

**PROJET D'ACTION FONCIERE POUR LE
DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOCIALE
SUR LA COMMUNE DE SAINT PALAIS SUR MER**

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE

*Enquête menée conjointement à l'enquête
préalable à la déclaration d'utilité publique*

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ET CONCLUSIONS**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 GENERALITES

- 1.1 HISTORIQUE ; PROCEDURES ANTERIEURES
- 1.2 OBJET DE L'ENQUETE
- 1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE
- 1.4 COMPOSITION DU DOSSIER
- 1.5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET
- 1.6 L'ASSIETTE FONCIERE

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE
 - 2.11 Désignation du commissaire enquêteur
 - 2.12 Modalités de l'enquête
 - 2.13 Détermination des parcelles à exproprier, recherche des propriétaires et notifications de l'enquete parcellaire
- 2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE
 - 2.21 Le déroulement des permanences
 - 2.22 Le climat de l'enquête
 - 2.23 L'information du public
 - 2.24 La clôture de l'enquête
 - 2.25 Relation comptable des observations

3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES COURRIERS ET LES DOCUMENTS REMIS

- 3.1 LE REGISTRE D'ENQUETE DUP
- 3.2 LE REGISTRE D'ENQUETE PARCELLAIRE
- 3.3 LES DOCUMENTS REMIS OU REÇUS

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSION

PIECES JOINTES :

Les pièces jointes sont communes aux deux enquêtes conjointes.

_ PJ 1 : Décision de désignation du commissaire enquêteur du 23 mai 2019 de monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers.

_ PJ 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique parcellaire conjointe du 08 juillet 2019 de Monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

_ PJ 3 : Certificat d'affichage de l'enquête publique de Monsieur le Maire de Saint-Palais-sur-mer du 02 septembre 2019

_ PJ 4 : Avis d'enquête publique parus dans la presse :
_ Sud Ouest, numéros du 24 juillet et du 07 août 2019,
_ Le Littoral, numéros du 26 juillet et du 9 août 2019.

_ PJ 5 : 35 avis de réception des notifications aux propriétaires des parcelles.

_ PJ 6 : Certificat d'affichage du 02 septembre 2019, de Monsieur le Maire de Saint-Palais-sur-mer, des 12 notifications aux propriétaires non réceptionnées.

_ PJ 7 : Procès verbal de synthèse des observations du 31 août 2019.

_ PJ 8 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 16 septembre 2019.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 GENERALITES

1.1 HISTORIQUE ; PROCEDURES ANTERIEURES :

La commune de Saint-Palais-sur-Mer, située dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sud-ouest du département de la Charente-Maritime est une commune littorale.

Elle est distante de 4 km du centre de Royan et fait partie de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) qui regroupe 33 communes.

Saint-Palais-sur-Mer constitue avec les communes de Royan, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne, le pôle urbain principal de l'agglomération.

La communauté d'agglomération abrite 82277 habitants⁽²⁰¹⁶⁾ et la commune de Saint-Palais-sur-Mer 4018 habitants⁽²⁰¹⁸⁾

Le nombre de logements est passé de 2238 en 1968 à 6334 en 2015, soit +87 logements / an, mais les 2/3 du parc sont des résidences secondaires.

En mars 2015, il était recensé sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer 10 logements sociaux pour 2006 résidences principales, soit 0,5% du parc de résidences principales, taux très inférieur à l'objectif fixé par la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ». Cette situation du logement locatif social est générale sur la Communauté d'agglomération Royan Atlantique, avec un taux de moins de 3 % de l'ensemble des résidences principales, taux le plus bas de toutes les communautés d'agglomération de la région.

La notice explicative du projet précise que « La commune a engagé plusieurs opérations et réflexions pour mettre en oeuvre des programmes de logements sociaux, mais leur réalisation est notamment freinée par un prix du foncier très élevé et une attaque régulière (contentieux) sur les projets en « densification », en particulier incluant des programmes de logements locatifs sociaux »

La situation n'a que peu évolué avec 8 logements sociaux réalisés en 2017, 33 à 38 logements sociaux en cours de réalisation ou à l'instruction et 38 stoppés dont 32 par des recours sur les permis de construire.

