

#### **DOSSIER**

Projet de port de plaisance de Bretignolles-sur-Mer

## **Chapitre Demande C3**

Demande d'un arrêté de cessibilité

#### FICHE d'observation N° 1

Fiche N°1 - Emprise foncière du projet

**Rubrique -** Ferme de la Normandelière

## **ARGUMENTATION: Le résumé**

Pour éviter les expropriations et les procédures associées, la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, porteur du projet de port de plaisance depuis avril 2015, devrait devenir propriétaire de tous les terrains concernés par le projet lui-même et par les mesures compensatoires, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Jusqu'à aujourd'hui, ce n'est pas la communauté de communes qui a lancé les opérations d'achat des terrains mais la municipalité de Bretignolles avec l'argent des contribuables Bretignollais.

Le 4 décembre 2012, la municipalité de Bretignolles a lancé un emprunt de 2 000 000 d'euros pour l'acquisition des terrains de la ferme de la Normandelière.



La communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ne devrait-elle pas se porter acquéreur de ces terrains en les rachetant à la commune de Bretignolles-sur-Mer ?

Actuellement, il y a une procédure judiciaire en cours sur l'achat des terrains de la ferme de la Normandelière par la municipalité de Bretignolles. Cette procédure a été intentée par le préfet de Vendée qui a dit : *il appartient au juge judiciaire d'apprécier si la résolution de la vente est appropriée* 

La décision du juge pourrait avoir un impact direct sur les modalités de l'enquête publique :

Si la résolution de la vente était appropriée, pas de problème mais si elle ne l'était pas, l'enquête publique sur les expropriations serait différente.

A la date de janvier 2018, le préfet de Vendée confirme que le Tribunal administratif a procédé au classement administratif du dossier, en mai 2015, compte tenu du fait qu'un juge judiciaire a été saisi de l'affaire pour une résolution du dossier. Affaire en cours

# **ARGUMENTATION: Le détail**

<u>2009</u> – La menace que faisait courir le projet de port de plaisance d'alors sur la ferme BIO alors en exploitation – point de vue des exploitants -

La ferme de la Normandelière n'est pas du tout protégée. Avec le projet de port, elle va bel et bien disparaître, et ce sera la fin de l'agriculture dans ce secteur si exceptionnel. Le Maire joue (comme à son habitude) sur les mots en disant qu'elle ne fait pas partie du projet. Les bâtiments certes, mais les terres? Sur 29 ha exploités actuellement 24 vont être engloutis dans le projet. Sur les 5 hectares restants, impossible de mener une activité d'agriculture biologique. Sans parler des problèmes évidents de promiscuité, la bio a besoin de terres. C'est ce que les agriculteurs bios appellent le "lien au sol": les animaux sont nourris avec les propres cultures de la ferme, prairies ou céréales. Et ils y sont très attachés car c'est un des fondements de l'agriculture biologique et c'est ce qui en fait sa cohérence. La ferme est conçue comme un écosystème domestique où les plantes, les animaux, et les hommes vivent en harmonie. L'harmonie ce n'est pas un concept vague qui sent l'encens, ça veut dire que l'on ne peut pas élever plus d'animaux que le sol peut produire de nourriture pour eux, donc que les animaux ne peuvent pas polluer les sols avec leurs déjections car la surface est adaptée , par conséquent si le nombre d'animaux



est limité par la surface, le travail l'est aussi. Impossible dans ce cas d'avoir des ateliers avec des ouvriers exploités comme c'est le cas dans les élevages industriels. Pourquoi les élus du littoral ne prennent-ils pas conscience que l'agriculture est un outil formidable d'aménagement du territoire? En sont-ils eux-même les promoteurs immobiliers? Si l'on veut limiter l'urbanisation, il faut garder une agriculture dynamique qui occupe le territoire. Il faut des bios pour ne pas polluer les plages proches, il faut des producteurs pour alimenter les marché locaux, ils faut des gens ouverts qui fassent visiter leurs fermes. C'est quoi ce littoral sans paysan et sans marin?

