

COMMUNE DE LONGEVILLE-SUR-MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet portant sur le déclassement :

- **d'une partie de l'espace vert et d'un chemin attenant à la rue de l'Echo du stade,**
- **d'une parcelle et de la voirie attenante rue de l'allée.**

du 6 au 20 février 2023

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arnold Schwerdorffer, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	<i>Cadre de l'enquête et mission du commissaire enquêteur</i>	3
1.1	Cadre général	3
1.2	Cadre réglementaire	3
2	<i>Organisation et déroulement de l'enquête</i>	3
2.1	Acte générateur de l'enquête	3
2.2	Dates et durée de l'enquête	3
2.3	Lieu, dates et horaires des permanences	3
2.4	Publicité	4
2.4.1	Publicité par voie de presse	4
2.4.2	Publicité par voie d'affichage	4
2.4.3	Publicité par voie électronique	4
2.5	Moyens mis à la disposition du public pour s'exprimer	4
3	<i>Déroulement de l'enquête</i>	4
4	<i>Composition du dossier</i>	4
5	<i>Projet de déclassement rue de l'Echo du stade</i>	5
5.1	Présentation du projet	5
5.2	Etude des interventions du public	6
5.3	Conclusion du commissaire enquêteur sur les cessions envisagées	7
5.4	Formulation de l'avis du commissaire enquêteur	7
6	<i>Projet de déclassement rue de l'Allée</i>	7
6.1	Présentation du projet	7
6.2	Bilan des interventions du public	8
6.3	Etude des interventions du public	9
6.3.1	Analyse des interventions assorties d'un avis favorable	9
6.3.2	Analyse des interventions assorties d'un avis défavorable	9
6.4	Conclusion du commissaire enquêteur sur la cession envisagée	11
	Formulation de l'avis du commissaire enquêteur	12
	Montaigu-Vendée le 6 mars 2023	
	Arnold Schwerdorffer	
	commissaire enquêteur	12

1 Cadre de l'enquête et mission du commissaire enquêteur

1.1 Cadre général

Par délibération du 24 octobre 2022, le Conseil municipal a constaté que des espaces, initialement constitués lors de la réalisation de lotissements, ne sont pas utilisés. C'est le cas notamment rue de l'Echo du stade, où des riverains sont intéressés pour en acquérir dans le but d'étendre leur propriété. C'est également le cas rue de l'Allée, où la commune ou le CCAS envisagent de répondre aux besoins de logements locatifs, permettant l'accueil de jeunes ménages ou de personnes désireuses de se rapprocher du cœur du bourg et de ses services. Le Maire a en conséquence été autorisé à diligenter une enquête publique portant sur le déclassement d'une partie de l'espace vert attenant à la rue de l'Echo du stade (deux portions de la parcelle cadastrée AC 866) et le déclassement de la parcelle cadastrée section AE 333 et de la voirie attenante, d'une surface d'environ 250 m², rue de l'Allée.

1.2 Cadre réglementaire

Nature des espaces concernés

Il est précisé qu'en application des dispositions de l'article 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la commune estime que ces espaces, qu'ils soient ou non cadastrés, appartiennent au domaine public. Leur déclassement dans le domaine privé relève donc de la compétence de la commune. La décision correspondante ne peut être prise qu'après enquête publique en application des articles L.141-2 et suivants du Code de la voirie routière.

Encadrement de l'enquête

La présente enquête est encadrée par les articles R.141-4 à R.141-10 de ce même code. Qualifiée de conjointe, le commissaire enquêteur a décidé, de procéder, à l'instar d'une enquête unique, à savoir de rendre un avis séparé sur chacun des deux projets de déclassement.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Acte générateur de l'enquête

Arrêté municipal du 22 décembre 2022, portant ouverture de l'enquête publique et désignation du commissaire enquêteur, Monsieur Arnold SCHWERTDORFFER, général de division de l'armée de terre.