Le 11 juin 2015, Madame la Préfète de la Charente-Maritime a prononcé, par arrêté n° 16-1302, la carence de la commune en application de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux.

Ce constat de carence a entraîné le transfert du droit de préemption au préfet de la Charente-Maritime qui l'a délégué, par arrêté du 18 juin 2015, à l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charente en vu de la construction de logements sociaux.

Cette situation a été maintenue, pour l'état de carence par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 et pour la délégation du droit de préemptions à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (ex Poitou Charente) par l'arrêté du 15 janvier 2018.

Dans ce contexte, et compte tenu des conventions signées entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, le conseil municipal a décidé lors de sa délibération du 18 décembre 2018 de demander à l'Etablissement Public Foncier d'engager la procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers constituant le présent projet ainsi que les actions nécessaires à la déclaration d'utilité publique de celui-ci.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est donc le maître d'ouvrage de ce projet.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE :

Cette enquête a pour objet de déterminer les parcelles à exproprier, c'est-à-dire celles correspondant à l'emprise du projet objet de la DUP qui fait l'objet de l'enquête conjointe, ainsi que de rechercher les propriétaires et les titulaires de droits réels et des autres ayants droit à indemnité.

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE :

Ce projet s'inscrit dans le cadre général de la politique du logement social, et notamment :

- _ La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par les lois n° 2011-1168 du 11 décembre 2011 et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006
- _ La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit opposable au logement
- _ La loi n° 2013-61 de 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social
- _ La loi 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'accès au logement social et un urbanisme rénové (ALUR)

Cette enquête relève :

- _ du Codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment des articles R112-5 et R131-3 et suivants,
- _ du Code de l'urbanisme et notamment des articles L221-1 et L300-1

Elle a été prescrite par l'arrêté du 8 juillet 2019 de Monsieur le préfet de la Charente-Maritime.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER :

Le dossier d'enquête est conforme au contenu défini par le Code de l'expropriation.

Il comprend les pièces suivantes :

- _ Pièce n°1: Plan parcellaire cadastral planche 2/2
- _ Pièce n°2: Plan parcellaire cadastral planche 1/2
- _ Pièce n° 3: Notice explicative
- _ Pièce n° 4: Etat parcellaire

1.5 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET :

Le projet vise à constituer une réserve foncière permettant de répondre au besoin urgent de logements sur la commune, dont des logements aidés. Il est localisé sur quatre sites représentant une surface totale de 4.5 ha.

Ces terrains permettront la construction de 146 logements, dont 65% de logements aidés.

Ces sites ont reçus les dénominations et les caractéristiques suivantes :

_ Site n°1 : Bernezac :	surface 0.42 ha	31 logements
_ Site n°2 : Maine Bertrand Nord :	surface 0.78 ha	33 logements
_ Site n°4 : Marais de la Palud :	surface 1.25 ha	17 logements
_ Site n°6 : Moulin de Vessac :	surface 2.05 ha	65 logements

1.6 L'ASSIETTE FONCIERE:

L'assiette foncière de chaque site est constitué des parcelles cadastrales suivantes :

- _ Site n°1 : Bernezac : AL 189, 190, 422, AK 821, 923, 1132, 1134p, 1136.
- _ Site n°2 : Maine Bertrand Nord : AN 13, 14, 71, 139p.
- _ Site n°4 : Marais de la Palud : AS 194, 195, 196, 197, 198, 199, 439, 440, 441, 442, 443p, 444, 445.
- _ Site n°6 : Moulin de Vessac : AN 45, 46, 156p, 212, 223, 246, 285, 286, 287, 288, 289, 290.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE :

2.11 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par décision N°E15000086 / 86 du 23 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire cette enquête publique.

2.12 MODALITES DE L'ENQUETE :

_ Le 24 juillet 2019 je me suis rendu en mairie de Saint Palais-Sur-Mer à une réunion préparatoire et d'organisation de l'enquête avec Mesdames SILL, CACERES et BEC en

charge du dossier pour l'EPF NA et Madame BIARDEAU responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Palais-sur-Mer .