<u>11 juin 2011</u> – Les exploitants de la ferme BIO lançaient un appel à Christophe Chabot, avant le lancement de l'enquête publique

La Ferme de la Normandelière ne pourrait pas continuer ses activités si le port se réalisait

**24 juillet 2011** – La municipalité de Bretignolles répondait dans un communiqué aux Bretignollais :

Concernant la ferme de la Normandelière.

Tout le monde sait que de dire qu'elle va disparaître est un mensonge malheureusement relayé par les fermiers eux-mêmes (que j'ai connus plus loyaux).

Là encore, je vous rappelle que la réalisation du port prévoit l'expropriation de 17 ha de l'exploitation actuelle de la ferme et la restitution de 19 ha sur place.

La ferme pourra continuer son exploitation sur place

Leur projet de chambres d'hôtes et de vente à la ferme sera renforcé par l'attrait du port qui drainera une clientèle plus importante.

J'ajoute que nous sommes tout à fait disposés à valoriser le « charme des chèvres » qui s'intégrera parfaitement dans l'esprit du paysage autour du port !

**24 juillet 2011** – Le propriétaire de la ferme de la Normandelière adressait une lettre aux commissaires enquêteurs (Réf 1) et évaluait le préjudice s'il y avait un port à la Normandelière.

Le propriétaire estimait alors le coût des terrains de la ferme de la Normandelière et avait fait une proposition à la municipalité de Bretignolles à 10 euros le mètre carré, l'estimation du service des Domaines étant de 2,5 euros le mètre carré.



A cette époque, le maire refusait cette transaction, assurait qu'il ne paierait jamais les terrains à ce prix, se référait au coût estimé par le service des Domaines et misait sur l'expropriation des terrains si le projet de port de plaisance était déclaré d'utilité publique

### La Gazette des communes du 7 novembre 2012. Le contenu de l'article

Bretignolles-sur-Mer s'accroche à son projet de port de plaisance en eau profonde. Près d'un an après l'avis défavorable de la commission d'enquête publique, la commune vendéenne relance le dossier en s'assurant la maîtrise foncière du site, une opération examinée à la loupe par le préfet.

Le conseil municipal a autorisé, le 10 octobre 2012, le maire Christophe Chabot à négocier l'acquisition d'une ferme et de 24 hectares de terres agricoles en bordure de la plage où est prévu l'équipement. Et début novembre, un compromis a été signé avec le vendeur, un promoteur immobilier très actif dans le secteur et propriétaire des parcelles depuis le...31 octobre : en mauvais termes avec l'ancien propriétaire, un éleveur caprin, la collectivité avait tablé sur une procédure d'expropriation via la déclaration d'utilité publique mais le rapport négatif des commissaires-enquêteurs a rendu la stratégie caduque. « L'activité de l'exploitation a cessé et la Safer n'a pas souhaité exercé son droit de préemption », détaille Stéphane Raffeneau, directeur général des services. La commune indique s'être rapprochée de la société dès qu'elle a eu connaissance de la transaction en lui soumettant ce dilemme :

- soit une cession à l'amiable,
- soit un classement en espaces naturels.

Délibération qui soulève des interrogations en droit –

Un accord a donc été conclu pour un montant de 1,82 million d'euros, sachant que l'entrepreneur avait déboursé quelques jours plus tôt 1,7 million. « Il s'agit d'une plus-value vraiment minime, une fois les différents frais déduits », souligne Stéphane Raffeneau. Et de préciser que l'évaluation de l'administration des domaines, inférieure à 1 million d'euros, se basait uniquement sur la valeur agricole alors que « nous sommes sur une zone de projet ».

Le préfet n'a pas tardé à réagir. Bernard Schmeltz rappelle que « la réalisation d'un port sur le site prévu soulève des difficultés majeures qui affectent la faisabilité même de l'opération ».