2.2 Dates et durée de l'enquête

- Début de l'enquête le 6 février 2023.
- Fin de l'enquête le 20 février 2023.
- Soit une durée de 16 jours.

2.3 Lieu, dates et horaires des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences dans la mairie Longeville-sur-Mer aux dates et horaires indiqués ci-après :

- Lundi 6 février 2023 de 9h00 à 12h00.
- Lundi 20 février 2023 de 14h30 à 17h30.

2.4 Publicité

2.4.1 Publicité par voie de presse

L'avis de mise à l'enquête a été publié en annonces légale dans Ouest France du 19 janvier 2023.

2.4.2 Publicité par voie d'affichage

L'avis de mise à l'enquête a été affiché, huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, à la mairie de Longeville-sur-Mer sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, la commune a procédé à l'affichage de l'avis sur tous les lieux correspondant au projet.

2.4.3 Publicité par voie électronique

Dans les mêmes conditions, l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête étaient consultables sur le site Internet de la commune de Longeville-sur-Mer ([https : www//mairie-longevillesurmer.fr](https://www//mairie-longevillesurmer.fr)).

2.5 Moyens mis à la disposition du public pour s'exprimer

Le public avait la possibilité de déposer ses observations, propositions et contre-propositions sur un registre tenu à sa disposition à la mairie pendant les horaires habituels d'ouverture, par courrier adressé au commissaire à l'adresse suivante : Mairie de Longeville-sur-Mer, 14 rue de Lattre de Tassigny 85560 Longeville-sur-Mer, ou par courriel à l'adresse suivante mairie@longevillesurmer.fr.

3 *Déroulement de l'enquête*

- 10 novembre 2022 :
 - Entretien du commissaire enquêteur avec M. Tony Brinster, Directeur général services, afin de fixer les éléments relatifs à l'organisation de l'enquête,
 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur, en présence de M. Brinster.
- 22 décembre 2022 : signature de l'arrêté portant organisation de l'enquête.
- 19 janvier 2023 : parution dans Ouest France de l'avis d'enquête.
- 6 février 2023 : ouverture de l'enquête et première permanence du commissaire enquêteur,
- 20 février 2023 : seconde permanence et clôture de l'enquête.

4 *Composition du dossier*

Réalisé par la commune, le dossier d'enquête se compose comme suit :

- Arrêté de Madame le Maire portant ouverture de l'enquête publique.
- Présentation de l'objet de l'enquête publique.
- Principales dispositions législatives.
- Notice explicative présentant l'ensemble des actions projetées.
- Descriptif détaillé de chaque action projetée.
- Références réglementaires.

5 Projet de déclassement rue de l'Echo du stade

5.1 Présentation du projet

Sur l'extrait de photo aérienne ci-après, sont représentées en jaune les portions de la parcelle AC 866 que la commune envisage de céder.



Portions A de la parcelle AC 866

La portion A de la parcelle AC 866 couvre :

- d'une part une partie du passage à l'intérieur du lotissement, qui relie la rue du G^{al} de Gaulle à la rue de l'Echo du Stade.
- d'autre part la totalité du passage qui mène à la rue Jules Rimet.



La photo ci-contre montre que la cession envisagée maintient dans le domaine public de la commune le passage piétonnier, entre la rue du G^{al} de Gaulle et la rue de l'Echo du stade, ainsi que la rangée d'arbres.



La seconde photo présente le passage qui relie la grande allée à la rue Jules Rimet, que l'on perçoit en arrière-plan. On note que ce passage pourrait être maintenu au cas où la cession envisagée plus haut se concrétiserait.

Portion B de la parcelle AC 866

La portion B est une étroite bande de terrain ouverte sur la rue de l'Echo du stade.



La photo ci-contre est prise à partir de la rue de l'Echo du stade, qui apparaît au premier plan. Comme on peut le constater, la portion B de la parcelle ne mène nulle part, de sorte qu'elle ne peut être assimilée à un passage. Elle doit donc être considérée comme un délaissé de terrain sans utilité, dont la cession serait sans incidence en termes de circulation piétonnière.