A la suite de la réunion nous avons visité les sites retenus pour le projet.

_ L'enquête publique a été prescrite par du 8 juillet 2019 de Monsieur le Préfet de la Charente Maritime.

_ Elle a été programmée sur une durée de 17 jours, du 12 au 28 août 2019.

_ Je me suis tenu en mairie de Saint-Palais-sur-Mer les:

_ lundi 12 août 2019	de 9 h 30 à 15 h
_ jeudi 22 août 2019	de 14 h à 17 h 30
_ mercredi 28 août 2019	de 14 h à 17 h 30

_ le 28 août j'ai fait une visite complémentaire sur deux sites du projet.

_ J'ai tenu les trois permanences prévues, détaillées au paragraphe 2.21

_ A l'issue de l'enquête, Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer a clos le registre.

_ Le 2 septembre 2019 j'ai tenu une réunion de fin d'enquête avec Mesdames SILL, CACERES et Monsieur ROBIN de l'EPF NA maître d'ouvrage, ainsi que Monsieur le maire de Saint-Palais-sur Mer, Monsieur HERVOIR adjoint à l'urbanisme, Madame BIARDEAU responsable de l'urbanisme .

J'ai remis à Madame SILL le procès verbal de synthèse des observations ;

_ L'EPF NA m'a transmis son mémoire en répond le 16 septembre 2019.

2.13 DETERMINATION DES PARCELLES A EXPROPRIER, RECHERCHE DES PROPRIETAIRES ET NOTIFICATIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE:

_ Le maître d'ouvrage a fait établir par un géomètre expert le plan parcellaire et l'état parcellaire des 4 zones concernées.

_ Le maître d'ouvrage a notifié individuellement, par courriers recommandés avec avis de réception en date du 16 juillet 2019, l'arrêté d'ouverture de l'enquête parcellaire aux propriétaires ; soit 35 courriers.

_ 12 courriers non réceptionnés ont été retournés en cours d'enquête.

Conformément à la réglementation ces courriers ont été affichés sur les panneaux de la mairie, ce qu'atteste le certificat d'affichage de Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer du 2 septembre 2019.

2.2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.21 LE DEROULEMENT DES PERMANENCES :

J'ai tenu les trois permanences prévues, compte tenu du nombre de personnes présentes j'ai du prolonger les deux premières permanences respectivement de 2h30 et de 30'

Au cours de celles-ci j'ai reçu la visite de 64 personnes.

16 observations ont été portées sur le registre d'enquête de DUP.

3 observations ont été portées sur le registre d'enquête parcellaire.

Plusieurs observations n'ont pas été portées sur le bon registre.
Pendant la durée de l'enquête 12 documents m'ont été remis ou adressés.

2.22 LE CLIMAT DE L'ENQUETE :

Les relations avec le maître d'ouvrage, les élus et les services de la commune ont été excellentes. Le personnel de la mairie m'a apporté toute l'aide logistique souhaitée. Il n'en a pas été de même avec une partie du public qui s'est montrée extrêmement désagréable, voire pour certains agressifs. Ces comportements peuvent s'expliquer, d'une part par la fréquentation importante des permanences, et d'autre part par une incompréhension assez générale sur l'objet de l'enquête. Ces comportements ont généré un climat tendu sur cette enquête.

2.23 L'INFORMATION DU PUBLIC :

L'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été fait, conformément à la réglementation en vigueur, plus de 8 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci sur les panneaux de la mairie, comme l'atteste le procès verbal d'affichage de Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer, et comme j'ai pu le constater. L'avis d'ouverture d'enquête publique a également été affiché sur les quatre sites du projet par les soins du maître d'ouvrage.

De même, l'objet, le but et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet d'une publication dans la presse par les soins de la préfecture. L'avis d'enquête publique est paru dans les journaux suivants :

- _ Sud Ouest, numéros du 24 juillet et du 07 août 2019,
- _ Le Littoral, numéros du 26 juillet et du 9 août 2019.