Et de poursuivre : « Cette délibération soulève des interrogations en droit dont je m'apprête à saisir le maire. »

Pour acquérir les terrains de la ferme de la Normandelière, constituant la plus grosse emprise foncière à l'endroit du projet de port de plaisance, la municipalité de Bretignolles-sur-Mer était désormais prête à acheter les terrains à un prix supérieur à celui affiché par le service des Domaines, ce qu'elle refusait en 2011.



Pour ne pas s'exposer directement, la municipalité de Bretignolles-sur-Mer avait mis en place une opération stratégique d'achat en s'appuyant sur un intermédiaire : la société SIPO-Philam, un aménageur très implanté sur le territoire Bretignollais.

C'était la société SIPO-Philam qui était chargée de la transaction avec le propriétaire de la ferme de la Normandelière, la municipalité de Bretignolles-sur-Mer rachetant ensuite l'ensemble à la société Philam à un prix légèrement supérieur au prix de la transaction. Ainsi la municipalité de Bretignolles-sur-Mer pouvait dire qu'elle n'était pas directement impliquée dans le prix de la transaction.

Mais le préfet de Vendée n'a pas accepté l'opération et a déposé plainte au Tribunal Administratif

4 décembre 2012. Le conseil municipal de Bretignolles-sur-Mer approuvait un emprunt de 2 000 000 d'euros dans le budget annexe « port de plaisance » pour l'acquisition de la ferme de la Normandelière (délibération N° 2012/354)

#### 11 juin 2013 – Confirmation du recours administratif du préfet de Vendée

Ce matin, les services de la préfecture ont confirmé que le préfet avait bien déposé un recours auprès du tribunal administratif, après avoir exercé son contrôle de légalité.

Ce recours concerne <u>l'acquisition de la ferme de la Normandelière</u> (1 800 000 €), par la municipalité de Bretignolles, à un prix bien supérieur à celui estimé par les Domaines

#### Ouest-France du 6 juin 2014. Normandelière, le tribunal demande d'annuler la vente.

Le recours avait été intenté suite à l'achat, par le ville de Bretignolles, de la ferme de la Normandelière à un prix supérieur de 824 000 € à l'estimation des Domaines.

Le tribunal administratif de Nantes vient de rendre sa décision concernant l'achat de la ferme de la Normandelière par la ville de Bretignolles-sur-Mer, en vue de la réalisation d'un port de plaisance. Cet achat avait été attaqué à la fois par l'ancien préfet de Vendée et la Vigie. Pour rappel, la ferme avait été acquise à un prix de  $1\,820\,000\,\epsilon$  alors que France Domaine l'avait estimé à  $996\,000\,\epsilon$ .

Le tribunal a finalement décidé d'annuler la délibération par laquelle le conseil municipal avait approuvé l'acquisition de parcelles. Il enjoint la commune, dans un délai de trois mois, "à rechercher la résolution du contrat ou, à défaut d'entente sur cette résolution, de saisir le juge judiciaire afin qu'il en règle les modalités s'il estime que la résolution peut être une solution appropriée." En clair, il demande à la Ville de trouver



un accord avec les promoteurs qui lui ont vendu la ferme pour que la vente soit annulée. L'affaire est donc loin d'être réglée

#### Dans le journal des Sables du 12 juin 2014, Christophe Chabot commentait :

« ce jugement conforte la position de la ville dans sa volonté de démontrer l'intérêt publique d'un port de plaisance à Bretignolles-sur-Mer. A la lecture du délibéré, la réalisation d'un port à la Normandelière n'est nullement remise en cause par le Tribunal administratif »

#### Septembre 2014, le préfet de Vendée précisait :

il appartient au juge judiciaire d'apprécier si la résolution de la vente est appropriée

#### Janvier 2018 – Achat de la ferme : la vérité est-elle cachée ?

#### Rappel

La municipalité de Bretignolles a acheté à la société SIPO PHILAM l'ensemble pour 1 820 000 euros alors que France Domaine l'avait estimé à 996 000 euros.

