

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

du 04 août 2020 au 05 septembre 2020

**Relative à la modification n° 1 et à la révision accélérée du  
Plan Local d'Urbanisme de la commune de LONGEVILLE SUR MER**



**PREMIERE PARTIE  
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Anne-Claire MAUGRION  
Commissaire Enquêteur**



## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - PROBLEMATIQUE DU DOSSIER

#### **I – CADRE REGLEMENTAIRE ET OBJECTIFS DU PROJET**

<b>1-1- INITIALISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>7</b>
<b>1-2- CADRE JURIDIQUE</b>	<b>7</b>
<b>1-3- OBJECTIFS</b>	<b>7</b>
<b>1-3-1- Préambule</b>	<b>7</b>
<b>1-3-2- S'agissant de la révision accélérée du PLU</b>	<b>8</b>
<b>1-3-3- s'agissant de la modification du PLU</b>	<b>8</b>
<b>1-4- CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>8</b>
<b>1-4-1- S'agissant de la révision accélérée du PLU</b>	<b>8</b>
<b>1-4-2- S'agissant de la modification du PLU</b>	<b>8</b>

#### **II – LE DOSSIER D'ENQUETE**

<b>2-1- LE REDACTEUR</b>	<b>9</b>
<b>2-2- COMPOSITION DU DOSSIER</b>	<b>9</b>
<b>2-2-1- Les documents administratifs communs aux deux enquêtes</b>	
<b>2-2-2- Le dossier soumis à l'enquête relative à la révision accélérée du PLU par la commune de Longeville sur Mer</b>	<b>10</b>
<b>2-2-3- Le dossier soumis à l'enquête relative à la modification n° 1 du PLU par la commune de Longeville sur Mer</b>	<b>10</b>

### CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

<b>1- CONTACTS PRELIMINAIRES</b>	<b>10</b>
<b>2- VISITE DES LIEUX</b>	<b>10</b>
<b>3- DATES ET LIEUX DES PERMANENCES</b>	<b>10</b>
<b>4- PUBLICITE</b>	<b>11</b>
<b>5- AFFICHAGE ET INFORMATION</b>	<b>11</b>
<b>6- ACCUEIL DU PUBLIC</b>	<b>12</b>
<b>7- CLOTURE DE L'ENQUETE</b>	<b>12</b>
<b>8- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSES DE LA COMMUNE</b>	<b>12</b>
<b>8-1- Le procès-verbal de synthèse</b>	<b>12</b>
<b>8-2- Les réponses de la commune</b>	<b>12</b>

### CHAPITRE 3 - REVISION ACCELEREE N° 1 DU PLU

#### **I – LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

<b>1-1 – JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF SUITE AUX RECOURS DEPOSES A L'ENCONTRE DU PLU</b>	<b>12</b>
<b>1-2 - L'ARTICLE NL146-6 DU PLU</b>	<b>13</b>

<b>1-3- NOUVEAUX ZONAGES ENVISAGES PAR LA COMMUNE</b>	<b>13</b>
<b>1-3-1- Parcelles 1,2,4 : zonage UBp prévu</b>	<b>13</b>
<b>1-3-2- Parcelle 3 : zonage Nhp2 prévu</b>	<b>16</b>
<b>1-3-3- Parcelle 5 : zonage N prévu</b>	<b>16</b>

## **II - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

<b>2-1- PREAMBULE</b>	<b>17</b>
<b>2-2- INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE</b>	<b>18</b>
<b>2-3- INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE</b>	<b>18</b>
<b>2-4- INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES</b>	<b>18</b>
<b>2-5- INCIDENCE SUR LA GESTION DES DECHETS</b>	<b>18</b>
<b>2-6- INCIDENCES SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS</b>	<b>18</b>
<b>2-7- INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS</b>	<b>18</b>
<b>2-8- INCIDENCES SUR LES TERRITOIRES AGRICOLES</b>	<b>19</b>
<b>2-9- ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES</b>	<b>19</b>
<b>2-9-1- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</b>	<b>19</b>
<b>2-9-2- La Directive Régionale d'Aménagement / Schéma Régional d'Aménagement des forêts dunaires atlantique - DRA/SRA</b>	<b>19</b>
<b>2-9-3- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne et des Schémas Départementaux de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay et Auzance et Vertonne et cours d'eau côtiers</b>	<b>19</b>

## **IV - AVIS EMIS EN AMONT DE L'ENQUETE**

<b>1- PREAMBULE : LA CONCERTATION</b>	<b>19</b>
<b>1-1- Les dispositions</b>	<b>19</b>
<b>1-2- Le bilan</b>	<b>20</b>
<b>2- L'EXAMEN CONJOINT</b>	<b>20</b>
<b>3- OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>20</b>
<b>4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>21</b>

## **V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPOSES DE LA COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER**

<b>1- VISITES SANS DEPOSER D'AVIS OU OBSERVATIONS</b>	<b>23</b>
<b>2- OBSERVATIONS EN LIEN AVEC L'ENQUETE</b>	<b>23</b>
<b>3- OBSERVATIONS SANS OBJET AVEC L'ENQUETE</b>	<b>29</b>
<b>4- REMARQUES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>30</b>
<b>4-1- S'agissant du secteur 5 : parcelles ZS n° 74, 75, 76, 77, 78 et 79</b>	<b>30</b>
<b>4-2- S'agissant du secteur 1 : parcelle ZO n° 192</b>	<b>32</b>
<b>4-3- S'agissant du secteur 1 : ZO n° 220</b>	<b>34</b>

## **CHAPITRE 4 – MODIFICATION DE DROIT PUBLIC N°1 DU PLU**

### **I – LE PROJET ET SON CADRE**

<b>1-1- OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>35</b>
--------------------------------------	-----------

<b>1-2-</b>	<b>LE PROJET</b>	<b>36</b>
<b>1-3-</b>	<b>CHOIX DE LA PROCEDURE</b>	<b>36</b>
<b>1-4-</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU</b>	<b>36</b>
<b>1-5-</b>	<b>LA REGLEMENTATION SUR LE SECTEUR</b>	<b>37</b>
<b>1-6-</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT</b>	<b>37</b>
<b>1-7-</b>	<b>AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>37</b>
<b>1-7-1-</b>	<b>La trame verte</b>	<b>37</b>
<b>1-7-2-</b>	<b>La trame bleue</b>	<b>37</b>
<b>1-7-3-</b>	<b>La biodiversité</b>	<b>37</b>

## **II - AVIS EMIS EN AMONT DE L'ENQUETE**

<b>2-1-</b>	<b>PREAMBULE : LA CONCERTATION</b>	<b>38</b>
<b>2-2-1-</b>	<b>Les dispositions</b>	<b>38</b>
<b>2-2-2-</b>	<b>Le bilan</b>	<b>38</b>
<b>2-2-</b>	<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</b>	<b>38</b>
<b>2-3-</b>	<b>L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>39</b>

## **III - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPOSE DE LA COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER**

<b>1-</b>	<b>VISITES SANS DEPOSER D'AVIS OU OBSERVATIONS</b>	<b>39</b>
<b>2-</b>	<b>REMARQUES ET QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>42</b>



# CHAPITRE I - PROBLEMATIQUE DU DOSSIER

## I – CADRE REGLEMENTAIRE ET OBJECTIFS DU PROJET

### 1-1- INITIALISATION DE L'ENQUETE

- ✚ La demande faite auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, enregistrée le 25 juin 2020, de Monsieur le Maire de la commune de Longeville sur Mer afin qu'il soit procédé à l'enquête publique ayant pour objet **la modification n° 1 et la révision accélérée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**,
- ✚ La décision n° E 20000085/44 en date du 29 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le commissaire enquêteur pour conduire cette enquête,
- ✚ L'arrêté municipal en date du 13 juillet 2020 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

### 1-2- CADRE JURIDIQUE

- ✚ Le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants
- ✚ Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-34, L 153-41 à L 143-44, L153-7, et L153-36
- ✚ La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- ✚ Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisées du 12 juillet 2010.

### 1-3- OBJECTIFS

La commune de Longeville sur Mer souhaite procéder à une révision accélérée de son PLU et simultanément à sa modification n° 1.

#### 1-3-1- Préambule

La commune de Longeville sur Mer s'étend sur 3803 hectares et a 2 473 habitants. Elle appartient à la communauté de communes Vendée Grand Littoral composée de 20 communes et issue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la fusion des communautés de communes du Talmondais et du Pays Moutierois. Elle regroupe 32 877 habitants. Elle est située dans le périmètre du Schéma de cohérence Territorial du sud-ouest vendéen approuvé en février 2019.

La commune, station balnéaire, est située, le long de ses 7,2 km de plage, sur la Côte de Lumière, dans le Sud de la Vendée. Son territoire comporte 622 hectares de forêt – totalement artificielle - et 1 137 hectares de marais. Le bourg de la commune n'est pas directement en bord de mer et se situe en retrait des 3 plages qui sont du nord au sud, les hameaux du Bouil, du Petit Rocher et des Conches.

Située en limite nord du marais poitevin, Longeville sur Mer adhère au Parc Interrégional du Marais Poitevin, constitué en syndicat mixte, qui s'étend sur 100 000 hectares. Il est composé de 85 communes, 2 régions et 3 départements.

Bien qu'ayant développé une activité touristique importante, la commune a pu maintenir son secteur agricole. En outre, la vie associative est dynamique, forte de 45 associations sportives et culturelles.

### **1-3-2- S'agissant de la révision accélérée du PLU**

Par jugements en date du 13 février 2015, le Tribunal Administratif de Nantes, suite à différents recours déposés à l'encontre du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013, a estimé que la commune avait fait une « inexacte application des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme » en classant un certain nombre de parcelles « en NL 146-6 », au motif notamment que ces parcelles « ne comportent aucune végétation ou faune spécifique » et a en conséquence annulé sur ces points la délibération attaquée. Il s'agit de classer ces parcelles dans un zonage et une réglementation plus pertinents.

### **1-3-3- S'agissant de la modification du PLU**

Il s'agit de réaliser une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur un secteur composé de la zone UT et de parcelles voisines zonées UB, en les classant en 1AU.

## **1-4- CHOIX DE LA PROCEDURE**

### **1-4-1- S'agissant de la révision accélérée du PLU**

Selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une révision lorsque la commune décide notamment « de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

En outre, la révision accélérée envisagée a pour objectif la réduction d'une zone naturelle sans porter atteinte aux orientations du Plan du PADD ni dans son axe 1 : « conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes » ni dans son axe 5 : « diversifier l'offre de logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social – conforter le bourg et les principales centralités (gros hameaux), privilégier la densification ». Elle s'inscrit donc dans le cadre de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Il est prévu en effet de zoner certaines parcelles en UBp, et d'autres en Nhp. Il y aura en conséquence réduction de zone naturelle au sens de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

### **1-4-2- S'agissant de la modification du PLU**

Cette modification de droit commun du PLU ne concerne que le règlement graphique et les OAP du PLU. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées. Elle est conforme à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.



## II – LE DOSSIER D'ENQUETE

### 2-1- LE REDACTEUR

Le dossier a été réalisé par l'Atelier Urbanova, urbanisme & architecture – 2, Impasse de Rocan – 79260 La Crèche – [n.raudcohen@atelierurbanova.fr](mailto:n.raudcohen@atelierurbanova.fr)

### 2-2- COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête se compose des documents suivants :

- ✚ Les documents administratifs concernant l'organisation de l'enquête et communs aux deux procédures,
- ✚ Le dossier relatif à la révision accélérée du PLU déposé par le maître d'ouvrage,
- ✚ Le dossier relatif à la modification du PLU déposé par le maître d'ouvrage.

#### 2-2-1- Les documents administratifs communs aux deux enquêtes

Sont regroupées dans ce dossier les pièces se rapportant à la préparation, à l'organisation et à la conduite de l'enquête ainsi que les mesures prises en considération du Covid 19, l'ordonnance de désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté municipal, et 1 exemplaire de l'affiche réglementaire et les justificatifs de la publicité réglementaire.

#### 2-2-2- Le dossier soumis à l'enquête relative à la révision accélérée du PLU par la commune de Longeville sur Mer

**Pièce n° 1** : La note de présentation et l'évaluation environnementale,

**Pièce n° 2** : elle comprend :

- ✚ La délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019 portant engagement de la procédure de révision accélérée n°1 du PLU afin de répondre au juge du Tribunal administratif et fixer les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette révision, et adoptant les modalités de la concertation,
- ✚ La délibération du conseil municipal en date du 04 septembre 2019 arrêtant le projet de révision accélérée du PLU et le bilan de la concertation,

**Pièce n° 3** : les avis d'enquête parus réglementairement,

**Pièce n° 4** : le compte rendu de la réunion publique organisée le 1<sup>er</sup> août 2019,

**Pièce n° 5** : le procès-verbal de la réunion du 09 janvier 2020 relative à l'examen conjoint réglementaire concernant la modification du zonage NL 146-6 suite à annulations contentieuses partielles,

**Pièce n° 6** : l'avis du département de la Vendée dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

**Pièce n° 7** : l'avis délibéré de la Mission régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire.

**Pièce n° 8** : le registre d'enquête publique

## **2-2-3- Le dossier soumis à l'enquête relative à la modification n° 1 du PLU par la commune de Longeville sur Mer**

**Pièce n° 1** : la note de présentation

**Pièce n° 2** : elle comprend :

- ✚ La délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019 portant engagement d'une procédure de modification, de droit commun n°1 du PLU, et adoptant les modalités de la concertation,
- ✚ La délibération du conseil municipal en date du 19 juillet 2019, engageant la modification n° 1 du PLU,
- ✚ La délibération du conseil municipal en date du 06 septembre 2019 tirant le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la modification de droit commun n°1,

**Pièce n° 3** : Les avis d'enquête parus réglementairement,

**Pièce n° 4** : les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

**Pièce n° 5** : La décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas,

**Pièce n° 6** : le registre d'enquête publique.

## **CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1- CONTACTS PRELIMINAIRES**

- ✚ **08 juillet 2020** : le commissaire enquêteur a pris possession du dossier d'enquête, en mairie de Longeville sur Mer, auprès de Monsieur Tony Brinster, Directeur Général des Services de la mairie et en charge du dossier. Il a été procédé à la présentation des projets de révision accélérée du PLU et de sa modification n°1. Il a été procédé également à l'organisation de l'enquête.
- ✚ **04 août 2020** : le commissaire enquêteur a coté et paraphé les pièces du dossier soumis à l'enquête publique en mairie de Longeville préalablement à la 1<sup>ère</sup> permanence.