Le dossier d'enquête et le registre d'observations ont été mis à la disposition du public, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, du lundi 12 au mercredi 28 août 2019.

Je n'ai pas organisé de réunion publique.

2.24 LA CLOTURE DE L'ENQUETE:

Le mercredi 28 août 2019 à 17 h 30, l'enquête étant terminée j'ai emporté avec moi le dossier d'enquête ainsi que les documents qui m'avaient été remis ou adressés. Monsieur le maire de Saint-Palais-sur-Mer a clos les registres.

2.25 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS :

Les résultats de la collecte des interventions du public sont les suivants :

_ Intervenants lors des permanences :	64
_ Inscription sur le registre de DUP et courriers ou documents annexés :	16
_ Inscription sur le registre parcellaire et courriers ou documents annexés	3

_ Document remis ou reçus	12
_ Courrier reçu hors délais, non traités (n° 13 & 14)	2

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et aux procédures en vigueur, aucune remarque particulière n'est à signaler pour ce qui concerne l'application des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2019.

Les opérations de notifications aux propriétaires des parcelles concernées ont été effectuées conformément à la procédure.

Aucune pièce du dossier d'enquête n'a été retirée ou substituée pendant le déroulement de celle-ci.

3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, LES COURRIERS ET LES DOCUMENT REMIS :

Remarque :

Un certain nombre d'observations n'ont pas été faites sur le registre correspondant à l'enquête concernée.

Il en va de même pour les documents remis ou adressés qui concernent pour certains les deux enquêtes.

Plusieurs personnes ont fait parvenir plusieurs documents, parfois identiques, par des moyens différents.

J'ai donc pris le parti de faire figurer dans chacun des deux rapports (DUP et parcellaire) l'intégralité des observations et d'en faire le tri dans ce chapitre.

3.1 LE REGISTRE D'ENQUETE DUP :

Observation n°1 : Collectif des riverains et propriétaires de l'Allée du Moulin

Observation registre + annexe

Cette observation et le document annexé ne comportent pas d'observation sur la déclaration d'utilité publique ni sur l'enquête parcellaire.

Il concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Observation n°2 : Mr Jean-Louis LEBRUN

Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

Observation n°3 : Mr Guy GALLIER

Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

Observation n°4 : Mr Joël BUDIN

Cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

Observation n°5 : Mr Olivier KLEIN

Cette observation concerne l'enquête DUP

Observation n°6 : Mr David CHITTY et Mme BERTHELEMY

Cette observation concerne la parcelle AN 286, elle complète les documents D1 et D2 et présente une proposition d'aménagement.

Observation traitée au chapitre 3 document D1

Observation n°7 : Mr Robert et Mme Nicole OLIVIER

Font des remarques sur l'organisation de l'enquête : affichage, les observations possibles, la présentation du dossier.

Ils font ensuite des suggestions / requêtes sur le projet de constructions futures.

La seconde observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

Réponse du maître d'ouvrage :

L'enquête publique a été réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en date du 8 juillet 2019. En conséquence, l'enquête publique portant sur le développement de l'offre de logement social a été précédée d'une large publicité auprès des habitants de Saint-Palais-sur-Mer répondant aux objectifs fixés par la législation en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur :

L'organisation de l'enquête, y compris la publicité de celle-ci, a été faite conformément à la réglementation.

En ce qui concerne le dossier mis à la disposition du public, son contenu est conforme à la réglementation et il est de bonne qualité. Toutefois la présentation choisie en doubles pages inversées, ainsi que la taille des caractères, rends sa consultation malaisée.

La seconde partie de l'observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Observation n°8 : courrier AR joint au registre : Mr Philippe et Mme Catherine MEUNIER, Mr Guy GALLIER, et « l'ensemble des propriétaires de la rue des Arums »

Disent qu'ils auraient préféré une réunion publique, et déplorent ne pas avoir été informés du projet avant cette enquête.

Ils ont demandé une réunion publique à l'EPF qui a précisé qu'elle n'était pas envisagée dans le cadre de cette enquête.