5.2 Etude des interventions du public

Quatre interventions ont été recueillies sur le projet déclassement de la parcelle AC 866. Trois sont assorties d'un avis favorable et une d'un avis défavorable.

Intervenants favorables

Mme Mélanie Grellier et Jérôme Bibard se disent à l'initiative du projet de déclassement. Leur maison, située 4 rue Jules Rimet, est sur l'arrière mitoyenne avec le passage entre la rue du G^{al} de Gaulle et la rue de l'Echo du stade. Ils souhaitent agrandir la surface de leur terrain dans le but d'avoir du recul afin, notamment, d'agrandir leur buanderie.

Mme Brigitte Krnel fait connaître qu'elle n'est pas opposée au projet et qu'elle est même intéressée par l'achat d'une bande de terrain le long de sa propriété, sous condition du tarif de vente.

Mme Stéphanie Deloup (orthographe ?) fait connaître qu'elle est favorable au déclassement de la portion B de la parcelle AC 866, ouverte sur la rue de l'Echo du stade. Elle souligne que ce passage n'a aucune utilité en termes de circulation piétonnière, car ne menant nulle part, mais qu'il est fréquent que des personnes s'y attardent et viennent troubler l'intimité de la propriété.

Avis défavorable

M. Jean-Luc Cosnefroy est opposé au projet de déclassement pour les raisons suivantes :

- le passage est très fréquenté par les habitants du voisinage et aussi par les touristes,
- le recul dans le passage des clôtures pourraient avoir une incidence sur la petite faune locale et sur les écoulements,
- la réalisation de nouvelles constructions à vocation touristique pourrait être source de nuisances.

5.3 Conclusion du commissaire enquêteur sur les cessions envisagées

Le projet visant à permettre la cession de portions de la parcelle AC 866 n'a suscité que peu d'interventions. On note que les deux interventions favorables à ce projet sont portées par des personnes directement intéressées par l'opportunité d'accroître la surface de leur propriété. A noter que l'une d'elles conditionne sa décision au coût d'acquisition, ce qui crée une incertitude. S'agissant des autres propriétaires riverains, on est dans une totale incertitude quant leurs à intentions, et on peut même considérer comme probable que tous ne se porteront pas acquéreurs. C'est pourquoi j'estime que le risque est grand d'avoir dans la grande allée une alternance d'avancées de propriété et de délaissés de terrain, ce qui reviendrait à sacrifier l'harmonie du lieu pour satisfaire des demandes personnelles. Cette perception est confortée par les remarques de M. Cosnefroy sur le niveau de fréquentation de l'allée et sur les éventuelles, mais probablement faibles, incidences sur la petite faune et les écoulements. Par ailleurs, j'estime que l'opération envisagée me semble peu prometteuse eu égard à l'objectif de création nouveaux logements. Enfin, même en me plaçant dans l'hypothèse de la cession de toutes les portions envisagées dans la grande allée, j'estime que le passage vers la rue Jules Rimet mériterait d'être conservé dans le domaine public de la commune, dès lors que sa fréquentation semble être significative. Enfin.

Il est à noter l'absence d'observation défavorable concernant la portion B. On peut considérer que sa cession relève de l'intérêt partagé entre les riverains et la collectivité.

5.4 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis défavorable au déclassement du domaine de la commune de toute portion du passage entre la rue du G^{al} de Gaulle et la rue de l'Echo du stade.

J'émet un avis défavorable au déclassement du passage vers la rue Jules Rimet.

J'émet un avis favorable sans réserve au déclassement de la portion B ouverte sur la rue de l'Echo du stade.

6 Projet de déclassement rue de l'Allée

6.1 Présentation du projet

Sur l'extrait de la photo aérienne ci-après est représenté en jaune l'espace dont la cession est envisagée. Il couvre :

- la parcelle AE 333, d'une surface d'environ 250 m² dans sa totalité,
- une partie de la voirie fermée à la circulation automobile, l'autre partie, la plus étroite, étant conservée dans le domaine public de la commune en tant que passage piétonnier.