### **2- VISITE DES LIEUX**

Le **08 juillet 2020** le commissaire enquêteur a procédé à la visite des lieux avec Monsieur Tony Brinster, Directeur Général des Services de la commune. Il s'agissait d'approfondir la connaissance du dossier par une vision réaliste de terrain.

### **3- DATES ET LIEUX DES PERMANENCES**

Il a été décidé que 4 permanences seraient tenues en mairie de Longeville sur Mer.

L'enquête a été fixée d'un commun accord à 33 jours consécutifs, du 04 août 2020 au 05 septembre 2020 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie de Longeville sur Mer.

Les dates des permanences ont ainsi été fixées :

- Mardi 04 août 2020 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 12 août 2020 de 14h00 à 17h30
- Vendredi 28 août 2020 de 14h00 à 17h30
- Samedi 05 septembre 2020 de 09h00 à 12h00

#### 4- PUBLICITE

La publicité réglementaire de l'enquête a été mise en œuvre selon les modalités définies à l'article 8 de l'arrêté municipal sus-visé.

Elle a été effectuée par annonces légales dans les journaux et aux dates ci-après indiqués :

JOURNAL	DATE DE 1 <sup>ère</sup> PARUTION	DATE DE 2 <sup>ème</sup> PARUTION
LA VENDEE AGRICOLE	19 juillet 2020	07 août 2020
OUEST FRANCE	19 juillet 2020	04 août 2020

#### 5- AFFICHAGE ET INFORMATION

L'affichage a été effectué quinze jours au moins avant l'ouverture et jusqu'à la fin de l'enquête, sur les panneaux d'affichage réglementaires situés à l'extérieur de la mairie.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, la commune a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sur différents sites de la commune, notamment sur les terrains concernés et à ses entrées.

Le commissaire enquêteur a procédé à sa vérification.

**En outre**, la commune a fait procéder au constat de cet affichage par Olivier Lagaüzère, agent de police municipale, aux dates des 17 juillet 2020 et 08 septembre 2020. Le certificat d'affichage a été délivré par le maire de Longeville sur Mer.

Les dossiers complets et contenant les pièces nécessaires à la compréhension des projets avec les registres d'enquêtes ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête en mairie de Longeville sur Mer, aux jours et heures d'ouverture habituels. Les dossiers en version numérique étaient également consultables gratuitement, en ces mêmes lieux, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête, aux mêmes horaires.

Les avis d'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.mairie-longevillesurmer.fr](http://www.mairie-longevillesurmer.fr), au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Le public pouvait, pendant toute la durée de l'enquête adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur, pour être annexées aux registres d'enquête à l'adresse suivante : Mairie de Mairie de Longeville sur Mer, Modification de droit commun n°1 du PLU ou révision accélérée du PLU, 14, rue de Lattre de Tassigny – 85560 – Longeville sur Mer, et par voie électronique aux adresses suivantes :

Pour la révision accélérée du PLU : [enquete-rev-acc-plu@longevillesurmer.fr](mailto:enquete-rev-acc-plu@longevillesurmer.fr)

Pour la modification n°1 du PLU : [enquete-modif-plu@longevillesurmer.fr](mailto:enquete-modif-plu@longevillesurmer.fr)

## **6- ACCUEIL DU PUBLIC**

Lors de ses permanences, le commissaire enquêteur s'est vu mettre une salle à sa disposition afin de recevoir le public dans les meilleures conditions possibles, tant relatives à l'enquête proprement dite que relatives aux dispositions sanitaires spéciales dues au Covid.

L'accueil des services municipaux a été excellent et le personnel s'est toujours gracieusement tenu à disposition du commissaire enquêteur pour lui apporter sa collaboration.

## **7- CLOTURE DE L'ENQUETE**

L'enquête a été close le samedi 05 septembre 2020 en mairie de Longeville sur Mer à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur. Celui-ci a clos le registre d'enquête qu'il a emporté avec l'ensemble du dossier qui sera annexé à son rapport.

## **8 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSES DE LA COMMUNE**

### **8-1- Procès verbal de synthèse**

Conformément à l'article 123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 10 septembre 2020 dans les locaux de la Mairie de Longeville sur Mer, Madame Annick Pasquereau, Maire de la Commune accompagnée de Madame Patricia Caillaud, Directeur Général Adjoint des Services de la commune, afin de lui présenter et de lui remettre le procès-verbal de synthèse de l'enquête, établi en double exemplaire.

Il l'a invitée à faire part du mémoire en réponse de la Commune dans le délai légal de 15 jours.

### **8-2- Réponses de la commune de Longeville sur Mer**

Le commissaire enquêteur a reçu le 25 septembre 2020, le mémoire en réponse de la commune de Longeville sur Mer par mail, et le 29 septembre 2020 le même document signé par courrier à son domicile.

Le procès-verbal de synthèse et la réponse de la commune de Longeville sur Mer sont annexés au présent rapport.

## **CHAPITRE 3 - REVISION ACCELEREE N° 1 DU PLU**

### **I – LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

#### **1-1 – JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF SUITE AUX RECOURS DEPOSES A L'ENCONTRE DU PLU**

Le Tribunal Administratif de Nantes a annulé partiellement le PLU sur certains secteurs : la commune de Longeville sur Mer a donc nécessité de revoir le zonage et la réglementation s'appliquant à ces secteurs et de se mettre en conformité avec ces jugements tout en adoptant un zonage et une réglementation pertinente sur les parcelles concernées.

Lesdites parcelles étaient zonées NL 146-6 : ce sont les dispositions annulées par le Tribunal Administratif.

Numéro	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Zonage PLU (annulé)	Zonage POS
1	Le Bouil, chemin des Oursins	ZO 192	900 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
2	Le Bouil, Chemin des Palourdes	ZO 220	1300 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
3	La Haute Saligotière, RD 105	YB 270	100 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UB
4	Le Rocher, chemin des Roses	ZV 290	400 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UBp
5	Le Bouil, chemin de la Parée	ZS 74, 75,76, 77, 78 et 79	9000 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr

Le commissaire enquêteur s'est procuré auprès de la commune de Longeville sur mer les jugements rendus par le Tribunal Administratif.

## 1-2 - L'ARTICLE NL146-6 DU PLU

« *Le secteur NL146-6 correspond aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (intérêt écologique, paysager et environnemental). Ces espaces sont par exemple, les espaces remarquables définis sur la commune de Longeville, dans le cadre de la loi Littoral, les zones boisées côtières, les dunes, les plages, les marais... Ce zonage correspond au zonage Natura 2000. Il correspond à la protection des espaces remarquables au titre de la loi Littoral, article L146-6 du code de l'urbanisme.* »

## 1-3- NOUVEAUX ZONAGES ENVISAGES PAR LA COMMUNE

### 1-3-1- Parcelles 1,2,4 : zonage UB prévu

**Pour les parcelles 1, 2 et 4, la commune a prévu que le zonage UBp leur soit appliqué.**

**D'après le PLU, la zone UB caractérise le tissu urbain du bourg de Longeville sur Mer ainsi que celui des principaux villages et certains hameaux. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent type pavillonnaire). Le secteur UBp correspond au tissu des principaux villages, qui va pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement et qui est compris dans la zone protégée (notamment dans les espaces considérés comme proches du rivage ou dans certains espaces remarquables).**

*Ce tissu urbain est irrigué par un réseau de voies plus larges et ponctué d'espaces verts.*

*Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.*

*Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service.*

*Les règles énoncées sont essentiellement destinées :*

- *A renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,*
- *A utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels,*
- *A diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,*
- *A préserver et valoriser des espaces urbains, inclus dans des espaces et à limiter leur impact sur l'environnement (notamment pour le secteur UBp),*
- *A réduire des émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'aire, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions. »*

**1 : parcelle ZO 192**, d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>, située Chemin des Oursins au « Bouil ».

**2 : Parcelle ZO 220** – numérotée 79 au moment du jugement du Tribunal administratif - d'une superficie de 1 300 m<sup>2</sup> située Chemin des Palourdes au « Bouil »



Parcelle ZO n° 192



Parcelle ZO n° 220

Le Tribunal Administratif par jugement en date du 13 février 2015 a estimé que « la parcelle 192 se trouve dans le prolongement de la parcelle 220, qu'elle jouxte une zone densément urbanisée au nord et est desservie par une voie..., qu'elle ne comporte pas en elle-même de végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

- ✚ La parcelle ZO 192 sera rattachée au secteur urbain du « Bouil ». Elle sera classée UBp mais, parcelle naturelle et boisée, elle sera **protégée par l'EBC (Espace Boisé Classé)**.
- ✚ La parcelle ZO 220 sera rattachée au secteur urbain du « Bouil ». Il est indiqué au dossier d'enquête qu'elle sera **protégée par** la réglementation **des potagers remarquables** qui la concerne. Cette parcelle sera zonée **UBp**. Le commissaire enquêteur a relevé une erreur dans le dossier d'enquête : en effet, **il ne s'agit pas de « potagers remarquables » mais « d'Espace Boisé Classé »**. Correction en a été faite dans ledit dossier.

**4 : Parcelle ZV 290** – numérotée 279 au moment du Jugement du tribunal Administratif - d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> sise au « Rocher » Chemin des Roses.



Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que « classée en UB sous l'empire du document d'urbanisme précédent, est entourée à l'ouest, à l'est et au nord de parcelles bâties classées en zone constructibles UBp... la portion litigieuse n'abrite aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

Cette parcelle sera considérée comme étant située dans l'enveloppe urbaine du « Rocher ». Entourée de bâti, elle aura vocation à être construite également et sera zonée **UBp**.

### 1-3-2- Parcelle 3 : zonage Nhp2 prévu

**Pour la parcelle 3, la commune a prévu que le zonage Nhp2 lui soit appliqué.**

**D'après le PLU, « le secteur Nhp2 correspond aux zones bâties (Haute Saligotière et Alouette), incluses dans les espaces proches du rivage, hors des villages que sont La Roche, Le Bouil, et les Conches et n'accueillant pas de nouvelles constructions.**

*Sont admis dans le secteur Nhp2 uniquement :*

- *Les extensions mesurées de maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de nouveau logement. Seule une extension par construction existante est autorisée sur la durée du PLU.*
- *Les travaux et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur. »*

**3 : Parcelle YB 270**, d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> située à « La Haute Saligotière » sur le RD 105.



Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que cette parcelle « non bâtie de 107 m<sup>2</sup> fait partie de la même unité foncière que la parcelle construite cadastrée YB 159 classée Nhp2 et ne présente pas de caractéristiques différentes... elle ne comporte aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

C'est le zonage **Nhp2** qui lui sera appliqué. N'étant pas considérée comme « naturelle » - elle est située dans l'enveloppe urbaine de la « Haute Saligotière » - son zonage **sera le même que celui des parcelles voisines et mitoyennes** et elle verra la même réglementation s'y appliquer.

### 1-3-3- Parcelle 5 : zonage N prévu

**5 : Parcelles ZS 74,75,76,77,78,79** d'une superficie totale de 9 000 m<sup>2</sup>, situées au « Bouil » Chemin de la Parée.



**D'après le PLU, « la zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. La zone N (hors secteurs) reprend les zonages archéologiques (pour ceux qui ne sont pas situés dans les secteurs NL 146-6).**

*Sont admis en zone N dans sa totalité (tout secteur confondu, hors secteur indicés « i ») :*

- *Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu (exemple les carrières...) sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,*
- *Les constructions et installations en infrastructures ou superstructures, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. »*



Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que ces parcelles étaient « desservies par les réseaux, en bordure de voie, face à un camping, dans un secteur d'habitat diffus... elles ne comportent aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas

Il s'agit de parcelles naturelles non boisées. Elles sont partie intégrante du massif boisé de Longeville sur Mer. Elles **seront zonées N**, naturelles.

## II – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 2-1- PREAMBULE

Il est signalé que la méthode d'évaluation environnementale mise en oeuvre pour la révision accélérée du PLU s'est faite dans le même logique que l'évaluation du PLU. Ainsi, pour les modifications chaque thématique de l'environnement a été interrogée : la ressource en eau, la

protection des milieux les plus importants. Les incidences possibles ont été vérifiées. Les impacts et incidences sur l'environnement et plus particulièrement la richesse Natura 2000 étant particulièrement faible, des solutions annexes et des mesures compensatoires n'ont pas été utiles. De même de nouveaux indicateurs de suivi n'ont pas jugés utiles d'être repris, ceux du PLU restant adaptés à l'évolution du document et pouvant être conservés en l'état.

Deux sites Natura 2000 sont présents sur le territoire et de ce fait l'évaluation environnementale du projet est rendue obligatoire. Il s'agit des sites :

- ✚ Natura 2000 – ZPS FR5410100 : Marais Poitevin  
Zone de protection Spéciale (ZPS) Directive Oiseaux,
- ✚ Natura 2000 – SIC – Site d'Importance Communautaire – FR5200659 – Marais Poitevin  
Zone de Protection de Conservation (Directive Habitat).

