

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUETE PUBLIQUE
Révision accélérée et modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Longeville sur Mer

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

De communication des observations émises et des questions du commissaire enquêteur,

A l'attention de

Madame le Maire de la COMMUNE LONGEVILLE SUR MER

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
- 2 DEC. 2020
COURRIER ARRIVE

Vu pour être annexé à la délibération en date du 23/11/2020

Le Maire
Annick PASQUEREAU



[Date]

1

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.
- ✚ 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.

CHOIX DE LA PROCEDURE

S'AGISSANT DE LA REVISION ACCELEREE

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.

S'AGISSANT DE LA MODIFICATION N°1

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

- 1^{er} 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^o Soit de diminuer les possibilités de construire,
- 3^o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser
- 4^o 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^{er} du code de l'urbanisme.

A l'attention de Madame le Maire de la Commune LONGEVILLE SUR MER

En application des textes fixant le cadre juridique rappelé ci-dessus, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que :

- L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs du 04 août 2020 au 05 septembre 2020 en exécution de l'arrêté ci-dessus évoqué,
- Le dossier établi par le l'Atelier Urbanova, urbanisme & architecture – 2, impasse de Rocan – 79260 La Crèche - mail : n.raudcohen@atelierurbanova.fr est complet et contient les éléments nécessaires à la compréhension du public,
- Le dossier d'enquête était composé d'un premier sous-dossier comprenant les pièces administratives communes aux deux items, d'un second sous-dossier relatif à la révision accélérée et un troisième relatif à la modification n°1,
- L'information et la publicité nécessaires ont été faites dans les conditions exigées par les textes en vigueur,
- Deux registres d'enquête cotés et paraphés par mes soins – l'un relatif à la révision accélérée, l'autre relatif à la modification n° 1 - ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Longeville sur Mer.

I – CONCERNANT LA REVISION ACCELEREE DU PLU

1- SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET AVIS EN AMONT DE L'ENQUETE

1-1 - 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

1-2- 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.

- ✚ 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

- ✚ 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 présent 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.

1-3- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier a été adressé pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées.
Seul, le **Département de la Vendée** a répondu n'avoir pas de remarque particulière à formuler.

2- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public s'est mobilisé sur le sujet mais le plus souvent ne s'est pas mobilisé à bon escient. Quelques personnes se sont déplacées soit pour consulter seulement le dossier mis à l'enquête, discuter avec moi pour avoir quelques précisions, et sans vouloir faire de contribution de quelque manière que ce soit.

J'ai 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.**

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
TOTAL	21	14	2	10	2

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... ».

2-1- 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.

2-2- OBSERVATIONS EN LIEN AVEC L'ENQUETE

1^{ère} permanence le 04 août 2020

Visite de Monsieur Didier Jousset, 1^{er} 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.

3^{ème} permanence le 28 août 2020

Visite de Monsieur Didier Jousset, 1^{er} 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 Baynast 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^{ème} 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 ».

Réponse de la commune :

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 :

Jugement du TA du 10 février 2015	Position de la commune révision en cours	Commentaires de Maître De Baynast
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. C’est la lisière de la forêt qui constitue la limite entre la zone urbanisée et la zone naturelle.	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. L’urbanisation s’étend e 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.
Les parcelles sont desservies par les réseaux		Un constat d’huissier a été effectué en son temps
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 ».	Classement des parcelles en zone naturelles N.	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

		<p>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>
--	--	--



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.