Il est à noter que le secteur est classé par le PLU en zone UB, c'est-à-dire en zone constructible, et que le projet de déclassement vise à permettre la construction de logements locatifs.



6.2 Bilan des interventions du public

Pétition

L'enquête a donné lieu à une pétition, déposée par M. et Mme Vanneph. Elle regroupe 11 intervenants dont la liste figure ci-après (orthographe approximative).

Pétitionnaire	Localisation
BAUDRON	Rue des Berthonnières
RICHARD	Rue des Berthonnières
MARTINEAU	Rue des Berthonnières
FAIVRE Alain	Rue des Berthonnières
ANQUETIL Sylvie	Rue du 8 mai
ADAY Bernadette	Rue des Berthonnières
MAXIMOS Marie-Odil	Rue des Berthonnières
PLAIDEAU Bernard	Rue de l'Allée
BONNET René	Rue des Berthonnières
Nathalie et Alain	Rue de l'Allée
FERAIRA	Rue des Berthonnières

On note que la quasi-totalité des pétitionnaires habitent dans le secteur de la rue de l'Allée, dans le voisinage très proche du projet de déclassement.

Interventions sur le registre, par courrier ou par message

La liste des intervenants est donnée dans le tableau ci-après.

N°	Date	Nature	Intervenant	Avis	Localisation
2	06-févr	Lettre	ADAY Bernadette	Déf	Rue des Berthonnières
3	08-févr	Message	VANNEPH -FLAVIGNY Nathalie	Déf	Rue de l'Allée

5	14-févr	Lettre	PLAIDEAU Bernard	Déf	Rue Georges Clemenceau
6	14-févr	Lettre	VANNEPH Alain	Déf	Rue de l'Allée
8	20-févr	Lettre	BOUCHER P	Déf	Impasse des Vergers
9	06-févr	Message	LEBLANC Wilfrid et Muriel	Déf	Rue de l'Allée
R1	06-févr	Registre	VANNEPH Alain	Doublon	Rue de L'Allée
R2	06-févr	Registre	VANNEPH N	Déf	Rue de l'Allée
R4	06-févr	Registre	Le BIHAN Geneviève	Neutre	Impasse des Vergers
R5	08-févr	Registre	ADAY Bernadette	Doublon	Rue des Berthonnières
R6	17-févr	Registre	MONNIER Thierry	Fav	Rue de l'Océan
R7	17-févr	Registre	RAIMBAUD Guy	Fav	Impasse des Vergers
R8	17-févr	Registre	PAIMBAUD Métanie	Fav	Impasse des Vergers
R9	17-févr	Registre	JOUSSET Iphigénie	Fav	Rue de l'Allée
R10	17-févr	Registre	ROCHEIN Isabelle	Fav	Impasse des Vergers
R11	17-févr	Registre	JOUSSET Fabien	Fav	Rue de l'Allée
R12	17-févr	Registre	DOUYERE Lucie	Fav	Impasse des Vergers

On note un total de 17 entrées dont deux sont des doublons, de sorte que 15 personnes se sont exprimées. Sur ces 15 personnes, 7 ont donné un avis favorable, 7 un avis défavorable et une n'a pas donné d'avis. On note également que, sur ces 15 personnes, seulement deux n'habitent pas dans le voisinage du projet de déclassement.

6.3 Etude des interventions du public

6.3.1 Analyse des interventions assorties d'un avis favorable

L'analyse des interventions montre que les personnes qui se sont exprimées favorablement n'ont pas motivé les raisons de leur choix, à l'exception cependant de M. Thierry Monnier et de M. Fabien Jousset.

M. Monnier souligne que la parcelle est dans un état inchangé depuis de nombreuses années et que sa requalification permettrait une utilisation au service de l'intérêt général, à savoir la réalisation de logements locatifs permettant l'installation de personnes actives sur la commune. Quant à M. Jousset, il souligne que ce terrain communal sert actuellement de sanitaires pour chiens.