Les secteurs 2,4 et 5 du projet de révision accélérée sont concernés.

## **2-2- INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE**

Il n'y aura aucun impact sur la topographie.

## **2-3- INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE**

Le projet entrainera une très faible imperméabilisation des sols et le statut des parcelles ne sera pas changé.

Ainsi pour le **secteur 4** notamment – Chemin des Roses - la constructibilité d'une parcelle supplémentaire dans ce contexte d'urbanisation peu dense, limitée en surface et entrecoupée de végétation forestière, sera sans effet sur l'hydrographie de la zone.

Pour le **secteur 3** – La Haute Saligotière – cette superficie minimale de 100 m<sup>2</sup> est comprise dans l'enveloppe urbaine de la Haute Saligotière. Sa superficie limite les enjeux sur la parcelle.

## **2-4- INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES NUISANCES SONORES**

Il n'y aura pas d'incidences.

## **2-5- INCIDENCE SUR LA GESTION DES DECHETS**

Il n'y aura pas d'incidences ni sur les ordures ménagères ni sur les déchets verts.

## **2-6- INCIDENCES SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS**

Pour ce qui concerne le gonflement des sols et les risques sismiques – la commune est classée en zone d'aléa modéré – les informations et les mesures à adopter sont communiquées aux porteurs de projet.

## **2-7- INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS**

Le projet de la commune aura des incidences très limitées sur la faune et la flore.

- ✚ L'extension de l'urbanisation ne sera possible que sur la parcelle du Rocher. Celle-ci est couverte de végétation haute et se trouve en partie boisée. La création d'une clairière et d'une habitation changeront ponctuellement le paysage sans forcément lui nuire.

- ✚ Cependant les secteurs 1 – Chemin des Oursins – et le secteur 2 – chemin des Palourdes, sont d’une part, concernés par un zonage constructible mais d’autre part, protégées la première par le biais d’un Espace Boisé Classé (EBC), la seconde, par la protection apportée aux « potagers remarquables », cette parcelle ayant vocation à culture ou plantation, en complément des milieux qui la jouxtent.

## **2-8- INCIDENCES SUR LES TERRITOIRES AGRICOLES**

Aucune zone agricole n’est concernée par la révision accélérée envisagée.

## **2-9- ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

### **2-9-1- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Il décline la trame verte et bleue à l’échelle de la Région. La commune de Longeville sur Mer a, dès l’élaboration de son PLU fait un travail de redéfinition et de recréation des continuités écologiques dont elle est riche à travers de milieux naturels très variés (Marais, forêt, zone humide ...), en se dotant d’outils à sa disposition : EBC, coupures vertes, repérage des zones humides, des haies, potagers, boisements remarquables... et à travers le plan de zonage, d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

### **2-9-2- La Directive Régionale d’Aménagement / Schéma Régional d’Aménagement des forêts dunaires atlantique - DRA/SRA**

Le projet de révision accélérée n’est pas directement concerné par ces DRA / SRA car les propriétés situées au sein de la forêt ne sont pas concernées. Seule la parcelle sise au Rocher pourrait être concernée mais sa faible contenance de 400 m<sup>2</sup> en relativise l’impact.

### **2-9-3- Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et des Schémas Départementaux de Gestion des Eaux (SAGE) du Lay et Auzance et Vertonne et cours d’eau côtiers**

Les incidences sur l’hydrographie et sur la gestion des eaux seront peu importantes (voir 4-3 ci-dessus). Les modifications prévues sont compatibles avec le SDAGE et les SAGE et restent en adéquation avec les objectifs du PLU.

## **IV- AVIS EMIS EN AMONT DE L’ENQUETE**

### **1- PREAMBULE : LA CONCERTATION**

#### **1-1- Les dispositions**

Par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019, il a été décidé des modalités de la concertation qui serait menée dans le cadre de la révision accélérée, objet de l’enquête :

- ✚ Exposition en mairie des documents graphiques du projet
- ✚ Mise à disposition du public d’un cahier offrant la possibilité de consigner des observations écrites et suggestions du public

- ✚ Organisation d'une réunion publique
- ✚ Information ans le journal Ouest France
- ✚ Mise à disposition du projet de révision sur le site internet de la commune

## 1-2- Le bilan

Le maire a rencontré sur rendez-vous des personnes intéressées par le projet.

La réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> août 2019 et a rassemblé une vingtaine de personnes qui ont posé des questions sur le projet et auxquelles le maire a répondu.

## 2- L'EXAMEN CONJOINT

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 09 janvier 2020.

Y assistaient, outre le maire de la commune, son adjoint délégué à l'urbanisme et les services de la mairie, assistés du bureau d'étude Urbanova, la chambre d'agriculture de la Vendée, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée, et le Parc Naturel Régional (PNR) du Marais Poitevin.

- ✚ **La DDTM de la Vendée** après quelques observations techniques, estime que « le caractère naturel des parcelles ne doit pas être remis en cause par la révision allégée. Le zonage UBp prévu sur les secteurs numérotés 1,2,4 n'est pas envisageable. Un zonage N est à prévoir », les zonages des secteurs 3 et 5 n'appellent pas d'observations particulières ».
- ✚ **Le PNR du Marais Poitevin** estime que « le secteur 4 pose problème. Le zonage prévu en UBp le rend constructible car aucune autre protection de type EBC n'assure son inconstructibilité. Ce secteur est couvert par un périmètre Natura 2000 car le boisement présente un intérêt environnemental fort reconnu à l'échelle européenne. Ces enjeux de préservation ne sont pas compatibles avec un zonage UBp. Un zonage N est à prévoir. »
- ✚ **La Chambre d'Agriculture de la Vendée** constate que cette révision allégée n'a pas d'enjeu sur l'espace agricole, mais elle ne cautionne pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à Natura 2000

## 3- OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

- ✚ Elle s'interroge sur le fait de savoir si les jugements « reposent sur des inventaires effectifs de la faune et de la flore ou s'ils résultent d'un simple défaut d'information par la commune y compris les zonages d'inventaire ou de protection en présence ».

**Réponse de la commune** : Un diagnostic complet (état initial de l'environnement et diagnostic réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU d'origine) a été réalisé au moment de la création du PLU, le juge s'est appuyé sur la base de ce premier diagnostic réalisé et qui avait été présentée et soumis à l'avis de la DREAL au moment de son élaboration (DREAL présente aux réunions de travail sur toute la démarche du PLU). Ce diagnostic environnemental mesurait bien les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Dans un souci de continuité et de cohérence, le même bureau d'études environnementaliste a suivi les deux procédures (élaboration initiale du PLU et révision accélérée n°1). De plus, un dossier d'incidence sur l'environnement a bien été joint au dossier de révision accélérée.

**Commentaires du commissaire enquêteur** : Il est exact qu'un dossier d'incidence environnementale a été joint au dossier de révision accélérée soumis à l'enquête. Il était suffisant quant au dossier à traiter. Par contre, le dossier initial du diagnostic environnemental réalisé lors de l'élaboration du PLU aurait pu, semble-t-il, être utile à l'Autorité Environnementale. Je n'ai pas à porter de jugement à ce sujet.

- ✚ Il n'est pas justifié qu'ait été conduite concrètement la séquence éviter, réduire et compenser.

**Réponse de la commune** : Il n'est pas prévu de compensation suite aux réductions vu que le juge estime qu'il ne s'agit pas d'espaces NL 146-6. Il s'agit uniquement de redéfinir un zonage approprié

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune.

- ✚ A l'exception du secteur 3, les parcelles objet de révision présentent un caractère naturel reconnu par le juge administratif. Les secteurs 2, 4, et 5 sont dans le périmètre Natura 2000 du marais Poitevin. Les secteurs 2 et 4 sont inventoriés en zone naturelle d'intérêt Faunistique ou Floristique de type 1. Les zonages envisagés ne semblent pas pleinement cohérents et le dossier souffre d'un défaut d'inventaire des milieux naturels. Le fait de rendre le secteur boisé n° 4 constructible pose question au regard des objectifs de préservation du site Natura 2000 du Marais Poitevin et de l'exposition de ce secteur au risque de feu de forêt.

**Réponse de la commune** : concernant le défaut d'inventaire des milieux naturels est présente au niveau du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU de 2013. Dans le cadre de cette révision allégée, l'environnementaliste s'est appuyée sur cet inventaire et l'a étayé, sans le reprendre dans son intégralité au niveau du rapport écrit de la révision. Seuls les points concernés par la présente révision ont été spécifiquement développés dans le rapport et la note justificative de la révision allégée. Pour l'inventaire complet, il faut donc se référer au dossier de PLU de 2013.

Le secteur boisé n°4 est situé en frange urbaine et demeure peu boisé. Ce secteur a fait récemment l'objet d'un permis de construire accordé sous le régime du POS (le règlement de PLU ayant été annulé par le juge sur cette parcelle). Le POS proposait en effet un zonage constructible sur cette parcelle. Cette autorisation d'urbanisme est donc génératrice de droits à construire pour le pétitionnaire. Dans un souci de cohérence et au regard de l'autorisation d'urbanisme accordée, la commune souhaite maintenir son choix d'un zonage UBp, en continuité du zonage du noyau bâti du Rocher. La future construction autorisée sur ce secteur 4 sera, de fait et à termes, intégrée à cette enveloppe urbaine du Rocher et participera à la vie de ce village, sans que cela ne vienne mettre à mal le massif boisé situé en arrière-plan.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** la commune m'a immédiatement expliqué la problématique particulière de cette parcelle dont le propriétaire a obtenu un permis de construire en profitant de la « fenêtre » ouverte par l'annulation du règlement du PLU : le règlement du POS devenu à nouveau opposable le permettait.

#### 4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'avis sur le dossier relatif au projet de révision accélérée du PLU a été sollicité des Personnes Publiques Associées suivantes :

- ✚ Le Préfet de la Vendée
- ✚ Le Conseil régional des Pays e la Loire,
- ✚ Le Conseil départemental de la Vendée,
- ✚ La Chambre des Métiers,
- ✚ La Chambre d'Agriculture,
- ✚ La DREAL,
- ✚ La communauté de communes Vendée Grand Littoral,
- ✚ Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,
- ✚ Le syndicat mixte Vendée Cœur Océan (SCoT)
- ✚ La Sous-Préfecture des Sables d'Olonne,
- ✚ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- ✚ Le Comité de la Conchyliculture,
- ✚ La Chambre du Commerce et d'Industrie de la Vendée.

Seul, le **Département de la Vendée** a répondu n'avoir pas de remarque particulière à formuler.

#### V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSE DE LA COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER

Dates Permanences	Visiteurs	Obs. Registre	Obs. Orales	Obs. Courrier	Obs. Courriel
04 août 2020	9	8		1	
12 août 2020	4	3			
28 août 2020	8		2		
05 sept. 2020		3		6	
Hors Permanences				3	2
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

Par convention et ci-dessous les observations « registre » sont indiquées « R1, R2 ... », l'observation « courrier » est indiquée « C1, C2... », et les observations par mail sont indiquées « M1, M2 » et les observations « orales » sont indiquées « O1, O2... ».

Le commissaire enquêteur a reçu 21 personnes en « visiteurs », venues à plusieurs ou non pour se renseigner sur le dossier ou le devenir de leur parcelle, ou pour déposer des observations. Il a reçu en fait, compte tenu des doublons registre / courriers / courriels, **24 observations « utiles », 7 concernant l'objet de l'enquête et 17 hors objet de l'enquête.**

## 1- VISITES SANS DEPOSER D'AVIS OU OBSERVATIONS

**R5 – Monsieur et Madame Bluteau – ont déposé un courrier.**

**R11 – Monsieur Hubert Pauvert** – est venu consulter le dossier et se renseigner sur sa finalité. Il constate qu'il n'est pas concerné par la révision.

**R13 – Monsieur Bernard Gempeler** – 187, chemin de la Parée à Longeville est venu prendre connaissance du dossier hors permanence.

**R16 – Monsieur Robert Rousseau** – 1673 la Haute Saligotière – Longeville sur Mer – a déposé un courrier d'une page.

## 2- OBSERVATIONS EN LIEN AVEC L'ENQUETE

### 1<sup>ère</sup> permanence le 04 août 2020

Visite de Monsieur Didier Jousset, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, délégué à l'urbanisme.

**R9 – Madame Christianne Mandin** – domiciliée 9, chemin des Roulettes, le Bouil, 85560 à Longeville – Mitoyenne de la parcelle cadastrée **ZO n° 192**, elle souhaite connaître l'avenir de ce terrain et **souhaite qu'il ne soit pas constructible « vu sa valeur environnementale »**.

**Réponse de la commune** : Etant en partie boisée et participant au massif boisé de la forêt de Longeville-sur-Mer, la parcelle ZO192 est intégralement couverte par un classement en EBC, la rendant inconstructible. Cette parcelle gardera donc un caractère naturel, malgré son classement en UBp. Le maintien du caractère naturel (et non constructible) de cette parcelle, participant à l'ensemble forestier de Longeville-sur-Mer, est un point fort évoqué par la MRAE et les PPA auquel la collectivité ne souhaite pas déroger. La trame EBC sera donc maintenue sur cette parcelle permettant de conforter les zones boisées existantes et à en créer de nouvelles. A noter également, à titre informatif, que le département de la Vendée possède un droit de préemption sur la forêt de Longeville-sur-mer au titre des espaces naturels sensibles et acquiert, petit à petit de nouvelles parcelles, dans le but de préserver leur caractère naturel et de les valoriser en ce sens.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune.

### 3<sup>ème</sup> permanence le 28 août 2020

Visite de Monsieur Didier Jousset, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, délégué à l'urbanisme.

