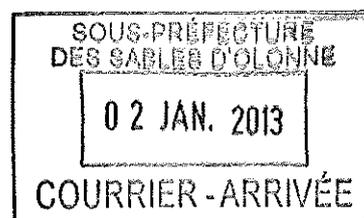


N° E 12000291 / 44



DEPARTEMENT

de la VENDÉE

COMMUNE

de LONGEVILLE sur MER

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

et à

LA VALIDATION DU PLAN DE ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE

DOSSIER N° E 12000291 / 44

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MICHEL POSSY BERRY QUENUM

SOMMAIRE

Préambule

Première Partie

De l'élaboration du PLU

1 - Généralités

- 1-1 Présentation de la Commune
- 1-2 Situation de la Commune au regard de la législation urbanistique
- 1-3 Objets du présent rapport d'enquête
- 1-4 Le cadre juridique

2 - Organisation de l'enquête

- 2-1 La réunion préalable
- 2-2 Composition du dossier d'enquête
 - 2-2-1 Pour le PLU
 - 2-2-2 Pour le Zonage d'Assainissement
- 2-3 Fixation des permanences
- 2-4 Mesures de publicité

3 - Déroulement de la procédure d'enquête

- 3-1 Durée et modalités
- 3-2 Climat global de l'enquête
- 3-3 Objectifs du projet d'élaboration du PLU

4 - Analyse des observations, des documents reçus et avis du C.E.

- 4-1 Les observations relatives à la circulation, à la sécurité et aux voies privées
- 4-2 Les observations relatives à l'abandon de la procédure de transfert de COS
- 4-3 Les observations relatives au classement de zones en NL 146-6

5 – Analyse des observations des personnes Publiques Associées (PPA) et avis du C.E.

- 5-1 Les observations favorables
- 5-2 Les observations de la Chambre d'Agriculture
- 5-3 Les observations de la CDCEA
- 5-4 Les observations du Conseil Général de la Vendée
- 5-5 Les observations de la Communauté de Communes du Talmonçais
- 5-6 Les observations de France Telecom
- 5-7 Les observations de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites
- 5-8 Les observations du Préfet de la Vendée

6 - Les réflexions de la Municipalité

7 - Conclusions du Commissaire Enquêteur

8 - Avis du Commissaire Enquêteur

Deuxième partie

De la validation du projet de zonage d'assainissement

- 1 – Situation de l'assainissement de la Commune**
- 2 – Objectifs de l'étude d'actualisation**
- 3 – Le rapport final relatif à la révision du schéma directeur d'assainissement**
- 4 - Le déroulement de l'enquête**
- 5 - Les seules observations et recommandations formulées**
- 6 - Conclusions du Commissaire Enquêteur**
- 7 - Avis du Commissaire Enquêteur**

Formalités de fin d'enquête

- Clôture des registres
- Transmission du rapport d'enquête



Commune de Longeville sur Mer

Enquête Publique
Relative à la l'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
et à
la Validation du Projet de Zonage d'Assainissement de la Commune

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la politique conduite par la Municipalité de Longeville sur Mer en matière d'urbanisme, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure **d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la Commune.

Cette décision a fait l'objet d'un arrêté municipal du 22 Juin 2012.

Par arrêté pris à la même date le Conseil municipal a également décidé **de la mise à jour du Plan de Zonage d'Assainissement.**

A cet effet et en application des Articles L 123-1 du Code de l'Environnement, L 123-1 et suivants, R 123-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, la désignation d'un Commissaire enquêteur a été demandée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes par courrier enregistré le 5 Juillet 2012.

Cette désignation est intervenue le 13 Juillet 2012.

C'est ainsi que par arrêté du 3 Septembre 2012 le Maire de Longeville sur Mer a décidé qu'il sera procédé à une enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et à la validation du projet de zonage d'assainissement.

Eu égard à la nature distincte des thèmes de cette enquête le présent rapport sera divisé en deux parties, l'une consacrée au projet de PLU, l'autre au projet de Zonage d'Assainissement.

Seules les généralités, l'organisation de l'enquête et le déroulement de la procédure feront l'objet d'un développement commun.

× × ×



PREMIÈRE PARTIE

De l'élaboration du PLU

1 - Généralités

1 - 1 Présentation de la Commune

Située dans la Région "Pays de la Loire" et au Sud du Département de la Vendée, la Commune de Longeville sur Mer relève de l'arrondissement des Sables d'Olonne, siège de la Sous-Préfecture, et du canton de Talmont-Saint-Hilaire.

Distante de 32 kms de la Roche sur Yon, Préfecture du Département, de 89 kms de Nantes, de 190 kms de Bordeaux et de 395 kms de Paris, Longeville est facilement accessible par la Route, par Autoroute (A 83 et A 87), par Rail (liaisons TGV les Sables d'Olonne, la Roche sur Yon, ligne Bordeaux- Luçon) et Cars, par Air (Aéroports de Nantes et La Rochelle)

Elle forme avec huit autres Communes (Avrillé, Le Bernard, Grosbreuil, Jard sur Mer, Poiroux, Saint Hilaire la Forêt, Saint Vincent sur Jard et Talmont-Saint-Hilaire) la Communauté de Communes du Talmondais riche de 18 259 habitants.

Implanté sur la "Côte de Lumière " de la façade atlantique, le bourg de la Commune n'est pas directement en bord de mer mais sur son territoire existent néanmoins trois stations balnéaires, les hameaux : le Bouil, le Rocher et les Conches. Ces trois Hameaux ainsi que l'actuelle forêt sont en fait situés sur des terres autrefois recouvertes par les eaux de l'Atlantique et l'ensemble constitue une véritable richesse paysagère.