Auparavant, à la demande de la municipalité, la société SIPO PHILAM avait acheté au prix fort l'ensemble au propriétaire.

Dans l'opération, c'est le contribuable Bretignollais qui a été lésé.

<u>Plus de 4 ans après le recours du préfet de Vendée, plus de 3 ans après l'annulation de la vente par le tribunal administratif et la désignation d'un juge judiciaire</u>, il n'est pas possible que celui-ci n'ait pas tranché et n'ait pas communiqué aux intéressés (*Préfet de Vendée, Municipalité de Bretignolles, Société SIPO-PHILAM*) son estimation du coût réel de la ferme et des terrains agricoles de la Normandelière.

Y aurait-il une volonté de cacher la vérité à la population pour ne pas compromettre la mise en enquête publique du nouveau projet de port de plaisance ? Ce jugement tant attendu ne fait-il pas partie intégrante du dossier de port ?.

C'est la municipalité de Bretignolles qui a acheté l'ensemble, avec l'argent des contribuables Bretignollais, pour réaliser un projet de port de plaisance qui serait désormais la propriété du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, n'y aurait-il pas un détournement de l'argent de la commune pour une opération qui n'est plus communale ? Ne faudrait-il pas que la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie rembourse la commune de Bretignolles ?

**Réflexion générale**: Compte tenu de la nouvelle organisation du projet de port de plaisance, ce ne devrait plus être la municipalité de Bretignolles qui prenne en charge l'achat des terrains nécessaires à la réalisation du projet de port de plaisance et des mesures compensatoires mais la communauté de communes.



#### Janvier 2018 – Lettre du préfet de Vendée (Réf 2)

A la date d'aujourd'hui, le préfet de Vendée confirme que le Tribunal administratif a procédé au classement administratif du dossier, en mai 2015, compte tenu du fait qu'un juge judiciaire a été saisi de l'affaire pour une résolution du dossier. Affaire en cours

#### **REFERENCES DOCUMENTAIRES**

<u>Réf 1</u> – Lettre des propriétaires de la ferme de la Normandelière adressée à la commission d'enquête de 2011

Réf 2 – Lettre du préfet de Vendée de janvier 2018



# Réf 1 – Lettre des propriétaires de la ferme de la Normandelière adressée à la commission d'enquête de 2011

David FROMONT Ferme de la Normandelière 85470 Brétignolles sur Mer

> à Monsieur Bernard PIPET Président de la commission d'enquête publique sur le projet de création du port de Brétignolles sur mer

Brétignolles sur mer le 24 Juillet 2011

Objet : Courrier de monsieur le Maire de Brétignolles sur Mer du 30 Juin 2011 vous étant adressé à propos de notre mémoire déposer sur le registre de l'enquête parcellaire.

Monsieur le Président

J'ai pris note du courrier du 30 Juin 2011 vous étant adressé et déposé au registre de l'enquête parcellaire par lequel Monsieur le Maire de Brétignolles vous fait part de son intérêt d'intégrer l'exploitation agricole de la Normandelière dans le projet de port de plaisance et les mesures complémentaires au dossier de demande d'utilité publique qu'il compte prendre.

Malheureusement, il semble que les nouvelles mesures annoncées aient été prises dans l'urgence et sous la pression du public inquiet à juste titre de l'avenir de la ferme, aboutissant à des propositions inadaptées dans un document bâclé.

#### En effet:

La carte est fausse, le pourtour de notre exploitation actuelle n'est pas correctement représenté, (voir notre dossier déposé le 20 Juin 2001 sur le registre d'enquête parcellaire), des parcelles proposées pour l'exploitation agricole future semblent être situées en partie dans le bassin à flot ou sur des parkings, à vérifier, car les plans du dossier sont assez imprécis (exemple pour la BP76, ou la BP124 et la BP125).

Les références pour l'agrément en agriculture biologique sont prises à la va-vite sur internet (exemple de la chambre d'agriculture de l'Aude ??? ).

Les hypothèses absolument simplistes : quant on sait l'importance que les agriculteurs biologiques accordent à la vie du sol et son écosystème, hésitant à labourer et favorisant le travail superficiel du sol, imaginer que l'on puisse prendre de la terre végétale sur des parcelles bio et la déposer sur des déblais pour que cela devienne bio sans période de conversion, je me demande quel organisme certificateur voudra suivre une voie aussi scabreuse.

Les informations sont erronées : certaines parcelles proposées sont bien cultivées en conventionnel (cas de la parcelle BP15), d'autres en prairie naturelle sont exploitées également en conventionnel par le GAEC du Val du Jaunay de l'Aiguillon sur Vie (cas des parcelles BP10, BP12, BP13, BP14, BP16, BP17, BP18, BP19, BP20, BP21) et ne pourront donc pas être converties en bio sans période de conversion.

Il n'est pas tenu compte des valeurs agronomiques et de la précocité des parcelles retirées et des parcelles proposées, ce qui est primordial quand on sait que les rendements sur la zone peuvent varier de 1 à 5 selon les parcelles. Vous avez pu vous rendre compte à ce sujet lors de votre visite sur place le 4 Juillet dernier, des différences de végétation entre les parcelles de marais et celles de coteau.



La viabilité de la ferme n'a jamais été une préoccupation du maître d'ouvrage depuis le début du projet. Hormis la réunion sur le contrat de fortage (voir plus loin) nous n'avons à aucun moment été contactés pour étudier les éventuels aménagements du projet pour assurer la pérennité de la ferme. Si de nombreux sondages ont été effectués sur nos sols, jamais nous n'avons vu un technicien chargé des études d'impacts, et aucune mention n'y est faite dans les trois études d'impacts successives qui ont été réalisées.

Ce n'est qu'à la lecture des avis de l'autorité environnementale qu'il a pris conscience de l'importance du maintien de l'agriculture dans les politiques publiques.

Ces mesures prises en catastrophe ne s'appuient sur aucune étude sérieuse. Elles émanent de la seule compétence agronomique de Monsieur le Maire de Brétignolles et de son équipe.

Contrairement à mes dires ; qui ont été corroborés par des organismes agricoles professionnels dans leurs dépôts de courriers qu'ils ont effectué à l'enquête publique.

Ainsi le Syndicat Caprin de Vendée écrit : « La proposition de Mr le Maire, qui vise à remplacer une partie des terres expropriées par des coteaux, des terrains remblayés de gravats etc. est tout simplement à nos yeux fantaisiste », et le Groupement des Agriculteurs Biologiques de Vendée précise : « les terres prises pour le projet sont soit des terres de marais productrices de fourrage estival, soit des terres labourables en rotation pour les cultures, et les terres éventuellement restituées seraient des terres de coteau séchant avec un rendement pour moitié inférieur (l'Agriculture Biologique est beaucoup plus sensible aux données pédo-climatiques) ce qui posera des problèmes 1- de rendement, 2- de répartition de la production. Les terres proposées seront remblayées par d'importantes quantités de roches et de sables issues du creusement du trou du bassin portuaire. Leur qualité agronomique est tout à fait incertaine et risque d'être perturbée sur plusieurs années. ».

Il conviendrait avant toutes choses, que le Maître d'ouvrage fasse appel à des organismes compétents et indépendants comme la chambre d'agriculture de la Loire Atlantique et la coordination Agrobiologique des Pays de la Loire, (de la même façon que la désignation des commissaires enquêteurs s'est faite hors Vendée) pour que des mesures sérieuses soient envisagées si l'on souhaite maintenir une activité agricole sur place. En effet, l'avis complaisant de la chambre d'agriculture de Vendée peut faire douter de son indépendance. Quand l'analyse du dossier démontre qu'une exploitation agricole est menacée par un déséquilibre grave et que plus de 80 ha de terres agricoles sont consommées par le projet, l'avis favorable qu'elle émet prouve son allégeance.

Concernant le volet tourisme de notre projet (chambres d'hôtes). Nous avons fait réaliser un audit par la chambre d'agriculture de la Vendée en Juin 2003 (ci-joint en annexe). Sa conclusion est sans appel quant à l'impact du projet de port sur sa réalisation : « Le plus difficile est que cela plonge Mr FROMONT et Mme RETAIL dans une incertitude dont le dénouement prendra plusieurs années, bloquant tout projet à court et moyen terme. »

Concernant la présentation qui est faite de notre proposition de vente amiable, on peut se demander si ce n'est pas une entreprise de manipulation qui vise à nous stigmatiser vis à vis des opposants et des partisans. Cette opération sera vaine car ma position a toujours été claire et sans ambiguïté.

Je suis contre le port depuis le début, j'ai été à l'origine de la création de la Vigie, la ferme de la Normandelière en est le siège social. Dés 2003, j'ai contacté le Conservatoire du Littoral pour faire don des parcelles concernées par le projet. La commune ne pouvant pas faire jouer son droit de préemption, cette opération aurait eu pour effet de stopper net le projet. Malheureusement le Conservatoire a refusé ma proposition de donation en arguant qu'il était par ailleurs en contrat avec la commune pour l'entretien de propriétés lui appartenant et que d'une manière générale, le conservatoire ne menait jamais d'opération sans l'assentiment des municipalités concernées.



Je pense d'ailleurs tenter une nouvelle fois, d'user de mes facultés de spéculateur rusé en réitérant ma proposition de donation au Conservatoire du littoral mais cette fois avec l'avis de la DREAL en poche.

J'ai toujours pensé aussi que le projet de port n'était que l'issue fatale de la prise de pouvoir de l'économique sur le politique. Le projet ne tient que sur un seul argument : « il est viable économiquement » autrement dit « on peut porter atteinte à l'environnement, à l'agriculture, aux propriétés privées parce que des gens seront là pour payer ».

Si le port se réalisait un jour, je n'aurai aucun scrupule à demander une indemnisation à la hauteur du préjudice subi, économique et moral, même si c'est une somme élevée, je ne suis pas disposé à faire de cadeau. Exproprier des terres au rabais à des travailleurs agricoles pour satisfaire les besoins de loisirs d'une minorité de la population et pour faire des profits (référence au 4000 maisons) c'est de la spoliation, pas de l'utilité publique. Supprimer des emplois réels pour d'autres hypothétiques, ce n'est pas de l'utilité publique.

En Mars 2008, lors de la dernière ré-élection du Maire de Brétignolles au 1er tour avec 60% des voix, j'ai décidé de ne plus prendre parti dans le projet de port. J'ai démissionné de mon poste de vice-président de la Vigie pour mieux me défendre et ne pas mélanger les genres entre intérêts privés et bien public. En avril 2008, Monsieur le Maire de Brétignolles ayant en projet la réouverture et l'agrandissement de la carrière du Bréthomé, nous a contacté pour nous proposer un contrat de fortage. Ce à quoi nous avons répondu que s'il devait y avoir un contrat, cela concernerait l'ensemble du dossier y compris les indemnisations des terres et les pertes professionnelles. Nous savions en effet, que s'il était décidé de la création du port, le Maire aurait la loi pour lui. Nous n'aurions aucune prise sur le pouvoir du préfet de procéder à la cession des parcelles.

Nous avons donc pensé que des conditions assez favorables étaient réunies pour entamer le début d'une négociation : impatience du Maire a avancer dans un projet qui piétinait, position de demandeur par rapport au contrat de fortage, contraint par la loi d'avoir notre accord pour la carrière, pressé par les électeurs d'avancer ; le dossier était assez complexe (entre contrat de fortage, achat des terres et indemnisation d'éviction) pour avoir des marges de manœuvre dans la négociation.