**O1 - Visite de Maître Geoffroy de Baynast, avocat** aux Sables d'Olonne accompagné de **Monsieur et Madame Melara, de Madame Thomir et de Madame Chloé Besson**, et s'agissant des terrains dont ils sont propriétaires au Bouil, chemin de la Parée et cadastrés ZS n° 74,75,76, 78 et 79. Ils contestent le zonage prévu par la commune et Maître de Baynast, leur conseil, en a expliqué les motivations au commissaire enquêteur. Son argumentaire sera adressé à ce dernier dans les jours à venir. Maître De Blaynast a déposé deux photos A3 illustrant ses propos.

**O2 - Visite également de Maître Geoffroy De Baynast, avocat** aux Sables d'Olonne, accompagné **Madame Ginette Nouaille et Madame Josiane Sionneau**, et s'agissant des terrains dont elles sont propriétaires au Bouil, chemin des Oursins cadastré ZO n° 192 d'une part et Chemin des Palourdes cadastré ZO n° 220 (anciennement 79) d'autre part. Ils contestent le classement « Espace Boisé Classé » appliqué à la parcelle ZO 192, et le classement « Boisements Remarquables » appliqué à la parcelle ZO 220, Maître De Baynast ayant relevé par ailleurs l'erreur remarquée antérieurement par le commissaire enquêteur « Potagers Remarquables » au lieu de « Boisements Remarquables ». Maître de Baynast, leur conseil, en a expliqué les motivations au commissaire enquêteur. Son argumentaire sera adressé à ce dernier dans les jours à venir.

#### **4<sup>ème</sup> permanence le 05 septembre 2020**

Visite de Madame Annick Pasquereau, maire de la commune

**C9 – Monsieur Rousseau** – domicilié « la Hauts Saligonière » à Longeville et propriétaire du terrain cadastré YB n° 159, classé en zone Nhp2. Demande que sa petite parcelle de 100 m2 cadastrée YB n° 270 « revienne dans la même zone que l'autre partie ».

**C11 – Monsieur Henri Foulonneau** – domicilié 152, chemin de l'Ormeau à Longeville « souhaite que les terrains cadastrés **ZS n° 74, 75, 76, 77, 78 et 79 restent non constructibles** et protégés pour éviter plus de nuisances »

#### **Hors permanences**

**C4 et M1 – Maître Geoffroy De Baynast, avocat** aux Sables d'Olonne, intervenant pour le compte de **Madame Chloé Besson, Monsieur et Madame Alphonso Melara et Madame Nicole Thomir**, a adressé un courrier de 5 pages auquel était joint le jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 février 2015 relatif au recours déposé par ces personnes à l'encontre du PLU de la commune. Il s'agit des terrains dont ils sont propriétaires au Bouil, chemin de la Parée et cadastrés ZS n° 74,75,76, 78 et 79.

Il estime que la commune ne tient pas compte dans son nouveau zonage du jugement du Tribunal Administratif, c'est ce qu'il démontre dans son argumentaire appuyé de photos :

<b>Jugement du TA du 10 février 2015</b>	<b>Position de la commune révision en cours</b>	<b>Commentaires de Maître De Baynast</b>
Les parcelles considérées « ne font pas partie » de la vaste zone boisée mais au contraire sont situées « dans un secteur d'habitat diffus »	Les parcelles « font partie d'un ensemble cohérent avec le massif boisé de Longeville sur Mer »	C'est le tribunal administratif qui le dit.
La limite d'urbanisation est non le chemin de la Parée situé au nord des parcelles mais le chemin situé au sud desdites parcelles et qui les sépare justement de la zone boisée.	La limite à prendre en compte entre la zone urbanisée est le chemin de la Parée, qui constitue une « limite franche d'urbanisation »	Il existe d'ores et déjà, Chemin de la Parée, un certain nombre de constructions au sud dudit « chemin » et ce de part et d'autre des parcelles considérées.



<p>C'est la lisière de la forêt qui constitue la limite entre la zone urbanisée et la zone naturelle.</p>		<p>L'urbanisation s'étend de part et d'autre de la voie de circulation constituée par le chemin des Roulettes à l'ouest et du chemin de la Parée à l'est. Le classement des parcelles en UBp serait donc cohérent.</p>
<p>Les parcelles sont desservies par les réseaux</p>		<p>Un constat d'huissier a été effectué en son temps</p>
<p>Les parcelles considérées situées « dans un secteur d'habitat diffus », « se présentent comme une longue bande de terre » et « ne comportent d'ailleurs elles-mêmes aucune végétation ou faune spécifique ».</p>	<p>Classement des parcelles en zone naturelles N.</p>	<p>Ces parcelles n'ont jamais été boisées (photos aériennes comparatives de 1950 et 2018). La commune ne démontre ni même n'allègue qu'il s'agirait de parcelles à protéger en raison de « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique » (définition de la zone N – dispositions de l'article R 151-24 du code de l'urbanisme.</p>



Maître De Baynast a également fait parvenir ses observations par courriel.

**Réponses de la commune** : Les consorts évoqués ci-dessus ont à trois reprises contesté les décisions de la commune sur le zonage de ce secteur.

- Contestation du zonage NL 146-6 objet de la révision accélérée ci-dessus
- Demande d'indemnisation suite à la non-constructibilité : rejetée par le TA (2016)
- Cu négatif contesté : décision rejetée par le TA (2018)

**Réponse de la commune** : Il est vrai également, comme l'avance Maître de Baynast, que des constructions existent déjà au Sud du chemin de la Parée, mais ces dernières ne permettent pas d'argumenter en faveur de la constructibilité du secteur objet de la demande. En effet, une construction isolée est présente sur la parcelle ZO71, à environ 50m à l'est de la parcelle ZO74, mais cette construction est illégale et n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme. A l'ouest, se développe la zone résidentielle du Bouil, mais qui se situe à une distance d'environ 120m de la parcelle ZO79.

L'argument principal pour ne pas permettre la constructibilité de cette bande de terrain repose sur la valeur environnementale en bordure de la forêt domaniale de Longeville sur Mer et sur le fait que ce secteur n'est pas relié à un village repéré dans le cadre du PLU d'origine et donc que cela constituerait une extension d'urbanisation, qui plus est, au sein de l'espace remarquable de la forêt. Ceci remettrait en cause l'économie générale du projet de PLU et perdrait la cohérence d'ensemble de la règle d'urbanisation qui a été établie sur la commune. Le camping situé en face n'est pas considéré comme un espace « urbanisé » à proprement parlé. Urbaniser ce secteur revient à réaliser une extension d'urbanisation (impossible au sens de la loi littoral).

Les élus ne souhaitent pas suivre la proposition du commissaire enquêteur (partiellement constructible) mais maintiennent leur volonté de la laisser en N. Dans tous les cas, il n'est pas justifié de rendre constructible ce secteur, ce qui pourrait alors créer un précédent pour de nombreux autres secteurs « identiques » en bordure de forêt. Cette zone de lisière est justement importante à préserver de l'urbanisation, comme démontré dans le rapport de présentation d'origine du PLU de 2013, notamment en sa qualité de coupure d'urbanisation. Au-delà des préoccupations environnementales, y créer un front bâti linéaire ne représente aucune qualité urbaine et serait contraire aux dispositions de la loi littoral.

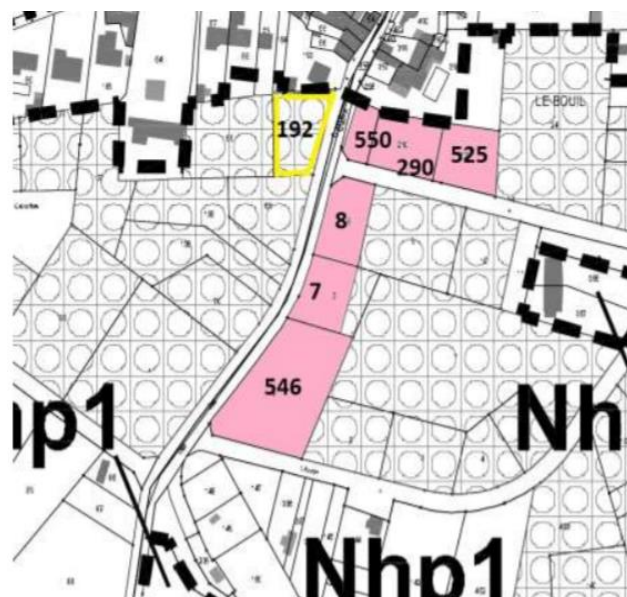
**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune. Il est exact qu'une jurisprudence constante ne considère pas un camping comme une zone urbanisée. Il est regrettable que la construction sise sur la parcelle ZO n°71 érigée illégalement ait pu l'être et ait pu perdurer... L'argumentation de la commune est pertinente.

**C5 et M2 - Maître Geoffroy De Baynast**, avocat aux Sables d'Olonne, intervenant pour le compte de **Madame Ginette Nouaille et Madame Josiane Sionneau**, a adressé un courrier de 6 pages auquel était joint le jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 février 2015 relatif au recours déposé par ces personnes à l'encontre du PLU de la commune et l'extrait cadastral de la parcelle ZO n°220. Il s'agit des terrains dont elles sont propriétaires au Bouil, chemin des Oursins et cadastrée ZO n° 220 et ZO 192.

Il estime que la commune ne tient pas totalement compte dans son nouveau zonage, du jugement du Tribunal Administratif. C'est ce qu'il démontre dans son argumentaire appuyé de photos.

**Concernant la parcelle cadastrée ZO n° 192 :**

<b>Jugement du TA du 10 février 2015</b>	<b>Position de la commune révision en cours</b>	<b>Commentaires de Maître De Baynast</b>
Cette parcelle « jouxte une zone densément urbanisée au nord et est desservie par une voie ; si sa partie basse est située en lisière d'une vaste zone boisée, elle ne comporte pas elle-même de végétation ou faune spécifique »	La décision du TA a bien été prise en compte en ce qu'elle a reclassée la parcelle concernée en zone UBp, car « rattachée à l'enveloppe urbaine du village du Bouil ».	Parfait
La parcelle ne comporte « aucune végétation ou faune spécifique »	La commune classe cette parcelle en EBC. Elle reconnaît qu'elle n'est « pas incluse dans un inventaire ou un zonage de protection »  Le boisement est « dégradé ou partiel »	Vierge de toute plantation cette parcelle s'inscrit dans la continuité du secteur bâti dont elle fait partie intégrante (production de photo aérienne et extrait graphique PLU). Cette parcelle ne fait pas partie du vaste espace boisé de la forêt de Longeville. Il n'y a aucun boisement sur cette parcelle (photo aérienne 1950)
	Classement EBC	Aucune des parcelles situées chemin des Oursins ne supportent d'EBC (ZP n° 550, 8, 7 et 546)



Maître De Baynast a également fait parvenir ses observations par courriel.

**Réponses de la commune** : Certes les parcelles ciblées par l'avocat, situées chemin des Oursins ne supportent pas d'EBC (ZP n° 550, 8, 7 et 546), mais cela est bien justifié par le fait qu'elles sont totalement dépourvues d'arbres. En revanche, la parcelle ZO192 est en partie boisée, ce qui explique ce classement en EBC, pour boisement à protéger ou à créer. Le maintien du caractère naturel (et non constructible) de cette parcelle, participant à l'ensemble forestier de Longeville-sur-Mer, est un point fort évoqué par la MRAE et les PPA auquel la collectivité ne souhaite pas déroger. La trame EBC sera donc maintenue sur cette parcelle permettant de conforter les zones boisées existantes et à en créer de nouvelles. A noter également, à titre informatif, que le département de la Vendée possède un droit de préemption sur la forêt de Longeville-sur-mer au titre des espaces naturels sensibles et acquiert, petit à petit de nouvelles parcelles, dans le but de préserver leur caractère naturel et de les valoriser en ce sens.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune.

### Concernant la parcelle cadastrée ZO n° 220

<b>Jugement du TA du 10 février 2015</b>	<b>Position de la commune révision en cours</b>	<b>Commentaires de Maître De Baynast</b>
La parcelle considérée se trouve à l'angle du chemin des Roulettes et du chemin des Palourdes... à proximité d'une voie et s'ouvre au nord et l'ouest sur un secteur densément urbanisé »	La parcelle considérée est classée en UBp	La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (eau, électricité et assainissement). Madame Gilberte Tessier a cédé gratuitement à la commune en 2010, 80 m2 de terrain pour la réalisation d'un rond-point (extrait cadastral graphique joint)
La parcelle ne comporte « aucune végétation ou faune spécifique »	Parcelle protégée au titre des « potagers remarquables »	Décision injustifiée – nouvelle erreur manifeste d'appréciation.

**Réponses de la commune** : le caractère « potager remarquable » indiqué dans le rapport de la révision accélérée est en effet une erreur matérielle, car la parcelle ne possède aucun potager. La trame n'était pas appropriée, mais la commune, en cohérence avec les avis PPA et de la MRAE, garde l'objectif de protection de cette parcelle pour son caractère naturel et participant à l'ensemble forestier de Longeville-sur-Mer. La commune souhaite donc revoir cette trame et la remplacer par une trame d'EBC à créer. En effet, en cohérence avec les avis formulés par les PPA et la MRAE, cette parcelle ZO220, intégrée au site Natura 2000, constitue une coupure d'urbanisation et doit être maintenue dans son état naturel. Cette parcelle, constituant une des entrées vers la forêt de Longeville, pourrait à terme devenir boisée. La trame EBC permet d'affirmer cette volonté d'une vocation boisée pour cette parcelle, en y appliquant un outil « EBC à créer ».

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune. J'ai relevé l'erreur commise par la commune sur le terme « potager remarquable » au lieu « d'espace boisé classé » (EBC). Il est exact que l'EBC n'est pas forcément « boisé » mais a aussi vocation à le devenir. L'intégration de la parcelle au site Natura 2000 la rend effectivement sensible.

