inondation. Ces dispositions vont dans le sens de l'étude de 2017/2018 pour un *Urbanisme résilient en zone inondable*. La prise en compte des risques notamment au regard de l'étude réalisée et du PPRL est un peu plus détaillée dans cette version du dossier. Cette dernière apporte des éléments de réponses à des interrogations qui pourraient être soulevées lors de l'enquête publique. Certaines règles du PPRL notamment sur les *dispositions constructives* sont indiquées au sein de la notice. Des actions visant à renforcer la culture du risque sont également évoquées.

=> Un point de vigilance : Il convient de noter que le PPRL est en cours de révision et que les études liées à cette révision viennent de débuter. Cela implique qu'une nouvelle connaissance sera disponible courant 2024. Cette révision prend en compte l'effet du changement climatique qui n'avait pas été intégré dans le PPRL approuvé en 2015. Il est difficile à ce stade de se prononcer sur le futur zonage des parcelles du projet (maintien en zone bleue ? Passage en zone rouge?). En cas de passage en zone rouge, comme la surface des parcelles étant supérieure à 1 ha, elles ne seraient pas considérées comme dent creuse en zone urbanisée. Les parcelles étant à l'heure actuelle non construites, le projet ne pourrait pas rentrer dans le cadre d'un renouvellement urbain. Il est également possible que les cotes de référence évoquées dans la notice s'en trouve changer. Il conviendra de prendre en compte cette nouvelle connaissance des risques lors de l'élaboration et la réalisation éventuelles du projet.

Concernant l'environnement, des précisions ont été apportées notamment sur la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement et sur la dispense d'étude d'impacts et de cas par cas. Il n'est toujours pas évoqué si le projet est soumis à une des rubriques de la Loi sur l'eau ou à une dérogation « espèces protégés ». Une analyse plus exhaustive des procédures réglementaires environnementales serait utile pour la bonne compréhension du dossier.

Concernant l'habitat, le dossier a repris des éléments du PLH afin d'apporter des précisions et de montrer que cette opération s'inscrivait dans les orientations du PLH.

Conclusion

Le dossier a été complété par l'EPF en prenant en compte un certain nombre d'observations formulées dans le premier avis. Certaines observations, notamment sur la rentabilité de l'opération, ont été partiellement prises en compte, du fait de l'avancement de l'opération.

Des précisions ont été également apportées sur l'habitat et sur les risques. Sur ce dernier point, une vigilance liée à la révision du PPRL est à avoir de la part du porteur de projet.

Pour le directeur départemental
des Territoires et de la Mer,
Le référent territorial « Littoral »

Alexandre LE CUNFF