Remarque du commissaire enquêteur

La suite de l'étude accordera une place importante aux avis défavorables, car ils ont donné lieu à des interventions parfois très élaborées. Il ne faut pas pour autant « marginaliser » les avis favorables exprimés et conserver à l'esprit qu'ils sont aussi nombreux que les avis défavorables.

Par ailleurs, on retient de l'intervention de M. Monnier que la réalisation de logements locatifs est un objectif qui s'inscrit dans le cadre de l'intérêt général.

6.3.2 Analyse des interventions assorties d'un avis défavorable

Constat

Les interventions assorties d'un avis défavorable sont, pour certaines, largement motivées et couvrent un champ étendu de domaines. Leur analyse conduit à retenir les thèmes suivants :

- Impact sur bien-être des riverains.
- Evolution du cadre de vie dans le lotissement.

- Non-prise en compte des conséquences du dérèglement climatique.
- Remise en cause du besoin en logements locatifs dans le secteur de la rue de l'Allée.
- Critique du choix du lieu pour la réalisation du projet de logements locatifs.

Impact sur le bien-être des riverains

La conséquence la plus évidente du projet sera de supprimer un espace qui, jusqu'à présent, est ouvert au public. La pétition fait mention d'une prairie menacée. Dans leurs interventions, Mme Aday et M. Boucher font état de la suppression du poumon vert du quartier. D'autres évoquent la disparition d'un espace de promenade pour les riverains, voire plus largement pour les habitants et les touristes. Ces intervenants souhaitent que le projet soit abandonné et qu'il soit procédé à l'aménagement de l'espace ainsi préservé.

Remarque du commissaire enquêteur :

J'estime qu'il est abusif d'évoquer une « prairie » menacée, car on ne peut qualifier de prairie un espace de 250 m² enherbé. De même, il est tout aussi abusif de faire état d'un poumon vert, car la surface concernée par le projet n'est pas plus importante que celle d'une propriété individuelle.

Il convient donc de retenir que le projet n'implique ni la destruction d'une prairie puisqu'il n'en existe pas, ni la suppression d'un poumon vert qui n'existe pas non plus. Dès lors, j'estime qu'il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif en termes de bien-être pour l'ensemble des habitants du secteur.

Evolution du cadre de vie le secteur de la rue de l'Allée

Dans la pétition et dans l'intervention de M. Alain Vanneph, il est mentionné que la parcelle AE 333 a été préservée volontairement non bâtie lors de la conception de l'ancien lotissement et que ce choix n'aurait pas dû être remis en cause. Quant à Mme Nathalie Vanneph, elle mentionne que, lors de l'achat de sa maison, elle avait reçu l'assurance par la mairie et par l'agence immobilière que la parcelle AE 333 n'était pas constructible. Elle exprime sa surprise et son incompréhension sur le récent changement intervenu, qui ouvre la possibilité d'y créer des logements locatifs. Enfin M. Boucher évoque les changements intervenus dans son cadre de vie depuis l'acquisition de sa propriété, du fait de la réalisation de nouvelles constructions.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la planification de l'urbanisme, une règle est essentielle : « un PLU chasse l'autre ». En d'autres termes, la seule référence valide à un instant donné est le PLU en vigueur. Cela veut dire qu'aucune situation n'est définitivement acquise. Notamment, des espaces inconstructibles peuvent devenir constructibles et l'inverse est également possible. L'appartenance de la parcelle AE 333 à la zone UB n'appelle donc aucun commentaire.

Non-prise en compte des conséquences du dérèglement climatique.

M. Alain Vanneph et M. Boucher prônent de renoncer au projet parce qu'il implique une imperméabilisation du sol, alors que les inondations flash menacent en raison du dérèglement climatique.