### 3- OBSERVATIONS SANS OBJET AVEC L'ENQUETE

**R1 – Madame Monique Barré** – domiciliée 71, rue de la Parée à Longeville. Elle constate que sa demande de modification de zonage de NL 146-6 à Nhp1 n'a pas été prise en compte.

**R2 - Monsieur et Madame Bourseguin** – domiciliés 13, rue de l'Argousier à Longeville et 3, rue des Ajoncs à Saint Germain lès Corbeil – Ils souhaitent que le zonage de leur terrain situé aux Conches, anciennement constructible et désormais en zone verte, soit revu. Ils signalent le manque d'entretien de la route de la Fontaine, très empruntée par les camions.

**R3 – Madame Frédérique Mazetier** – propriétaire de la parcelle n°22 au lieu-dit du Cartelin souhaite avoir des informations concernant le devenir en terrain à bâtir de son terrain de loisirs, cette parcelle étant bordée par la route, goudronnée et desservie par les réseaux. Des maisons l'entourent.

**R4 – Indivision Chopin** – Denise, Philippe et Frédérique Chene – Ils possèdent la parcelle cadastrée AE n° 559 et demandent son intégration dans une révision du PLU et demandent les démarches à suivre pour qu'une suite soit donnée.

**R6 – Monsieur André Gormand** – domicilié 14, rue Millard à 10420 – Les Noes (près de Troyes). Il réitère sa demande de zonage comme constructible du terrain qu'il possède en indivision rue de la Parée.

**R7 – Monsieur et Madame Georges Bourrieau** – domiciliés 56, chemin des Roses à Longeville – Propriétaires du terrain cadastré ZV n° 239, ils souhaitent remplacer un cabanon situé sur leur terrain par une construction en dur. Or, cette partie de leur terrain, autrefois constructible est devenu inconstructible. Ils demandent en conséquence une révision du PLU afin de pouvoir concrétiser leur projet.

**R8 – Monsieur et Madame Jean Yves Fournier** – domiciliés 3, Impasse des Roses à Longeville Ils font la même observation que Monsieur et Madame Bourrieau pour ce qui concerne leur terrain cadastré ZV n° 237 et 238.

**R10 – Monsieur et Madame Jean Yves Potier** – domiciliés 28, rue de la Mothe Régnault à 85150 – La Mothe Achard – Propriétaires de la parcelle cadastrée ZV n° 108 au Petit Rocher, impasse des Roses, ils demandent une révision du PLU considérant que le zonage Nhp1 de leur terrain est illogique.

**R12 – Monsieur Georges Gonzales** – domicilié 720, rue des Bourbes à Longeville – il demande une rectification du zonage du PLU conformément à sa demande antérieure, ce que ne permet pas la révision actuelle.

**C1 – Monsieur et Madame Jean Claude Bluteau** – domiciliés 1, La Chabotte – 85480 Saint Hilaire de Voubis – Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées YK n° 765 et 785 sises Chemin des Pins aux Conches. Ils demandent une révision du zonage afin qu’elles soient zonées UB.

**C2 – Monsieur Francis Bouard** – domicilié 5, rue de l’Etoile à 85700 – Pouzauges – Il fait part des suggestions concernant l’aménagement de terrains situés le long de la forêt entre le camping de « la Forestière » et le chemin de la Raisinière, afin de développer le tourisme.

**C3 – Monsieur et Madame Jacques Bourseguin** – domiciliés 13, rue de l’Argousier à Longeville – Propriétaires de la parcelle cadastrée YK n° 385 situé « Jardin de la Pelée », celle-ci constructible au POS est devenue inconstructible au PLU en 2013 alors que « tout est construit autour ». S’agit-il d’une erreur ?

**R15 et C6 – Madame Anne Plissonneau** – domiciliée 2, chemin des Berniques – Le Bouil – Longeville sur Mer – Demande la mise à jour du cadastre concernant sa parcelle cadastrée ZP 002 et qu’elle soit zonée Nhp1 ou « construit acquis ».

**C7 et C10 – Monsieur Patrick Foulonneau** – domicilié 6, chemin des Roulettes n°6 C – 85520 – Saint Vincent sur Jard – Propriétaire des parcelles cadastrées ZP n° 386, 387, 388 et 145, demande que sa parcelle soit classée en zone constructible, car entouré de terrains déjà construits, et disposant des réseaux.

**C8 – Madame Fabienne Rineau** – domiciliée 19, rue des genêts – 44190 - ----- - Propriétaires des terrains cadastrés ZP n° 275 et 276, souhaitent avoir des informations concernant le devenir des terrains de loisirs situés dans la forêt. Demande « pourquoi la parcelle située en face des nôtres n’est plus en zone NL 146-6 ? ».

**R17 – Monsieur Bernard Hubert** – 2 ter rue des Sorelles – 85800 – Le Fenouiller – est venu se renseigner au sujet de l’urbanisme afin de savoir s’il pouvait construire sur sa parcelle

**R18 – Monsieur et Madame Michaux** – 20, rue des Roses à Longeville – une erreur matérielle s’était produite sur leur parcelle lors de l’élaboration du PLU. Ils craignent qu’elle se reproduise.

## **4- REMARQUES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **4-1- S’agissant du secteur 5 : parcelles ZS n° 74, 75, 76, 77, 78 et 79**

La photo produite au dossier de révision accélérée présenté par la commune est un peu réductrice dans la mesure où elle se contente de montrer les terrains stricto sensu sans les inscrire dans leur environnement... Ci-dessous photo intégrée par mes soins afin d’élargir l’horizon à sa juste réalité.

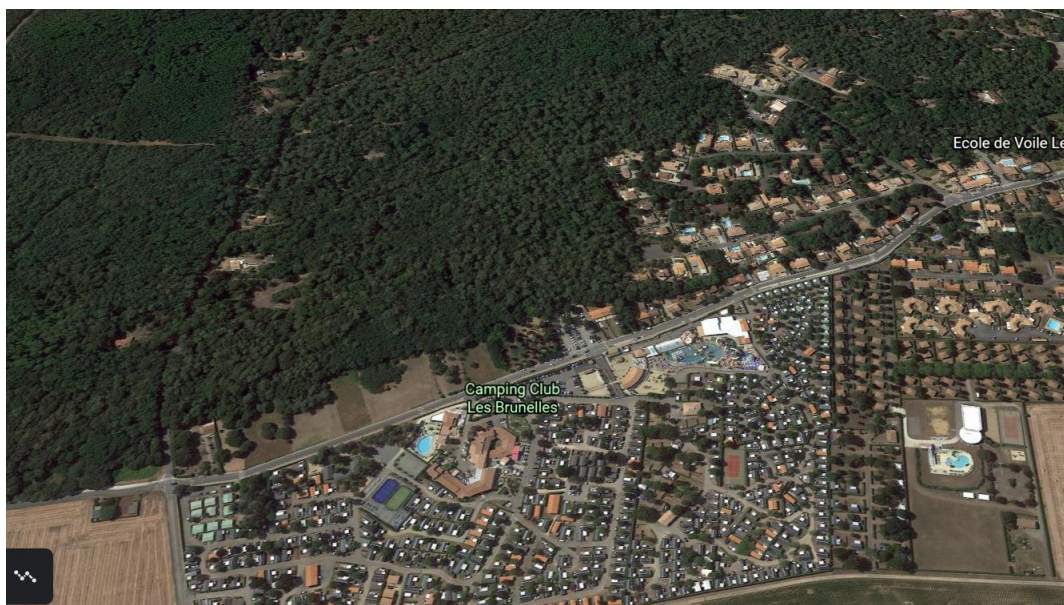
On ne peut contredire le Tribunal Administratif quand il constate que ces parcelles sont « situées dans un secteur d’habitat diffus ». On trouve, jouxtant ces parcelles deux grands parkings relevant du camping « les Brunelles » situé en face d’elles. Il est vrai également, comme l’avance Maître de Baynast, que des constructions existent déjà au Sud du chemin de la Parée

de part et d'autre desdites parcelles, par ailleurs desservies par les réseaux. On observe même à proximité un lotissement assez largement réalisé dans la forêt même.

Malgré tout on ne peut contester non plus leur valeur environnementale en bordure de la forêt domaniale de Longeville sur Mer.

Après vérification au cadastre il s'avère que ces parcelles ont une profondeur d'une cinquantaine de mètres.

Ne serait-il pas possible d'envisager qu'une bande de terrain d'une vingtaine de mètres – voir où mettre le curseur exactement – soit rendue constructible et zonée UBp alors que les fonds de parcelles restants soient classés zone N naturelle ? Cela les situerait dans la continuité urbaine de ce côté du chemin de la Parée depuis la route du Bouil.



**Réponse de la commune** : Il est vrai également, comme l'avance Maître de Baynast, que des constructions existent déjà au Sud du chemin de la Parée, mais ces dernières ne permettent pas d'argumenter en faveur de la constructibilité du secteur objet de la demande. En effet, une construction isolée est présente sur la parcelle ZO71, à environ 50m à l'est de la parcelle ZO74, mais cette construction est illégale et n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme. A l'ouest, se développe la zone résidentielle du Bouil, mais qui se situe à une distance d'environ 120m de la parcelle ZO79. L'argument principal pour ne pas permettre la constructibilité de cette bande de terrain repose sur la valeur environnementale en bordure de la forêt domaniale de Longeville sur Mer et sur le fait que ce secteur n'est pas relié à un village repéré dans le cadre du PLU d'origine et donc que cela constituerait une extension d'urbanisation, qui plus est, au sein de l'espace remarquable de la forêt. Ceci remettrait en cause l'économie générale du projet de PLU et perdrait la cohérence d'ensemble de la règle d'urbanisation qui a été établie sur la commune. Les élus ne souhaitent pas du tout de constructions sur ce secteur (cf réponse avant p9).

**Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune**

Après vérification au cadastre il s'avère que ces parcelles ont une profondeur d'une cinquantaine de mètres.

Ne serait-il pas possible d'envisager qu'une bande de terrain d'une vingtaine de mètres – voir où mettre le curseur exactement – soit rendue constructible et zonée UBp alors que les fonds de parcelles restants soient classés zone N naturelle ?

**Réponse de la commune** : Même réponse que précédemment. Le problème de cohérence et de compatibilité avec le PLU dans son ensemble ne repose pas tant sur la largeur de la bande constructible que sur la constructibilité elle-même de ces parcelles. Dans tous les cas, il n'est pas justifié de rendre constructible ce secteur, ce qui pourrait alors créer un précédent pour d'autres secteurs « identiques » en bordure de forêt. Cette zone de lisière est justement importante à préserver de l'urbanisation, comme démontré dans le rapport de présentation d'origine du PLU. Au-delà des préoccupations environnementales, y créer un front bâti linéaire ne représente aucune qualité urbaine.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune, la question de la qualité urbaine étant toutefois discutable...

#### 4-2- S'agissant du secteur 1 : parcelle ZO n° 192

La photo aérienne produite au dossier d'enquête par la commune n'est pas très objective en ce qu'elle se contente de montrer la parcelle sans l'inclure dans son environnement.

Comme le fait remarquer le Tribunal Administratif, cette parcelle « jouxte une zone densément urbanisée au nord et est desservie par une voie ; si sa partie basse est située en lisière d'une vaste zone boisée, elle ne comporte pas elle-même de végétation ou faune spécifique. »

La commune rejoint le Tribunal Administratif quand elle prend la décision de classer cette parcelle en zone UBp.

Néanmoins, elle s'inscrit aussi dans la forêt, et les arbres en bordure semblent, en fond de parcelle, en faire partie intégrante.

La commune a choisi de mettre une protection « Espace Boisé Classé » - EBC – sur la totalité de cette parcelle, la rendant finalement complètement inconstructible.

Après vérification au cadastre il s'avère que cette parcelle a une largeur inégale allant de 18 à 28 a une profondeur en son milieu d'environ 48 mètres.

Ne serait-il pas possible d'envisager qu'une partie de ce terrain – voir où mettre le curseur exactement – soit rendue constructible, zonée UBp sans restriction, alors que le reste de parcelle pourrait se voir appliquer la protection Espace Boisé Classé ?





*Photo produite par mes soins*

**Parcelle concernée**

**Réponses de la commune** : (voir réponse page 12) Le maintien du caractère naturel (et non constructible) de cette parcelle, participant à l'ensemble forestier de Longeville-sur-Mer, est un point fort évoqué par la MRAE et les PPA auquel la collectivité ne souhaite pas déroger. Pour information la rendre constructible, même partiellement, nécessiterait de redéposer un dossier de révision, de resolliciter la MRAE et les PPA (examen conjoint), et, au regard des avis qu'ils ont déjà rendus sur ce dossier, il semblerait logique que leur position reste la même, à savoir, un maintien du caractère naturel de cette parcelle. La trame EBC sera donc maintenue sur l'intégralité de cette parcelle permettant de conforter les zones boisées existantes et à en créer de nouvelles. A noter également, à titre informatif, que le département de la Vendée possède un droit de préemption sur la forêt de Longeville-sur-mer au titre des espaces naturels sensibles et acquiert, petit à petit de nouvelles parcelles, dans le but de préserver leur caractère naturel et de les valoriser en ce sens.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune

#### 4-3- S'AGISSANT DU SECTEUR 1 : ZO n° 220

La photo aérienne produite au dossier d'enquête par la commune n'est pas très objective en ce qu'elle se contente de montrer la parcelle sans l'inclure dans son environnement.

Le Tribunal Administratif a considéré que « la parcelle considérée se trouve à l'angle du chemin des Roulettes et du chemin des Palourdes... à proximité d'une voie et s'ouvre au nord et l'ouest sur un secteur densément urbanisé ».

La commune rejoint le Tribunal Administratif quand elle prend la décision de classer cette parcelle en zone UBp.

Néanmoins, elle s'inscrit aussi dans la forêt, et les arbres en bordure semblent, en fond de parcelle, en faire partie intégrante.

La commune a choisi de mettre une protection « potagers remarquables » (en réalité il s'agit d'une erreur, la protection « EBC » étant la réelle protection) sur la totalité de cette parcelle, la rendant finalement complètement inconstructible.

Après vérification au cadastre il s'avère que cette parcelle a une profondeur de 35 mètres.

Ne serait-il pas possible d'envisager qu'une bande de ce terrain – voir où mettre le curseur exactement – soit rendue constructible, zonée UBp sans restriction, alors que le reste de parcelle pourrait se voir appliquer la protection « potagers remarquables » ou EBC envisagée ?



*Photo produite par mes soins*

Parcelle concernée

**Réponses de la commune** : (voir réponse page 12). La commune souhaite maintenir la non-constructibilité de cette parcelle, qui doit garder son caractère naturel (voir avec MRAE et PPA en ce sens). De plus, il s'agit d'une parcelle inscrite dans le site Natura 2000. Pour information la rendre constructible, même partiellement, nécessiterait de redéposer un dossier de révision, de resolliciter la MRAE et les PPA (examen conjoint), et, au regard des avis qu'ils ont déjà rendus sur ce dossier, il semblerait logique que leur position reste la même, à savoir, un maintien du caractère naturel de cette parcelle. La commune choisit donc de maintenir une trame de protection sur l'intégralité de cette parcelle, par le biais d'une trame « EBC à créer », au regard de l'erreur matérielle relevée sur la protection « potagers remarquables ».

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune

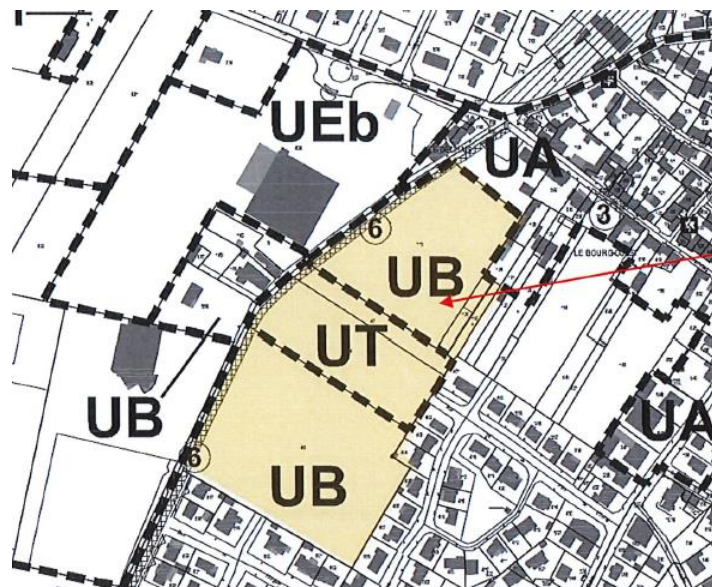
## **CHAPITRE 4 – MODIFICATION DE DROIT PUBLIC N°1 DU PLU**

### **I – LE PROJET ET SON CADRE**

#### **I-1- OBJET DE LA MODIFICATION**

La modification porte sur la transformation de la zone UT et des parcelles voisines zonées UB en une zone 1AU globale avec réalisation d'une OAP sectorielle sur l'ensemble.

Le projet se situe à l'ouest du bourg de Longeville sur Mer, le long du chemin du Clouzy. Il porte sur les parcelles cadastrées AC n° 119, 125, 192, et les parcelles cadastrées ZB n° 47, 46, 45 pour une superficie totale de 37 130 m<sup>2</sup>.



## 1-2 – LE PROJET

L'emprise relative à la zone UT de 8 500 m<sup>2</sup> était destinée à un projet d'école élémentaire - équipement public. Finalement, ce projet ayant été abandonné il est envisagé l'aménagement global du site en zonant l'ensemble en 1AU avec une opération d'ensemble.

Une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) se révèle alors nécessaire afin :

- ✚ D'éviter la découpe à la parcelle,
- ✚ Arrêter une densité maximum,
- ✚ Prévoir un aménagement d'ensemble structuré et cohérent.



## 1-3 – CHOIX DE LA PROCEDURE

L'article L153-41 du code de l'urbanisme prévoit que « le projet de modification est soumis à enquête publique ... lorsqu'il a pour effet :

- 1<sup>er</sup> Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2<sup>o</sup> Soit de diminuer les possibilités de construire,
- 3<sup>o</sup> Soit de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser
- 4<sup>o</sup> Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code ».

La modification envisagée a pour objectif de majorer la constructibilité de façon significative sur un secteur par modification du zonage et création d'une OAP. Elle s'inscrit donc dans le cadre légal de l'article L153-41, 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

## 1-4- COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU

Elle s'inscrit dans les différents objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU par la densification de l'existant et l'optimisation de l'espace, elle encourage la mitoyenneté, favorise une diversité de population, comble les espaces libres et

limite l'extension urbaine dans l'espace agricole et naturel. S'inscrivant dans l'enveloppe urbaine du bourg, le site renforcera sa centralité dans un secteur où sont déjà situés un stade, une salle polyvalente/gymnase et une moyenne surface.

## **1-5- LA REGLEMENTATION SUR LE SECTEUR**

Zoné 1AU, ce secteur se verra appliquer le règlement de la zone 1AU en vigueur au PLU : espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'aménagement d'ensemble dont les principes seront précisés dans l'OAP.

## **1-6- COMPATIBILITE AVEC LE SCOT**

S'inscrivant dans le cadre du PADD du PLU, le projet n'a pas logiquement à justifier de sa compatibilité avec le SCOT. Cependant la commune a choisi de l'inscrire dans les futures orientations du DOO du futur SCOT : à cet effet, le secteur adoptera une densité de 22 logts/ha et devra accueillir 20% de logements sociaux.

## **1-7 – AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1-7-1- La trame verte**

Le territoire repose sur trois grandes entités géologiques : le cordon dunaire en façade littorale, le marais, vases alluvionnaires du Quaternaire (alluvions argileuses) ou bri ancien, et les terres hautes calcaires du Tertiaire. Le site est situé sur les terres hautes calcaires en limite ouest du bourg. Il n'appartient pas à une entité riche ; il participe au patrimoine de la trame verte et bleue mais n'est pas recensé ou inclus dans un réservoir de biodiversité. Il est en outre, assez éloigné du réseau hydrographique et donc des cours d'eau et du marais.

L'OAP impose plantation de haies, bandes en herbes, plantations diverses. La densité permettra le développement de jardins privés, importants pour les insectes, petits mammifères, oiseaux. La gestion des eaux se fera à ciel ouvert, et l'espace central sera à dominante végétale.

### **1-7-2- La trame bleue**

Le projet n'aura pas d'incidence sur la préservation de la ressource en eau et des milieux humides ou associés. Le projet impliquera évidemment une augmentation des eaux de ruissellement et la production d'eau grise. Cela sera géré par une des techniques douces pour les eaux de ruissellement et par la collectivité pour l'assainissement. Les risques sur la qualité et les flux d'eau seront ainsi limités et maîtrisés.

### **1-7-3- La biodiversité**

Disposant d'une grande richesse écologique exceptionnelle, la commune est concernée par des inventaires et des zones de protection. Cela concerne de grands réservoirs de biodiversité : Le Marais, la forêt et le cordon dunaire, les vallées, l'Océan.

Ces réservoirs sont protégés par différents zonages et outils :

- Natura 2000 – ZPS FR5410100 – Marais Poitevin
- Natura 2000 – SIC – Site d’importance communautaire – FR5200659 – Marais Poitevin
- Et pas moins de 8 ZNIEFF

Les risques d’impacter la richesse écologique des dites Natura 2000 est particulièrement faible.

## **II - AVIS EMIS EN AMONT DE L’ENQUETE**

### **2-1- PREAMBULE : LA CONCERTATION**

#### **2-1-1- Les dispositions**

Par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019, il a été décidé des modalités de la concertation qui serait menée dans le cadre de la révision accélérée, objet de l’enquête :

- ✚ Exposition en mairie des documents graphiques du projet
- ✚ Mise à disposition du public d’un cahier offrant la possibilité de consigner des observations écrites et suggestions du public
- ✚ Organisation d’une réunion publique
- ✚ Information ans le journal Ouest France
- ✚ Mise à disposition du projet de révision sur le site internet de la commune

#### **2-1-2- Le bilan**

Le maire a rencontré sur rendez-vous des personnes intéressées par le projet.

La réunion publique s’est tenue le 1<sup>er</sup> août 2019 et a rassemblé une vingtaine de personnes qui ont posé des questions sur le projet et auxquelles le maire a répondu.

### **2-2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

La modification de droit public n° 1 du PLU a fait l’objet de notification aux personnes publiques associées suivantes :

- ✚ Le Préfet de la Vendée
- ✚ Le Conseil régional des Pays e la Loire,
- ✚ Le Conseil départemental de la Vendée,
- ✚ La Chambre des Métiers,
- ✚ La Chambre d’Agriculture,
- ✚ La DREAL,
- ✚ La communauté de communes Vendée Grand Littoral,
- ✚ Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin,
- ✚ Le syndicat mixte Vendée Cœur Océan (SCoT)
- ✚ La Sous-Préfecture des Sables d’Olonne,
- ✚ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
- ✚ Le Comité de la Conchyliculture,
- ✚ La Chambre du Commerce et d’Industrie de la Vendée.

La DDTM de la Vendée, Le Conseil Régional des Pays de la Loire, et de Conseil départemental de la Vendée ont fait savoir qu'ils n'avaient aucune remarque à formuler. Le parc naturel du marais Poitevin s'est dit prêt à accompagner la commune si besoin, et la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire a émis un avis favorable.

Les autres institutionnels n'ont pas formulé de réponse.

## 2-3- L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas a décidé en l'article 1 de sa décision en date du 20 décembre 2019, que « la modification, n°1 du PLU de la commune de Longeville sur Mer présentée par le maire de la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

### III - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPOSE DE LA COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER

Dates Permanences	Visiteurs	Obs Orales	Obs. Registre	Obs. Courrier	Obs. Courriel
04 août 2020	3		3		
12 août 2020	2		1		
28 août 2020	2	1			
05 sept. 2020					
Hors Permanences			2	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Par convention et ci-dessous les observations « registre » sont indiquées « R1, R2 ... », l'observation « courrier » est indiquée « C1, C2... », les observations par mail sont indiquées « M1, M2... » et les observations « orales » par « O1, O2... ».

Le commissaire enquêteur a reçu 7 personnes en « visiteurs », venues à plusieurs ou non pour se renseigner sur le dossier, ou pour déposer des observations. Il a reçu en fait, compte tenu des doublons registre / courriers / courriels, **5 observations « utiles », concernant l'objet de l'enquête.**

#### 1- VISITES SANS DEPOSER D'AVIS OU OBSERVATIONS

##### 1ère permanence le 04 août 2020

**R1 – Monsieur Edouard Perraudou** – domicilié rue Porte de l'Océan à Longeville – Est venu consulter le dossier – souhaite être tenu au courant de la suite donnée.

**R2 – Madame Mazetier pour Madame Moreau**, sa mère – 8, porte de l'Océan à Longeville – est venue prendre connaissance du dossier

**R3 - Madame Françoise Colin** – domiciliée 18, rue Porte de l’Océan à Longeville – Sa propriété jouxtant le projet, elle souhaite être informée de la suite donnée.

#### **2<sup>ème</sup> permanence le 12 août 2020**

**R4 – Monsieur et Madame Laurent** – 4, impasse des Figuiers à Longeville – Ils regrettent que ces terrains servant de parking ne pourront plus alors remplir ce rôle lors des manifestations importantes.

#### **3<sup>ème</sup> permanence le 28 août 2020**

**O1 - Visite de Maître Geoffroy De Baynast, avocat** aux Sables d’Olonne, accompagné de **Monsieur Besson**, propriétaire des terrains cadastrés AC n° 125 et 192 respectivement de 563 m2 et de 488 m2 et inclus dans le projet d’OAP de la commune. Il conteste la délimitation du projet venant inclure ses propriétés où sont construites notamment ses tennis. Maître De Baynast, son conseil, présente oralement ses motivations et fera parvenir un argumentaire au commissaire en quêteur dans les jours à venir.

#### **4<sup>ème</sup> permanence le 05 septembre 2020**

Visite de Madame Annick Pasquererau, maire de la commune

Aucune visite – aucune observation déposée

#### **Hors permanences**

**R5 – Monsieur André Thibaudeau** – Il demande quel outil foncier est envisagé par la commune : public ou privé ?

**R6 – Monsieur et Madame Grosse Verbiest** – 228 chemin de Clouzy à Longeville –

- Il interroge sur possibilité de construire à une hauteur de 11 m dans ce secteur, et à 500 m d’un monument classé,
- Il pointe l’augmentation du trafic engendré et donc de la dangerosité, qu’est-il prévu ?
- Y aura-t-il un constat concernant les habitations riveraines afin de se prémunir contre toute dégradation due aux travaux ?
- Qu’est-il prévu pour le débit d’eau, déjà faible ?
- Il attire l’attention sur les ombres portées des futurs bâtiments

**C1 – Monsieur André Thibaudeau** – 7, rue de la Porte de l’Océan à Longeville – Il souhaite apporter les observations suivantes :

- Comment fera-t-on pour se passer des parkings qui vont être supprimés du fait du projet ?
- Il considère que les obligations imposées par le Code de l’Urbanisme en son articles R151-8 ne sont pas respectées et en liste les manques.
- Il estime qu’il y a beaucoup trop d’imprécision et que trop de données manquent afin que les administrés puissent exercer leur pouvoir.
- « Existe-t-il un réel besoin d’urbanisation à tout va ? »

**C2 et M1- Maître Geoffroy De Baynast, avocat** aux Sables d’Olonne, pour le compte de **Madame Christiane Besson**, propriétaire des terrains cadastrés AC n° 125 et 192, a adressé un



courrier de 3 pages auquel étaient joints un plan relatif aux parcelles concernées et un Certificat d'Urbanisme en date du 1<sup>er</sup> août 2019 concernant les dispositions d'urbanisme du terrain de Monsieur Besson dont font partie les parcelles ci-avant désignées.