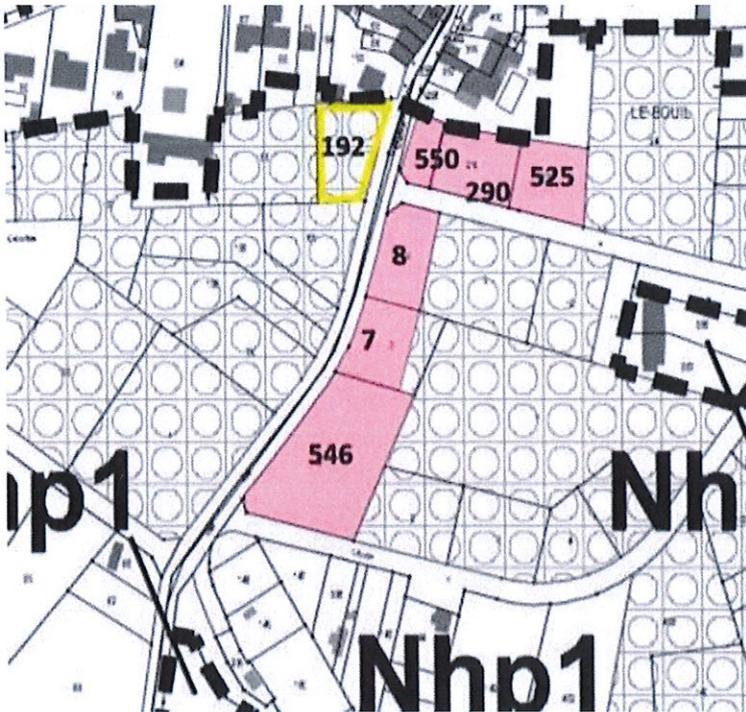
C5 et M2 - Maître Geoffroy De Baynast, avocat aux Sables d'Olonne, intervenant pour le compte de **Madame Ginette Nouaille et Madame Josiane Sionneau**, a adressé un courrier de 6 pages auquel était joint le jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 10 février 2015 relatif au recours déposé 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 :

Jugement du TA du 10 février 2015	Position de la commune révision en cours	Commentaires de Maître De Baynast
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)
--	--	--



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.

Concernant la parcelle cadastrée ZO n° 220

Jugement du TA du 10 février 2015	Position de la commune révision en cours	Commentaires de Maître De Baynast
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 termes 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 ».

2-3- 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.

2-4- REMARQUES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2-4-1- 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.