La seconde observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions

Réponse du maître d'ouvrage :

L'enquête publique a été réalisée conforme aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe en date du 8 juillet 2019. Son déroulement s'est conformé aux prescriptions de la législation en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis du maître d'ouvrage, et je n'étais pas favorable non plus à la tenue d'une réunion publique (§ 2.23).

Observation n°9 : Mr Marc ROUX

précise que sur son acte notarié 2 logements seulement sont réalisables sur les parcelles AS439 à AS 442 qui faisaient partie du lotissement précédent sur lequel se situe sa maison.

Remarque : Il s'agit du lotissement précédent dont les 2 parcelles sont issues.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'expropriation des terrains concernés par l'enquête publique permettra d'éteindre l'ensemble des droits et obligations résultant du cahier des charges de lotissement, et ainsi de s'affranchir de ses prescriptions.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse précise le cadre légal, dont acte.

Observation n°10 : Indivision GALLIENNE parcelles AN 71 et AN 14

L'indivision souhaite que ces parcelles restent en espace vert.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'acquisition des terrains compris dans le périmètre concerné par l'enquête publique est nécessaire en ce qu'elle permettra à la commune de maîtriser leur urbanisation, pour l'aménagement de projets qualitatifs de logements majoritairement sociaux. La commune pourra ainsi assurer leur cohérence avec leur environnement urbain, et améliorer le schéma viaire et les cheminements doux dans les secteurs concernés. De plus, depuis 2012, l'unité foncière est classée en zonage AUc du PLU en vigueur et est grevée pour partie d'une Servitude de Mixité Sociale.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage cet avis.

Observation n°11 : Mr Gérard MINEUR

Cette observation concerne l'enquête DUP

Observation n°12 : Mme Monique FABRE

Cette observation concerne l'enquête DUP

Observation n°13 : Mr et Mme Robert et Nicole OLIVIER

**« Requête personnelle parcelle 285 » 18/08/19 texte identique à l'observation n°3P
Complément 26/08/19
Observation traitée au chapitre 2, obs 3P**

**Observation n°14 Mr ITIC Serge
Observation n°15 Mr Claude PREBE
Observation n°16 Mr José FERNANDEZ**

*Ces 3 observations concernent l'enquête DUP et / ou la phase ultérieure
d'étude du projet de lotissement et des constructions.*

3.2 LE REGISTRE D'ENQUETE PARCELLAIRE :

Pour cette enquête parcellaire, seules les observations écrites ont été retenues conformément aux dispositions réglementaires que j'ai rappelées à chaque intervenant.

Observation n°1 P: Mr Hervé MARCILLY riverain de la zone Maine Bertrand
Cette observation concerne l'enquête DUP.

Observation n°2 P : Mr Michel CORNILLIER
Cette observation concerne l'enquête DUP.

Observation n°3 P: Mr et Mme Robert et Nicole OLIVIER

Mr et Mme OLIVIER :

_ disent que «une partie de cette parcelle restera notre propriété » et demandent que ce reste devienne constructible,
_ demandent une compensation financière pour déplacer une haie,
_ évoque l'achat d'une bande de terrain par leur voisin de la parcelle 223 pour pérenniser une haie.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est carencée en logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral, et doit se mettre en conformité. Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-Mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune.

La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible à ce stade pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur la localisation des espaces paysagers qui y seront aménagés ou conservés. Dans cet objectif, il est nécessaire d'acquérir la propriété de M. et Mme. Robert et Nicole OLIVIER concernée par le périmètre.

Toutefois, l'EPF a bien pris en compte la requête de M. et Mme. Robert et Nicole OLIVIER et se rapprochera d'eux ultérieurement afin d'évoquer cette question.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle de Mr et Mme OLIVIER est comprise en totalité dans le périmètre du projet, elle est nécessaire à sa réalisation. Elle doit donc être intégralement maintenue dans le périmètre d'acquisition objet de cette enquête.

Par la suite, des accords qui ne remettent pas en cause la consistance du projet peuvent être trouvés entre Mr et Mme OLIVIER et L'EPFNA sur les différents points évoqués, mais ils débordent de l'objet de cette enquête parcellaire.