Si le bien-fondé du projet de la commune n'est absolument pas mis en cause, c'est le fait que les parcelles appartenant à Madame Besson y soit inclus en secteur classé 1AU, qui est contesté.

Pour Maître De Baynast, il y a une erreur d'appréciation de la commune qui ne peut inclure ces parcelles dans le projet de création de la zone 1AU. La prise en compte de ces parcelles constituerait « une erreur manifeste d'appréciation caractérisée ».

En effet :

- ✚ Ces parcelles sont déjà classées en zone urbanisée. Or il est prévu de les classer en zone 1AU, à urbaniser. L'article R 151-20 du code de l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Cela ne peut donc pas être le cas des parcelles concernées,
- ✚ Elles appartiennent à l'unité foncière de Madame Besson et cet ensemble est cohérent,
- ✚ Elles ont déjà fait l'objet d'un aménagement : un terrain de tennis y a été construit,
- ✚ Le bâtiment construit sur la parcelle voisine cadastrée AC n° 191 ne serait plus accessible, sa façade donnant sur la parcelle n° 192,
- ✚ Madame Besson n'envisage pas de céder à quiconque ces parcelles d'où effet bloquant pour tout aménagement futur,
- ✚ Il n'est pas démontré ni même allégué qu'elles soient nécessaires à la réalisation du projet.



Maître De Baynast conclut par l'exclusion « de simple bon sens » des parcelles AC n° 125 et n° 192 de l'emprise de la zone 1AU envisagée.

Il a également fait parvenir ses observations par courriel.

**Réponses de la commune** : oui en effet, il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, ces deux parcelles seront retirées de la zone 1AU.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune

## **2- REMARQUES ET QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Ces parcelles sont déjà construites – il y a des courts de tennis dessus – et il est évident qu'elles font partie intégrante de l'unité foncière, propriété de Madame Besson.

Les deux parcelles AC 125 et AC 192 ont respectivement une superficie de 563 m<sup>2</sup> et 488 m<sup>2</sup> pour un total d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.

Il ne semble pas que ces 1 000 m<sup>2</sup> soit vraiment indispensables au projet et si la commune venait à les en retirer cela n'empêcherait pas sa réalisation compte tenu, notamment de leur situation en bordure de l'OAP.

Le déplacement du trait ne serait pas préjudiciable et la commune pourrait l'envisager afin qu'il n'y ait pas d'atteinte trop importante et non indispensable à la propriété privée de Madame Besson.

**Réponses de la commune** : oui en effet, il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, ces deux parcelles seront retirées de la zone 1AU.

**Le commissaire enquêteur** prend acte de la réponse de la commune et considère la réponse de la commune comme un engagement de sa part.

A Saint Gilles Croix de Vie, le

Le commissaire enquêteur,

Anne-Claire Maugrion

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

du 04 août 2020 au 05 septembre 2020

**Relative à la modification n° 1 et à la révision accélérée du  
Plan Local d'Urbanisme de la commune de LONGEVILLE SUR MER**



**SECONDE PARTIE  
CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
RELATIF A LA REVISION ACCELEREE DU PLU**

**Anne-Claire MAUGRION  
Commissaire Enquêteur**



# CONCLUSION

## 1 – PREAMBULE

La commune de Longeville sur Mer s'étend sur 3803 hectares et a 2 473 habitants. Elle appartient à la communauté de communes Vendée Grand Littoral composée de 20 communes et issue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la fusion des communautés de communes du Talmondais et du Pays Moutierrois. Elle regroupe 32 877 habitants. Elle est située dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale du sud-ouest vendéen approuvé en février 2019.

La commune, station balnéaire, est située, le long de ses 7,2 km de plage, sur la Côte de Lumière, dans le Sud de la Vendée. Son territoire comporte 622 hectares de forêt – totalement artificielle - et 1 137 hectares de marais. Le bourg de la commune n'est pas directement en bord de mer et se situe en retrait des 3 plages qui sont du nord au sud, les hameaux du Bouil, du Petit Rocher et des Conches.

Située en limite nord du marais poitevin, Longeville sur Mer adhère au Parc Interrégional du Marais Poitevin, constitué en syndicat mixte, qui s'étend sur 100 000 hectares. Il est composé de 85 communes, 2 régions et 3 départements.

Bien qu'ayant développé une activité touristique importante, la commune a pu maintenir son secteur agricole. En outre, la vie associative est dynamique forte de 45 associations sportives et culturelles.

## 2 - INITIALISATION DE L'ENQUETE

- ✚ La demande faite auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, enregistrée le 25 juin 2020, de Monsieur le Maire de la commune de Longeville sur Mer afin qu'il soit procédé à l'enquête publique ayant pour objet **la modification n° 1 et la révision accélérée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**,
- ✚ La décision n° E 20000085/44 en date du 29 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le commissaire enquêteur pour conduire cette enquête,
- ✚ L'arrêté municipal en date du 13 juillet 2020 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

## 3 - LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été réalisé par l'Atelier Urbanova, urbanisme & architecture – 2, Impasse de Rocan – 79260 La Crèche – [n.raudcohen@atelierurbanova.fr](mailto:n.raudcohen@atelierurbanova.fr). Le dossier est complet et contient tous les éléments nécessaires à la compréhension du public.

## 4 - LE PROJET

Par jugements en date du 13 février 2015, le Tribunal Administratif de Nantes, suite à différents recours déposés à l'encontre du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013, a estimé que la commune avait fait une « inexacte application des dispositions de l'article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme » en classant un certain nombre de

parcelles « en NL 146-6 », au motif notamment que ces parcelles « ne comportent aucune végétation ou faune spécifique » et a en conséquence annulé sur ces points la délibération attaquée. Il s'agit de classer ces parcelles dans un zonage et une réglementation plus pertinents.

Je me suis procuré auprès de la commune de Longeville sur mer les jugements rendus par le Tribunal Administratif.

Numéro	Localisation	Références cadastrales	Superficie	Zonage PLU (annulé)	Zonage POS
1	Le Bouil, chemin des Oursins	ZO 192	900 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
2	Le Bouil, Chemin des Palourdes	ZO 220	1300 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr
3	La Haute Saligotière, RD 105	YB 270	100 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UB
4	Le Rocher, chemin des Roses	ZV 290	400 m <sup>2</sup>	NL 146-6	UBp
5	Le Bouil, chemin de la Parée	ZS 74, 75,76, 77, 78 et 79	9000 m <sup>2</sup>	NL 146-6	NDr

#### 4-1- PARCELLES 1,2,4 : ZONAGE UBp PREVU

**D'après le PLU, la zone UB caractérise le tissu urbain du bourg de Longeville sur Mer ainsi que celui des principaux villages et certains hameaux. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent type pavillonnaire). Le secteur UBp correspond au tissu des principaux villages, qui va pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement et qui est compris dans la zone protégée (notamment dans les espaces considérés comme proches du rivage ou dans certains espaces remarquables).**

**1 : parcelle ZO 192**, d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>, située Chemin des Oursins au « Bouil ».

**2 : Parcelle ZO 220** – numérotée 79 au moment du jugement du Tribunal administratif - d'une superficie de 1 300 m<sup>2</sup> située Chemin des Palourdes au « Bouil »

Le Tribunal Administratif par jugement en date du 13 février 2015 a estimé que « la parcelle 192 se trouve dans le prolongement de la parcelle 220, qu'elle jouxte une zone densément urbanisée au nord et est desservie par une voie..., qu'elle ne comporte pas en elle-même de végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

- ✚ La parcelle ZO 192 sera rattachée au secteur urbain du « Bouil ». Elle sera classée UBp mais, parcelle naturelle et boisée, elle sera **protégée par l'EBC (Espace Boisé Classé)**.
- ✚ La parcelle ZO 220 sera rattachée au secteur urbain du « Bouil ». Cette parcelle sera zonée UBp mais elle sera **protégée par** la réglementation **des potagers remarquables** qui la concerne.

**4 : Parcelle ZV 290** – numérotée 279 au moment du Jugement du tribunal Administratif - d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> sise au « Rocher » Chemin des Roses.

Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que « classée en UB sous l'empire du document d'urbanisme précédent, est entourée à l'ouest, à l'est et au nord de parcelles bâties classées en zone constructibles UBp... la portion litigieuse n'abrite aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

Cette parcelle sera considérée comme étant située dans l'enveloppe urbaine du « Rocher ». Entourée de bâti, elle aura vocation à être construite également et sera zonée **Ubp**.

#### 4-2- PARCELLE 3 : ZONAGE Nhp2 PREVU

**Pour la parcelle 3, la commune a prévu que le zonage Nhp2 lui soit appliqué.**

**D'après le PLU**, « *le secteur Nhp2 correspond aux zones bâties (Haute Saligotière et Alouette), incluses dans les espaces proches du rivage, hors des villages que sont La Roche, Le Bouil, et les Conches et n'accueillant pas de nouvelles constructions.*

**3 : Parcelle YB 270**, d'une superficie de 100 m2 située à « La Haute Saligotière » sur le RD 105.

Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que cette parcelle « non bâtie de 107 m2 fait partie de la même unité foncière que la parcelle construite cadastrée YB 159 classée Nhp2 et ne présente pas de caractéristiques différentes... elle ne comporte aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas.

C'est le zonage **Nhp2** qui lui sera appliqué. N'étant pas considérée comme « naturelle » - elle est située dans l'enveloppe urbaine de la « Haute Saligotière » - son zonage **sera le même que celui des parcelles voisines et mitoyennes** et elle verra la même réglementation s'y appliquer.

#### 4-3- PARCELLE 5 : ZONAGE N PREVU

**5 : Parcelles ZS 74,75,76,77,78,79** d'une superficie totale de 9 000 m2, situées au « Bouil » Chemin de la Parée.

**D'après le PLU**, « *la zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. La zone N (hors secteurs) reprend les zonages archéologiques (pour ceux qui ne sont pas situés dans les secteurs NL 146-6).*

Le Tribunal Administratif en son jugement en date du 10 février 2015 a estimé que ces parcelles étaient « desservies par les réseaux, en bordure de voie, face à un camping, dans un secteur d'habitat diffus... elles ne comportent aucune végétation ou faune spécifique » et qu'en conséquence le zonage NL146-6 ne s'y applique pas

Il s'agit de parcelles naturelles non boisées. Elles sont partie intégrante du massif boisé de Longeville sur Mer. Elles **seront zonées N**, naturelles.

## 5 - LES AVIS EN AMONT DE L'ENQUETE

### 5-1- PREAMBULE : LA CONCERTATION

Par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019, il a été décidé des modalités de la concertation qui serait menée dans le cadre de la révision accélérée.

Le maire a rencontré sur rendez-vous des personnes intéressées par le projet.

La réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> août 2019 et a rassemblé une vingtaine de personnes qui ont posé des questions sur le projet et auxquelles le maire a répondu.

### 5-2- L'EXAMEN CONJOINT

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 09 janvier 2020.

Y assistaient, outre le maire de la commune, son adjoint délégué à l'urbanisme et les services de la mairie, assistés du bureau d'étude Urbanova, la Chambre d'Agriculture de la Vendée, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée, et le Parc Naturel Régional (PNR) du Marais Poitevin.

- ✚ **La DDTM de la Vendée** après quelques observations techniques, estime que « le caractère naturel des parcelles ne doit pas être remis en cause par la révision allégée. Le zonage UBp prévu sur les secteurs numérotés 1,2,4 n'est pas envisageable. Un zonage N est à prévoir », les zonages des secteurs 3 et 5 n'appellent pas d'observations particulières ».
- ✚ **Le PNR du Marais Poitevin** estime que « le secteur 4 pose problème. Le zonage prévu en UBp le rend constructible car aucune autre protection de type EBC n'assure son inconstructibilité. Ce secteur est couvert par un périmètre Natura 2000 car le boisement présente un intérêt environnemental fort reconnu à l'échelle européenne. Ces enjeux de préservation ne sont pas compatibles avec un zonage UBp. Un zonage N est à prévoir. »
- ✚ **La Chambre d'Agriculture de la Vendée** constate que cette révision allégée n'a pas d'enjeu sur l'espace agricole, mais elle ne cautionne pas l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à Natura 2000

### 5-3- OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Elle s'interroge sur le fait de savoir si les jugements « reposent sur des inventaires effectifs de la faune et de la flore ou s'ils résultent d'un simple défaut d'information par la commune y compris les zonages d'inventaire ou de protection en présence ».

Il n'est pas justifié qu'ait été conduite concrètement la séquence éviter, réduire et compenser.

A l'exception du secteur 3, les parcelles objet de révision présentent un caractère naturel reconnu par le juge administratif. Les secteurs 2, 4, et 5 sont dans le périmètre Natura 2000 du marais Poitevin. Les secteurs 2 et 4 sont inventoriés en zone naturelle d'intérêt Faunistique ou Floristique de type 1.

Les zonages envisagés ne semblent pas pleinement cohérents et le dossier souffre d'un défaut d'inventaire des milieux naturels. Le fait de rendre le secteur boisé n° 4 constructible pose



question au regard des objectifs de préservation du site Natura 2000 du Marais Poitevin et de l'exposition de ce secteur au risque de feu de forêt.

#### **5-4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le **Département de la Vendée** a répondu n'avoir pas de remarque particulière à formuler. Le Préfet de la Vendée, Le Conseil régional des Pays de la Loire, Le Conseil départemental de la Vendée, La Chambre des Métiers, La Chambre d'Agriculture, La DREAL, La communauté de communes Vendée Grand Littoral, Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin, Le syndicat mixte Vendée Cœur Océan (SCoT) La Sous-Préfecture des Sables d'Olonne, La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Le Comité de la Conchyliculture La Chambre du Commerce et d'Industrie de la Vendée.

#### **6 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du 04 août au 05 septembre 2020. Elle s'est déroulée régulièrement. En accord avec la commune, 4 permanences ont été tenues. L'information du public a été mise en œuvre par tous les moyens réglementaires disponibles : affichage, publication dans les journaux régionaux, et sur le site internet de la mairie de Longeville sur Mer.

Le registre destiné à recevoir les observations du public et le dossier complet contenant les pièces nécessaires à la compréhension du projet ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête. Le dossier en version numérique était également consultable gratuitement, en ces mêmes lieux, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête, aux mêmes horaires. Le public disposait, en outre, d'une adresse postale et d'une adresse internet.

#### **7- L'ACCUEIL DU PUBLIC**

Lors de mes permanences, une salle a été mise à ma disposition afin de recevoir le public dans les meilleures conditions possibles, tant relatives à l'enquête proprement dite que relatives aux dispositions sanitaires spéciales dues au Covid. L'accueil des services municipaux a été excellent et le personnel s'est toujours gracieusement tenu à ma disposition pour m'apporter sa collaboration.

#### **8 - BILAN DE L'ENQUETE**

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées ont été invitées à émettre un avis sur le projet de PLU. Leurs observations ont fait l'objet d'une communication à Monsieur le maire de Longeville sur Mer avec le procès-verbal de synthèse.

#### **9 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Hormis les observations sans lien avec l'objet de l'enquête, les observations du public sont en fait, essentiellement les observations/contestations des propriétaires/ou de leur représentant (avocat) des terrains concernés. La commune a apporté ses réponses dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

## AVIS MOTIVE

### **Après avoir**

- Etabli mon rapport en prenant en compte les pièces constituant le dossier présenté et soumis au public par la commune de Longeville sur Mer pendant l'enquête publique,
- Analysé les observations diverses émises ainsi que les réponses apportées par la commune de Longeville sur Mer,

### **Je considère que**

- L'enquête s'est parfaitement déroulée, conformément à la réglementation en vigueur,
- L'information du public a été parfaitement effectuée,
- Le dossier d'enquête publique était complet et très bien renseigné,
- Les réponses apportées dans le mémoire de la commune de Longeville sur Mer au procès-verbal de synthèse sont fournies et de qualité, elles sont très étayées et satisfaisantes. Elles apportent les réponses aussi bien aux observations du public qu'aux miennes et à mes suggestions. Les enjeux environnementaux ont été particulièrement bien développés et démontrés par la commune.

### **En outre,**

- S'agissant des parcelles cadastrées ZO n°192 et 220, et ZS n° 74 à 79, les enjeux environnementaux, particulièrement développés et démontrés par la commune, de même que mis en avant tant par l'Autorité Environnementale, la DDTM ou le Parc Naturel du Marais Poitevin, sont au cœur du sujet. La présence de réservoirs de biodiversité et la couverture des parcelles par les Sites Natura 2000 et des ZNIEFF vient renforcer la nécessité incontournable de leur protection,
- S'agissant de la parcelle cadastrée YB n°270 sise à la Haute Saligotière, le zonage prévu semblable à celui de l'unité foncière à laquelle elle appartient est tout à fait pertinent, considérant qu'il s'agit plutôt d'une erreur matérielle à rectifier,

## **Même si je regrette**

- S'agissant de la parcelle cadastrée ZV n°290 sise au Rocher, que le propriétaire ait pu profiter d'une opportunité qui lui était malheureusement juridiquement offerte par l'annulation partielle du PLU et qu'on ne peut qu'entériner,

**J'émetts un avis favorable au projet de révision accélérée du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Longeville sur Mer**

A Saint Gilles Croix de Vie, le

Le Commissaire Enquêteur,

Anne-Claire Maugrion



**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
du 04 août 2020 au 05 septembre 2020

**Relative à la modification n° 1 et à la révision accélérée du  
Plan Local d'Urbanisme de la commune de LONGEVILLE SUR MER**



**TROISIEME PARTIE**  
**CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**RELATIF A LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

**Anne-Claire MAUGRION**  
**Commissaire Enquêteur**

## CONCLUSION

### 1 – PREAMBULE

La commune de Longeville sur Mer s'étend sur 3803 hectares et a 2 473 habitants. Elle appartient à la communauté de communes Vendée Grand Littoral composée de 20 communes et issue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la fusion des communautés de communes du Talmondais et du Pays Moutierrois. Elle regroupe 32 877 habitants. Elle est située dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale du sud-ouest vendéen approuvé en février 2019.

La commune, station balnéaire, est située, le long de ses 7,2 km de plage, sur la Côte de Lumière, dans le Sud de la Vendée. Son territoire comporte 622 hectares de forêt – totalement artificielle - et 1 137 hectares de marais. Le bourg de la commune n'est pas directement en bord de mer et se situe en retrait des 3 plages qui sont du nord au sud, les hameaux du Bouil, du Petit Rocher et des Conches.

Située en limite nord du marais poitevin, Longeville sur Mer adhère au Parc Interrégional du Marais Poitevin, constitué en syndicat mixte, qui s'étend sur 100 000 hectares. Il est composé de 85 communes, 2 régions et 3 départements.

Bien qu'ayant développé une activité touristique importante, la commune a pu maintenir son secteur agricole. En outre, la vie associative est dynamique forte de 45 associations sportives et culturelles.

### 2 - INITIALISATION DE L'ENQUETE

- ✚ La demande faite auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, enregistrée le 25 juin 2020, de Monsieur le Maire de la commune de Longeville sur Mer afin qu'il soit procédé à l'enquête publique ayant pour objet **la modification n° 1 et la révision accélérée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**,
- ✚ La décision n° E 20000085/44 en date du 29 juin 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le commissaire enquêteur pour conduire cette enquête,
- ✚ L'arrêté municipal en date du 13 juillet 2020 portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

### 3 - LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été réalisé par l'Atelier Urbanova, urbanisme & architecture – 2, Impasse de Rocan – 79260 La Crèche – [n.raudcohen@atelierurbanova.fr](mailto:n.raudcohen@atelierurbanova.fr). Le dossier est complet et contient tous les éléments nécessaires à la compréhension du public.

## 4 - LE PROJET

La modification porte sur la transformation de la zone UT et des parcelles voisines zonées UB en une zone 1AU globale avec réalisation d'une OAP sectorielle sur l'ensemble.

Le projet se situe à l'ouest du bourg de Longeville sur Mer, le long du chemin du Clouzy. Il porte sur les parcelles cadastrées AC n° 119, 125, 192, et les parcelles cadastrées ZB n° 47, 46, 45 pour une superficie totale de 37 130 m<sup>2</sup>.

L'emprise relative à la zone UT de 8 500 m<sup>2</sup> était destinée à un projet d'école élémentaire - équipement public. Finalement, ce projet ayant été abandonné il est envisagé l'aménagement global du site en zonant l'ensemble en 1AU avec une opération d'ensemble.

**Une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP)** a été élaborée déterminant les principes d'accès à la zone se connectant avec les autres quartiers de la ville, un principe de croisement et de lieu de sociabilité à créer, les liaisons douces à créer et l'aménagement des contours en vue de sécurisation et le principe de transition paysagiste à prévoir.

## 5 - AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Le site participe au patrimoine de **la trame verte et bleue** mais n'est pas recensé ou inclus dans un réservoir de biodiversité. Il est en outre, assez éloigné du réseau hydrographique et donc des cours d'eau et du marais. L'OAOP impose plantation de haies, bandes en herbes, plantations diverses. La densité permettra le développement de jardins privés, importants pour les insectes, petits mammifères, oiseaux. La gestion des eaux se fera à ciel ouvert, et l'espace central sera à dominante végétale. Le projet n'aura pas d'incidence sur la préservation de la ressource en eau et des milieux humides ou associés. Le projet impliquera évidemment une augmentation des eaux de ruissellement et la production d'eau grise. Les risques sur la qualité et les flux d'eau seront ainsi limités et maîtrisés. En outre, les risques d'impacter la richesse écologique des sites Natura 2000 est particulièrement faible.

## 6 - LES AVIS EN AMONT DE L'ENQUETE

### 6-1- PREAMBULE : LA CONCERTATION

Par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019, il a été décidé des modalités de la concertation qui serait menée dans le cadre de la révision accélérée.

Le maire a rencontré sur rendez-vous des personnes intéressées par le projet.

La réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> août 2019 et a rassemblé une vingtaine de personnes qui ont posé des questions sur le projet et auxquelles le maire a répondu.

### 6-2- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La DDTM de la Vendée, Le Conseil Régional des Pays de la Loire, et de Conseil départemental de la Vendée ont fait savoir qu'ils n'avaient aucune remarque à formuler. Le parc naturel du

marais Poitevin s'est dit prêt à accompagner la commune si besoin, et la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire a émis un avis favorable.

Les autres institutionnels n'ont pas formulé de réponse.

### **6-3- L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire après examen au cas par cas a décidé en l'article 1 de sa décision en date du 20 décembre 2019, que « la modification, n°1 du PLU de la commune de Longeville sur Mer présentée par le maire de la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

### **7 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du 04 août au 05 septembre 2020. Elle s'est déroulée régulièrement. En accord avec la commune, 4 permanences ont été tenues. L'information du public a été mise en œuvre par tous les moyens réglementaires disponibles : affichage, publication dans les journaux régionaux, et sur le site internet de la mairie de Longeville sur Mer.

Le registre destiné à recevoir les observations du public et le dossier complet contenant les pièces nécessaires à la compréhension du projet ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête. Le dossier en version numérique était également consultable gratuitement, en ces mêmes lieux, sur un poste informatique pendant toute la durée de l'enquête, aux mêmes horaires. Le public disposait, en outre, d'une adresse postale et d'une adresse internet.

### **8- L'ACCUEIL DU PUBLIC**

Lors de mes permanences, une salle a été mise à ma disposition afin de recevoir le public dans les meilleures conditions possibles, tant relatives à l'enquête proprement dite que relatives aux dispositions sanitaires spéciales dues au Covid. L'accueil des services municipaux a été excellent et le personnel s'est toujours gracieusement tenu à ma disposition pour m'apporter sa collaboration.

### **9 - BILAN DE L'ENQUETE**

J'ai reçu 7 personnes en « visiteurs », venues à plusieurs ou non pour se renseigner sur le dossier, ou pour déposer des observations. J'ai reçu en fait, compte tenu des doublons registre / courriers / courriels, **5 observations « utiles », concernant l'objet de l'enquête.**

### **10 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Madame Besson, dont les terrains sont inclus dans l'OAP prévue, demande que ses terrains en soient retirés. En effet, si elle ne conteste pas le bien-fondé du projet de la commune, elle estime



que ses parcelles sur lesquelles est construit un terrain de tennis appartiennent à son unité foncière constituant un ensemble cohérent.

Certains estiment que ce terrain actuellement dévolu à des fonctions de parking lors de manifestations importantes, fera défaut à l'avenir en ces mêmes circonstances.

## AVIS MOTIVE

### **Après avoir**

- Etabli mon rapport en prenant en compte les pièces constituant le dossier présenté et soumis au public par la commune de Longeville sur Mer pendant l'enquête publique,
- Analysé les observations diverses émises ainsi que les réponses apportées par la commune de Longeville sur Mer,

### **Je considère que**

- L'enquête s'est parfaitement déroulée, conformément à la réglementation en vigueur,
- L'information du public a été parfaitement effectuée,
- Le dossier d'enquête publique était complet et très bien renseigné,
- La réponse apportée dans le mémoire de la commune de Longeville sur Mer au procès-verbal de synthèse faisant état d'une erreur manifeste d'appréciation – qui sera rectifiée - est sans équivoque et constitue un engagement de sa part.

### **En outre,**

- Le choix d'une Opération d'Aménagement Programmé est intéressant dans la mesure où il oblige à une opération d'ensemble cohérente et réfléchie opposée à un « empilement » de lotissements successifs et de ce fait d'esprit et de conception forcément différents et pas toujours harmonieux,
- Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Longeville sur Mer traduit sa vision en termes d'aménagement tout en préservant l'environnement ainsi que les paysages urbains et naturels et sans atteinte à l'activité agricole,
- Il prend en compte les contraintes de la trame verte et de la trame bleue,

- Il organise les déplacements, ce qui permettra des économies d'énergie par le renforcement des liaisons avec les autres quartiers, l'encouragement à des modes de déplacements actifs non motorisés, ce qui, de plus, limitera les déplacements au sein même de la commune,
- Le projet de modification du PLU est compatible avec son PADD et le SCOT sud-ouest vendéen, dans lequel Longeville sur Mer a choisi de l'inscrire dans un souci vertueux d'économie de l'espace.

**En conséquence,**

<p><b>J'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longeville sur Mer</b></p>
--

A Saint Gilles Croix de Vie, le

Le Commissaire Enquêteur,

Anne-Claire Maugrion

## **LISTE DES ANNEXES**

- 1- Le dossier soumis à l'enquête,
- 2- Les registres d'enquête publique,
- 3- Le Procès-Verbal de synthèse,
- 4- Le mémoire en réponse de la commune de Longeville sur Mer,
- 5- Les attestations « Médialex » de parution réglementaire dans les deux journaux,
- 6- Le constat d'affichage de la police municipale la mairie de Longeville sur Mer,
- 7- Le certificat d'affichage en fin d'enquête établi par la Police Municipale de Longeville sur Mer
- 8- Le certificat d'affichage établi par le Maire de Longeville sur Mer