Remarque du commissaire enquêteur

Comme cela est évoqué plus haut, la surface occupée par le projet est très faible, de sorte que son imperméabilisation n'est pas significative. En outre, il n'existe pas de disposition particulière dans le règlement de la zone UB concernant cette problématique.

Remise en cause du besoin en logements locatifs dans le secteur de la rue de l'Allée

Mme Aday considère que la construction de logements locatifs dans le secteur de la rue de l'Allée n'apparaît pas comme un impératif, puisque d'autres programmes sont prévus, dont sept ont récemment été inaugurés.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la présente enquête de domanialité, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur le bien-fondé de la réalisation de logements locatifs dans le secteur de la rue de l'Allée, ou sur la suffisance du parc de logements locatifs dans la commune.

Critique du choix du lieu pour la réalisation du projet de logements locatifs

Il est mentionné dans la pétition qu'il serait plus pertinent de placer le projet de logements locatifs sur les grandes parcelles de dent creuse repérées sur la commune. Cet argument est repris dans l'intervention de M. Alain Vanneph. Il y mentionne l'existence de 27 dents creuses et autres terrains disponibles.

Remarque du commissaire enquêteur

La maîtrise du foncier est sans doute le critère le plus déterminant dans le choix du lieu. Quoi qu'il en soit, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur sa pertinence dans une enquête de domanialité qui, par nature, porte sur un espace précis.

6.4 Conclusion du commissaire enquêteur sur la cession envisagée

Un projet qui est un enjeu important pour la collectivité. Il s'inscrit dans les préoccupations de la commune, et plus généralement des communes littorales, d'accueillir dans des conditions dignes et pérennes des jeunes ménages.

Un projet cohérent avec les orientations en matière de gestion de l'espace. Celles-ci incitent à densifier, dans la mesure du possible, les espaces déjà urbanisés. La réalisation de logements locatifs dans le secteur de la rue de l'Allée y contribue, même si cela est de façon modeste.

Un projet qui s'adosse à la maîtrise foncière de l'espace considéré. Il s'agit d'un point essentiel en matière de conduite du projet immobilier. Il s'agit aussi d'un bon usage du domaine de la commune.

Un projet qui suscite une bonne adhésion. Environ la moitié des personnes qui se sont exprimées y sont favorables, ce qui dans une enquête publique est un bon signal, car les personnes favorables ont généralement peu tendance à s'exprimer.

Un projet qui suscite également une vive opposition. Celle-ci s'est exprimée par une pétition et par des interventions motivées. Il est à noter que cette opposition s'est exprimée presque exclusivement par des résidents voisins du lieu du projet.

Un projet attaqué de façon excessive sur son impact sur le bien-être des riverains. Certes le projet privera le public d'un accès à un espace jusqu'à présent ouvert. Cependant, en dépit des affirmations abusives exprimées, il y a lieu d'affirmer que l'espace concerné n'occupe pas plus de place qu'une propriété individuelle et qu'il ne peut donc être considéré comme l'addition d'une prairie et d'un poumon vert structurant le vaste environnement « pavillonnaire » du secteur.

Un projet qui aura un impact sur le cadre de vie limité à son environnement immédiat. La réalisation d'une nouvelle construction aura évidemment un impact visuel sur les quelques propriétés voisines, mais cette situation est consubstantielle de la mise en œuvre de la planification de l'urbanisme.

En conclusion

Au vu de ces éléments, je considère que les impacts du projet, notamment sur le bien-être et la qualité de vie des habitants, restent à un niveau très acceptable, dès lors que l'on prend en considération les impératifs et contraintes inhérents à la planification de l'urbanisme. C'est pourquoi, j'estime qu'il dans l'ordre des choses de permettre le projet de déclassement prévu rue de l'Allée, qui ouvre la possibilité d'y réaliser des logements locatifs dont la commune a besoin.

Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de déclassement de la parcelle cadastrée section AE 333 et de la voirie attenante, d'une surface d'environ 250 m², rue de l'Allée. Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Montaigu-Vendée le 6 mars 2023
Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur