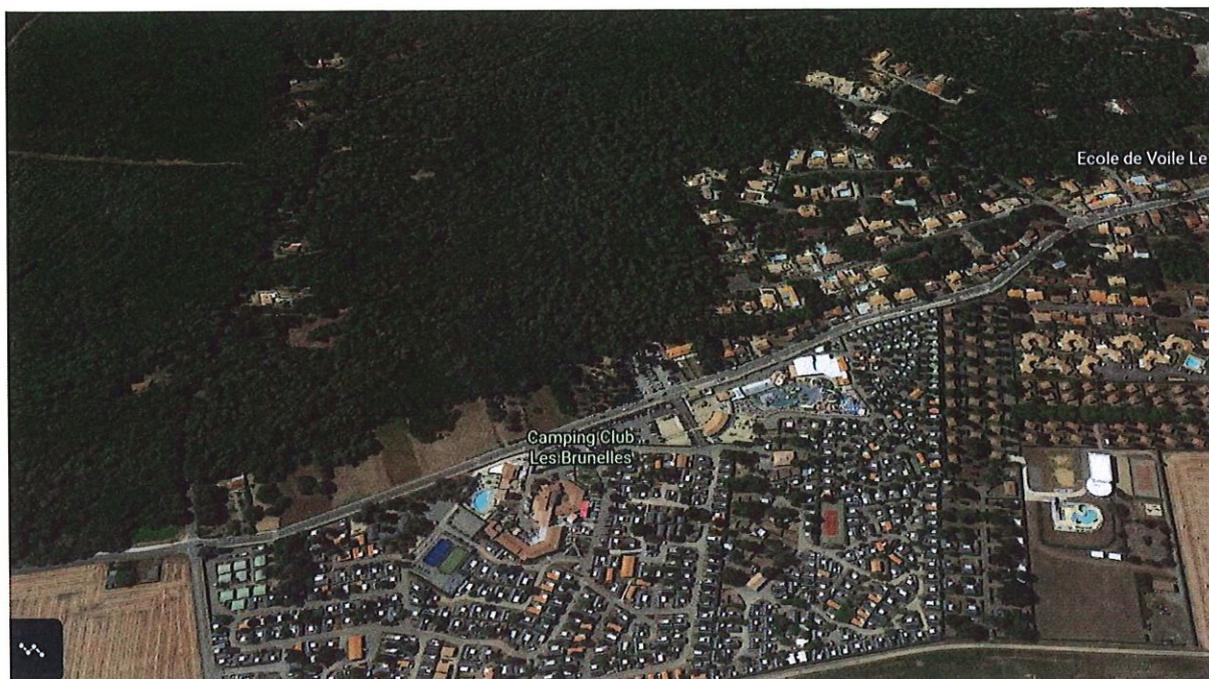


Photo produite par mes soins.

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).

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.

2-4-2- S'AGISSANT DU SECTEUR 1 : PARCELLE ZO N° 192

La photo aérienne produit 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.

2-4-3- S'AGISSANT DU SECTEUR 1 : ZO n° 220

La photo aérienne produit 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 » 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 » envisagée ?

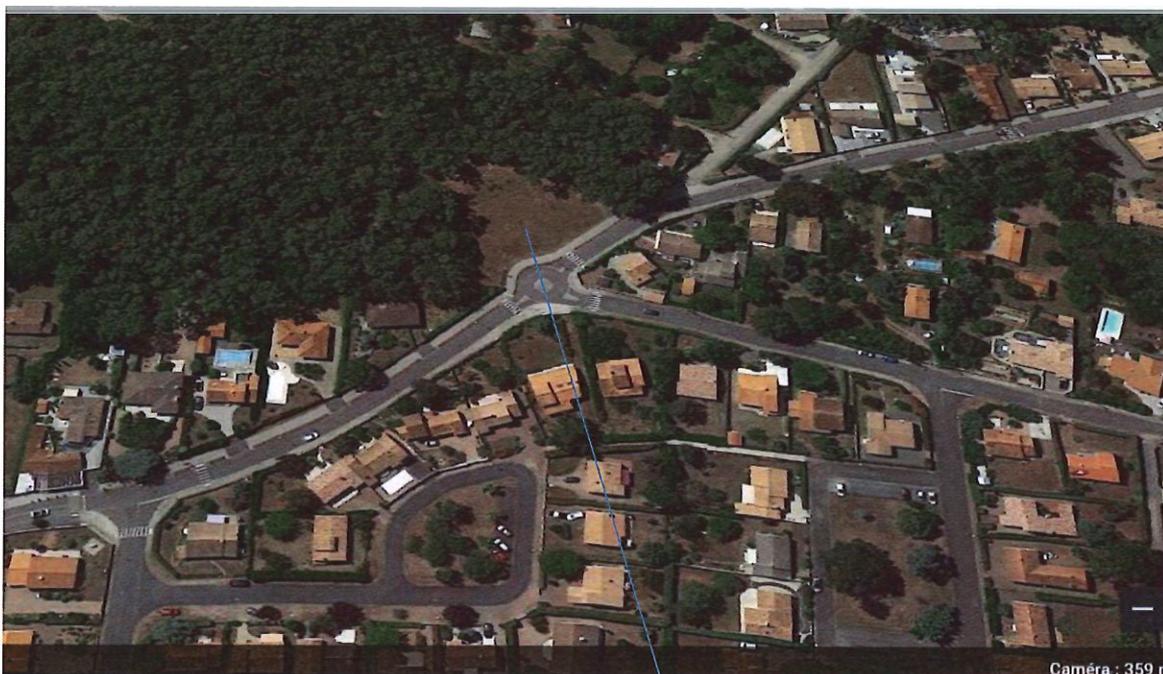


Photo produite par mes soins

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 ».

II – CONCERNANT LA MODIFICATION N° 1

1 - AVIS EMIS EN AMONT DE L'ENQUETE

1-1- AVIS DEES PERSONNES PUBLIQUES ASSNOCIEES (PPA)

La modification de droit public n° 1 du PLU a fait l'objet de notification aux personnes publiques associées.