Mais Monsieur le Maire de Brétignolles n'est pas un négociateur. Il n'a donc pas souhaité discuter et a choisi la contrainte.

Il a changé son projet en intégrant les terres autour de la carrière afin de pouvoir les exproprier elles aussi. Mais voyant cette stratégie piétiner (voir avis du préfet du 13 Juillet 2010), Monsieur le Maire de Brétignolles s'en est vivement inquiété dans sa réponse au préfet du 21 Juillet 2010 en écrivant : « S'agissant du volet carrière, je constate que la totalité des observations émises par vos services tiennent à l'absence de maîtrise foncière par la commune... / ... L'exploitation de la carrière par la commune a pour unique objectif de réaliser le projet de port en réduisant significativement les impacts environnementaux (par la limitation des approvisionnements extérieurs et par le stockage de la quasitotalité des déblais sur le site). Par la suite, l'autorisation correspondante ne peut pas faire l'objet d'un traitement administratif distinct de celui du port. Dans cette logique, le sujet de la maîtrise foncière de la carrière doit pouvoir être traité comme le reste des terrains d'assiette du port après l'obtention de la déclaration d'utilité publique, au besoin par voie de l'expropriation. »

Mais son projet portait atteinte au droit de propriété, nous avons d'ailleurs alerté le préfet dans notre courrier du 30 Juillet 2010 (copie ci-joint en annexe). Il semble que le préfet en ait tenu compte car Le Maire de Brétignolles a été contraint d'abandonner le projet d'extension de la carrière. Définitivement ? Même le préfet en doute dans son avis environnemental sur la mise en compatibilité du P.O.S. en écrivant : « La délibération de la commune en date du 26 Octobre 2010 indique que la remise en activité de la carrière n'est pas envisageable, sans pour autant l'exclure pour l'avenir, une fois la DUP et l'expropriation obtenues. »

Alors pourquoi ressortir cette information 3 ans après, sortie du contexte de la proposition du



contrat de fortage, sinon pour tenter de nous déstabiliser? Je tiens à préciser que lorsque Monsieur le Maire de Brétignolles dans son courrier du 30 Juin vous étant adressé, dit dans la phrase : « Finalement il a été décidé de conserver les Bâtiments de la ferme et d'engager avec les exploitants des discussions sur l'indemnisation de la fraction des terres agricoles concerné par les travaux. » il s'est déroulé cinq ans entre la décision de conserver les bâtiments (lors de l'élaboration du projet en 2002), et la décision d'entamer des discussions (lors de la demande de contrat de fortage en 2007).

Dans cette même lettre du 30 Juin, Monsieur le Maire de Brétignolles, mentionne que nous lui avons proposé un prix de 2 millions d'euros pour l'acquisition des terres. Il tente un amalgame entre les indemnités dues aux propriétaires pour les terres, et celles dues aux exploitants pour l'éviction.

Les chiffres qui ont été proposés ne sont pas farfelus. Ils ont été évalués sur des bases juridiques, notamment en s'appuyant sur la jurisprudence dans ce domaine, puisque quatre arrêts rendus par la cour de cassation, le 11 Juillet 2001, ont alloué aux propriétaires de terrains classés dans des zones naturelles (ND) ou agricole (NC), dont les possibilités de construire sont limitées, des indemnités approchant la valeur des terrains à bâtir, donc beaucoup plus élevées que l'avis des Domaines. Et également sur quatre arrêts de la cour d'appel de Douai du 21 Juin 2002 qui a décidé d'indemniser les propriétaires de terrains agricoles à hauteur de 12 à 14 Euros le mètre carré, au lieu des 2 euros initialement proposés.

Nous avons donc proposé un prix d'acquisition de 10 euros le mètre carré, ce qui nous semblait correct au vu de la jurisprudence, et portait le prix des 12ha58 concernés à l'époque à 1 258 000 euros. Ce à quoi s'ajoutaient des indemnités d'éviction et de reclassement qui ont été calculées sur des bases de pratiques courantes s'appuyant sur des années de marge brute. Nous savons aussi que dans ce domaine, il ne sert à rien de polémiquer sauf à vouloir jeter le trouble, car c'est le juge qui sera à même de fixer ces indemnités.