3.3 LES DOCUMENTS REMIS OU RECUS :

Document n°1 : Mr David CHITTY du 02/08/19 complété du document du 21/08/19
SITE N°6, MOULIN DE VESSAC, PARCELLE AN 286

_ Mr CHITTY fait état de la présence de raccordements techniques et d'une servitude de passage sur la parcelle. Il considère que cette parcelle est « le prolongement naturel de sa propriété » et est opposé à son acquisition par l'EPF NA.

Il n'est pas opposé au projet mais demande un accord amiable, et souhaite que cette parcelle reste un lieu de ballade piétonne.

Le document complémentaire fait état :

- _ du défaut d'affichage en mairie de la lettre du 16/08/19 *pour la parcelle AN 286 ?*
- _ de l'arrête du PC qui englobe la parcelle AN 286
- _ du PLU qui prévoit une liaison douce sur la parcelle AN 286 ainsi que du bassin de récupération des eaux figurant dans les OAP-3
- _ du souhait partagé avec les autres riverains que le chemin reste privé
- _ de la présence du site du cimetière protestant classé aux monuments historique en 1936 et qui implique de consulter l'ABF.

Le document contient un « rapport à joindre au dossier d'enquête publique... » signé par 43 riverains du projet. Ce rapport présente des demandes d'aménagements et de protection (arbres et haies classés, bâtiments et édifices classés) à prendre en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Réponse du maître d'ouvrage :

La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur la localisation de la voirie de desserte du futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré.

Le site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques et la Direction Régionale des Affaires Culturelles a confirmé qu'aucun diagnostic archéologique préventif ne sera prescrit sur ce site.

Toutefois, les programmes qui y seront développés répondront aux exigences du PLU en matière de protection patrimoniale et paysagère et veilleront à s'intégrer harmonieusement à leur environnement urbain. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprises dans le PLU guideront les concepteurs des futurs projets d'aménagement et de construction des emprises concernées par l'enquête publique.

Dans cet objectif, il est nécessaire d'acquérir la propriété de M. David CHITTY concernée par le périmètre.

M. Chitty a réceptionné l'avis d'ouverture d'enquête adressé par courrier recommandé le 20 juillet 2019, dont une copie a été annexée par ses soins au recours amiable adressé à l'EPF le 2 août 2019. En conséquence ce courrier n'a pas été affiché en mairie.

Avis du commissaire enquêteur :

La seconde partie de cette observation concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions. l'EPF NA y a apporté une réponse qui figure dans le rapport d'enquête DUP bien que cela ne concerne aucune de ces deux enquêtes.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire :

_ le défaut d'affichage invoqué n'existe pas comme le démontre l'EPF, dans sa réponse.

_ La parcelle AN 286 est comprise dans le périmètre du projet, elle est nécessaire à sa réalisation. Elle doit donc être maintenue dans le périmètre d'acquisition objet de cette enquête.

Toutefois, l'EPF devra trouver une solution permettant le maintien des canalisations souterraines d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que des coffrets de comptage, de la maison de Mr Chitty. La création d'une servitude sur la parcelle acquise peut-être une solution.

Document n° 2 : Mme Florence BRECHAIRE

Mme BRECHAIRE veut conserver la parcelle AN 286 en l'état, ainsi que le quartier du Moulin de Vessac qui est classé aux monuments historiques. Elle mandate Mr CHITTY pour la représenter.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette observation est identique à la précédente et concerne la même parcelle AN 286.

Document n°3 : Mme Sandrine FRANCOIS, site et parcelle non précisés.

Cette observation concerne l'enquête DUP.

Document n°4 : Collectif des riverains et propriétaires de l'Allée du Moulin,

Adressé à Monsieur le Maire de St Palais

Document identique à celui annexé au registre Obs 1

Cette observation et le document annexé ne comportent pas d'observation sur la déclaration d'utilité publique ni sur l'enquête parcellaire.

Il concerne la phase ultérieure d'étude du projet de lotissement et des constructions.

Document n°5 : Mr Philippe KREMER

Cette observation concerne l'enquête DUP.

Document n°6 : Paul et Marie-Claude BAUDIN-CHONEZ

Cette observation concerne l'enquête DUP.

Document n°7 : Association des Amis de Saint-Palais
+ Annexe avis IFREMER 02/06/2009 assainissement
Cette observation concerne l'enquête DUP.

Document n°8 : Mr et Mme LORINET Bernard
Remise d'un courrier adressé au directeur de l'EPF NA

Pour assurer la conservation de la haie protégée (« trentenaire » et « bon père de famille ») entre les parcelles 223 et AN 285 Mr et Mme LORINET souhaitent acquérir une bande de terrain de 3 m de large sur la parcelle AN 285

Réponse du maître d'ouvrage :

La procédure engagée aujourd'hui concerne la constitution de réserves foncières, sur lesquelles aucun projet n'est défini à ce stade. Il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur le futur projet ni la préservation des espèces végétales. Ces projets seront bien sûr intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager.

L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Il est donc nécessaire pour l'EPF d'acquérir la parcelle AN 285.

Toutefois, l'EPF a bien pris en compte la requête et se rapprochera d'eux ultérieurement afin d'évoquer cette question.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle AN 285 est comprise en totalité dans le périmètre du projet, elle est nécessaire à sa réalisation. Elle doit donc être intégralement maintenue dans le périmètre d'acquisition objet de cette enquête.

Par la suite, des accords qui ne remettent pas en cause la consistance du projet peuvent être trouvés entre Mr et Mme LORINET et L'EPF sur les différents points évoqués, mais ils débordent de l'objet de cette enquête parcellaire.

Document n°9 : Mr et Mme DELAROCHE Michel
Cette observation concerne l'enquête DUP.

Document n°10 : Mme Annie CORNILLIER
Ne veut pas vendre son terrain cadastré AN156

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune de Saint-Palais-sur-mer est carencée en logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral, et doit se mettre en conformité. Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune.

L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Ces projets seront donc intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager, et desservis par un réseau viaire favorisant la connexion au centre-ville. L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Ces projets seront donc intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager.

Dans cet objectif, il est nécessaire d'acquérir la propriété de Mme. CORNILLIER concernée par le périmètre.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle AN 156 est comprise en totalité dans le périmètre du projet, elle est nécessaire à sa réalisation. Elle doit donc être intégralement maintenue dans le périmètre d'acquisition objet de cette enquête.

Document n°11 : Mr Jean-Pierre CORNILLIER

Demande de conserver une partie de la parcelle AN 246

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune de Saint-Palais-sur-mer est carencée en logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral, et doit se mettre en conformité. Les opportunités foncières sur la commune étant rares, la collectivité souhaite maîtriser les dernières opportunités foncières formant des dents creuses à proximité du centre-ville, pour y développer une offre de logement social et accessible qui manque à Saint-Palais-sur-mer, pour loger les personnes à faibles revenus de la commune.

L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Ces projets seront donc intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager, et desservis par un réseau viaire favorisant la connexion au centre-ville. L'objectif communal sur ces terrains est d'aménager des projets qualitatifs de logements sociaux, intégrant également des espaces verts de respiration pour l'ensemble des habitants du quartier. Ces projets seront donc intégrés à leur environnement sur le plan urbain, architectural et paysager.

Dans cet objectif, il est nécessaire d'acquérir la propriété de M. CORNILLIER concernée par le périmètre. Toutefois, l'EPF a bien pris en compte la requête et se rapprochera de lui ultérieurement afin d'évoquer cette question.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle AN 246 est comprise en totalité dans le périmètre du projet, elle est nécessaire à sa réalisation. Elle doit donc être intégralement maintenue dans le périmètre d'acquisition objet de cette enquête.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :

Cette enquête prescrite par arrêté préfectoral s'inscrit dans le cadre général du logement social.

Elle a été organisée conformément aux codes de l'urbanisme et de l'expropriation dont elle relève.

La publicité en a été faite par voie d'affichage et de presse dans la forme et les délais impartis.

Les permanences prévues ont été tenues et deux d'entre elles ont du être prolongées.

Toutes les dispositions de l'arrêté préfectoral ont été respectées.

Aucune pièce du dossier n'a été retirée ou substituée au cours de l'enquête.

Avis le dossier :

Le dossier d'enquête parcellaire mis à la consultation du public est conforme au contenu défini par le Code de l'expropriation.

L'ensemble du dossier est compréhensible et de bonne qualité.

Avis sur l'emprise de l'expropriation projetée :

L'emprise présentée dans le dossier de cette enquête parcellaire correspond à celle définie dans le projet d'action foncière pour le développement de l'offre sociale sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, dont la déclaration d'utilité publique fait l'objet de l'enquête conjointe à celle-ci.

Avis sur la recherche des propriétaires et les notifications :

L'identification des propriétaires des parcelles à exproprier a été faite d'une manière exhaustive.

Les opérations de notification aux propriétaires de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire, par courriers recommandés avec avis de réception et par affichages en mairie pour les cas le nécessitant, ont été correctement menées et d'une manière exhaustive.

A Fontcouverte le 27 septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur



Claude BAILLIF

CONCLUSIONS

Sur le contexte :

La commune de Saint-Palais-sur-Mer qui présente un retard très important dans le domaine du logement locatif social est en état de carence depuis le 11 juin 2015.

Ce constat de carence a entraîné le transfert du droit de préemption au préfet de la Charente-Maritime qui l'a délégué à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (ex Poitou Charente) en vu de la construction de logements sociaux.

Dans ce contexte, et compte tenu des conventions signées entre la commune de Saint-Palais-sur-Mer et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, le conseil municipal a décidé lors de sa délibération du 18 décembre 2018 de demander à l'Etablissement Public Foncier, qui devient donc le maître d'ouvrage, d'engager la procédure d'expropriation sur les quatre ensembles fonciers constituant le présent projet, ainsi que les actions nécessaires à la déclaration d'utilité publique de celui-ci.

Sur ces terrains d'une surface totale de 4.5 ha situés en zone urbaine, il est projeté, dans une phase ultérieure, la construction de 146 logements dont 65% de logements locatifs sociaux.

Sur l'objet de l'enquête :

Cette enquête a pour objet de déterminer les parcelles à exproprier, correspondant à l'emprise du projet de DUP qui fait l'objet de l'enquête conjointe, ainsi que de rechercher les propriétaires et les titulaires de droits réels et des autres ayants droit à indemnité.

Sur le cadre juridique et réglementaire :

Ce projet s'inscrit dans le cadre général de la politique du logement social.

Il relève :

_ du Codes de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment des articles R112-5 et R131-3 et suivants,

_ du Code de l'urbanisme et notamment des articles L221-1 et L300-1

Elle a été prescrite par l'arrêté du 8 juillet 2019 de Monsieur le préfet de la Charente-Maritime.

Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision N°E15000086 / 86 du 23 mai 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'organisation de l'enquête, l'information du public, la tenue des permanences, le recueil et le traitement des observations et courriers ont été conformes à la réglementation en vigueur pour ce type d'enquête, notamment le Code de l'expropriation.

Aucune des pièces du dossier, contrôlées et visées par le commissaire enquêteur, n'a été retirée ou modifiée en cours d'enquête.

Aucune remarque particulière n'est à signaler pour ce qui concerne l'application des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2019.

Sur le dossier :

Le dossier est conforme au contenu défini à l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Sur l'emprise de l'expropriation projetée :

L'emprise décrite dans le plan parcellaire est conforme au plan général des opérations du dossier de l'enquête conjointe préalable à la DUP.

L'emprise foncière du projet et la détermination des parcelles à exproprier sont correctes.

Sur la recherche des propriétaires et les notifications :

L'identification des propriétaires des parcelles à exproprier a été faite d'une manière exhaustive.

Les opérations de notifications de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire ont été correctement menées.

POUR CONCLURE,

***j'émet un avis favorable
à ces opérations d'enquête parcellaire***

A Fontcouverte, le 27 septembre 2019

Le Commissaire Enquêteur



Claude BAILLIF