La DDTM de la Vendée, Le Conseil Régional des Pays de la Loire, et de Conseil départemental de la Veزندée 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 institutions n'ont pas formulé de réponse.

1-2- 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 ».

2 - 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
TOTAL	7	1	6	1	1

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 », toutes concernant l'objet de l'enquête.**

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... ».

2-1- VISITES SANS DEPOSER D'AVIS OU OBSERVATIONS

1^{ère} permanence le 04 août 2020

R1 – Monsieur Edouard Perraud – 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^{ème} 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.

Réponse de la commune : Les personnes seront informées des zones de stationnement prévues lors des manifestations, au travers des décisions du conseil municipal + affichage + publicité. Ces terrains servaient certes de zone de stationnement ponctuelle lors des manifestations (feu d'artifice du 14 juillet et 15 août uniquement) mais la commune possède d'autres zones pouvant être mobilisées pour gérer le stationnement lors de manifestations ou festivités (complexe sportif, espace culturel Clouzy, parking supermarché et autres parcelles de champs disponibles).

3^{ème} 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^{ème} permanence le 05 septembre 2020

Visite de Madame Annick Pasquereau, 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 ?

Réponse de la commune : l'outil foncier n'est pas encore défini, il faut d'abord effectuer la modification de PLU. La maîtrise foncière publique (droit de préemption urbain) n'est que limitée (à ce jour) sur les parcelles au centre (en zone urbaine)

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

Réponses de la commune : la modification envisagée va permettre de recalibrer, sécuriser et aménager le chemin du Clouzy qui n'est pas aménagé (effacement de réseau à faire, pluvial, trottoirs absents à créer, ...) l'urbanisation de ce secteur va donc permettre de sécuriser mais aussi réguler le trafic grâce aux aménagements qui seront réalisés, probablement des chicanes. Concernant les ombres portées et la règle des 11 m, c'est la règle du PLU qui s'applique en UB, donc les architectes et aménageurs ont déjà l'habitude de gérer ces problématiques d'autant plus qu'on se situe dans une zone ZPPAUP et que l'ABF donne son avis (donc prescriptions particulières). Oui il y a toujours un constat avant travaux. Pour le débit d'eau, c'est de la compétence de VEOLIA d'acheminer l'eau potable au stade du dépôt de permis. (si le débit est insuffisant extension du réseau)

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 ? »

Réponses de la commune : Les personnes seront informées des zones de stationnement prévues lors des manifestations, au travers des décisions du conseil municipal + affichage + publicité. Ces terrains servaient certes de zone de stationnement ponctuelle lors des manifestations (feu d'artifice du 14 juillet et 15 août uniquement) mais la commune possède d'autres zones pouvant être mobilisées pour gérer le stationnement lors de manifestations ou festivités (complexe sportif, espace culturel Clouzy, parking supermarché et autres parcelles de champs disponibles). Cette zone est en plein cœur de bourg et elle est déjà dans un zonage constructible, donc potentiellement urbanisable. La passer en I AU ne fait que permettre un aménagement cohérent, cadré par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ceci permet également de répondre aux objectifs du document de cadrage supérieur qu'est le SCOT et va permettre d'ouvrir un nouveau secteur résidentiel et accueillir de nouveaux ménages, sur des parcelles idéalement situées à proximité immédiate du centre-bourg et des équipements publics.

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^{er} 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 IAU, 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 IAU. 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 IAU, 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 IAU envisagée.

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

2-2 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 m² et 488 m² pour un total d'environ 1 000 m².

Il ne semble pas que ces 1 000 m² 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.

Fait en double exemplaire à Longeville sur Mer, le

Le Maire de Longeville sur Mer

Annick Pasquereau

Fait en double exemplaire,
le

Anne-Claire Maugrion
Commissaire Enquêteur,

Annick Pasquereau
Maire de Longeville sur Mer