Ce qui dérange le Maire de Brétignolles, c'est que le total des indemnités dues aux propriétaires, risque de faire exploser le budget prévu de 1 600 000 euros. Il devra alors revoir son concept très novateur de « prix définitif et forfaitaire de l'ensemble du projet »

En réalité, nous ne sommes pas dupes des intentions de Monsieur le Maire quant à notre avenir :

- 1- Échanges de terres de coteau remblayées contre expropriation de bonnes terres labourables et de marais, Indemnités d'éviction proposée : 0 euro.
- 2- Profilage de toute une série de nouvelles contraintes techniques et réglementaires impossibles à respecter du fait de la création du chenal et du bassin à flot à proximité immédiate de l'exploitation.
  - 3- Impossibilité à brève échéance d'exercer notre métier, donc cessation d'activité.

Bilan: disparition de l'exploitation, indemnisation: 0 euro. (le dossier du port étant finalisé)

Je vous prie, d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sincères salutations.

David FROMONT



#### Réf 2 – Lettre du préfet de Vendée de janvier 2018



PRÉFET DE LA VENDÉE

Lá Roche-sur-Yon, le

-1-8 JAN. 2018

Préfecture

Direction des relations avec les collectivités territoriales et des affaires juridiques Pôle Environnement Dossier suivi par : Stéphane AUDDE

Tel.: 02.51.36.70.57 Fax: 02.51.36.70.55 stephane.audde@vendee.gouv.fr Monsieur Jean Baptiste DURAND Association de Veille Citoyenne et Ecologique 26 Avenue du Parc des Sports - BP3 85470 Brétignolles-sur-mer

Monsieur le Président,

Par un courrier du 11 mars 2016, vous avez souhaité être informé des suites judiciaires données à l'affaire de l'acquisition de la ferme de la Normandelière, à la suite du jugement rendu par le tribunal administratif de Nantes le 5 juin 2014, annulant la délibération du 10 octobre 2012 par laquelle le conseil municipal de la commune de Brétignolles-sur-Mer avait approuvé cette acquisition.

À la suite du jugement du Tribunal administratif, la commune disposait d'un délai de 3 mois pour rechercher la résolution du contrat ou saisir le juge judiciaire afin qu'il en règle les modalités s'il estimait que la résolution pouvait être une solution appropriée.

Au 16 octobre 2014, la commune n'avait pas satisfait à l'injonction du tribunal et le délai prescrit étant écoulé, j'ai demandé, par lettre du 17 octobre 2014 au président Tribunal administratif, de bien vouloir procéder à l'exécution du jugement en prononçant une astreinte.

Le Tribunal a alors ouvert une procédure d'exécution de jugement et a demandé au maire de Brétignolles-sur-Mer de lui indiquer les mesures prises pour obtenir la résolution du contrat avant la fin du mois de mars 2015, ou si cette démarche ne pouvait pas aboutir, de justifier de la saisine du juge judiciaire avant le 22 avril 2015.

Le 13 mai 2015, le Tribunal administratif m'a communiqué la copie de l'assignation délivrée le 14 avril 2015 contre les sociétés immobilières ayant vendu la ferme de la Normandelière, afin de demander au Tribunal de Grande Instance des Sables d'Olonne de régler les modalités de résolution de cette vente. Par la suite, le Tribunal administratif de Nantes a procédé au classement administratif de ce dossier compte-tenu du fait que la saisine du juge judiciaire au sujet de la résolution du contrat répondait au jugement du 5 juin 2014.

Je ne dipose pas d'autres informations sur le traitement judicaire de cette affaire dans laquelle l'État n'est pas partie au litige.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Pous le Préfet, Le Sécrétaire Général le la Préfecture de la Vendée

Vincent NIQUET