Sur une superficie de 38,05 km² vit une population de 2328 habitants (Recensement de 2008) soit une densité de 61 habitants au km².

Le territoire communal se répartit entre les terres à céréales du Plateau Calcaire de la Plaine de Luçon, le marais, corne ouest du marais Poitevin et le massif dunaire.

La plage et le massif forestier constituent un patrimoine littoral exceptionnel dont la protection est indispensable et doit être conciliée avec le développement des activités de la Commune.

Celles-ci sont essentiellement touristiques, mais aussi industrielles et artisanales bien que peu développées malgré l'existence d'une zone d'activité.

L'activité agricole reste dynamique mais c'est l'activité touristique qui domine avec une population saisonnière très importante.

L'évolution démographique : 2 328 habitants en 2008 cela signifie une augmentation de 18% rapport à 1999. La Commune occupait le 4 337^{ème} rang au niveau national, alors qu'elle était au 4 676^{ème} en 1999 et le 72^{ème} au niveau départemental sur 282 Communes.

La population est relativement âgée. Le taux des personnes d'un âge supérieur à 60 ans, 44,5%, est supérieur au taux national, 21,6%, et au taux départemental, 25,1%.

L'augmentation constatée de la population touche toujours des retraités mais aussi et de plus en plus de jeunes ménages et des familles.

La proportion de résidences secondaires a toujours été importante mais dans les années 80 la répartition avec les résidences principales était plus égalitaire. Cet équilibre est aujourd'hui rompu au profit des résidences secondaires qui sont majoritaires ce qui entraîne pour la Commune un afflux touristique important en période estivale et une certaine accalmie en période hivernale et nécessite donc une politique du logement et du développement urbain adaptés.

1 - 2 Situation de la Commune au regard de la législation urbanistique

Le droit du sol de la Commune de Longeville est une longue histoire !

Il repose actuellement sur un POS approuvé le 19 Mars 1973 modifié et révisé à plusieurs reprises (modifié en 1996 et 1998 ; révisé hors secteur de la forêt en 2001 ; à nouveau modifié en 2003, 2004 et 2006).

Le PLU en cours d'élaboration a été prescrit le 14 Octobre 2008.

Mais au-delà il faut rappeler que la Commune est soumise à la loi Littorale, qu'en 1991 a été instaurée une ZPPAU devenue ZPPAUP et qu'une partie de son territoire est répertorié dans le réseau Natura 2000 au niveau d'une zone concernant le Marais Poitevin et la Baie de l'Aiguillon située en limite Sud de la Commune sur laquelle existe également huit ZNIEFF et une zone de protection spéciale au titre de la directive " oiseau " (ZPS)

Pour mémoire rappelons qu'en 1969 un remembrement rural a été ordonné (clôturé en 1975) sur la quasi-totalité du massif dunaire avec pour objectif de regrouper les propriétés privées et ainsi obtenir un massif forestier domanial homogène ; les propriétaires y ont surtout vu la possibilité de revendiquer un droit à construire.

En 1976 un POS était prescrit puis approuvé en 1980, mais, immédiatement sources de conflits, il était annulé en 1995.

C'est après la promulgation de la loi Littorale en 1986, qu'une mission d'inspection générale conseillera la mise en place de la procédure de transfert de COS.

La mise au point de la réglementation d'urbanisme connaîtra une évolution chaotique subissant tour à tour les foudres du Tribunal Administratif et du Conseil d'Etat et ce à la suite de nombreuses procédures engagées par les propriétaires ou les associations qu'ils avaient créés.

L'expression " longue histoire " n'est pas dépourvue de sens !

1 - 3 Objets du présent rapport d'enquête

Le présent rapport a pour objet l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme qui viendra se substituer au POS actuellement en vigueur, mais aussi la validation du projet de Zonage d'Assainissement de la Commune.

Le projet de PLU comme le projet de Zonage d'Assainissement ont fait l'objet d'études approfondies confiées par le Maire de la Commune, d'une part au Bureau d'étude " Atelier Urbanova " Urbanisme et Architecture sis à la Crépière 79260 La Crèche et d'autre part au Cabinet GES, conseil indépendant en Environnement sis ZI des Basses Forges 35530 Noyal sur Vilaine.

Conformément à la loi ces procédures sont précédées d'une enquête publique qui permet au public de prendre connaissance des projets et lui offre la possibilité de consigner ses observations, ses suggestions, éventuellement ses contre-propositions en vue d'apporter des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation de l'intérêt public des projets et de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision.

1 - 4 Le cadre juridique

Cette enquête est lancée dans le strict respect de la législation en vigueur et notamment dans les conditions prévues par :

- La loi N° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement National pour l'Environnement.
- Les articles L 123-1 à L 123-16 et R 123-1 à R 123-25 du Code de l'Environnement.
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-15 à R 123-25.
- Le décret N°2011-2018 du 29 Décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- La décision N° E 12000291/44 du 13 Juillet 2012 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Michel Possy Berry Quenum en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener les enquêtes publiques relatives à l'élaboration du PLU de la Commune d'une part et à la validation du projet de Zonage d'Assainissement d'autre part. Monsieur Jacky Rambaud étant nommé en qualité de Commissaire enquêteur suppléant. (annexe 1)
- L'arrêté de Monsieur le Maire de Longeville sur Mer du 3 Septembre 2012 fixant les dates et modalités de l'enquête. (annexe 2)

x x x

2 - Organisation de l'enquête

2 - 1 La réunion préalable

A la suite de ma désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai eu un premier entretien téléphonique avec Monsieur Tony Brinster, Directeur Général des Services de la Ville, au cours duquel nous avons convenu d'un rendez vous en Mairie le Lundi 20 Juillet 2012 à 15 heures.

Monsieur Brinster m'a longuement exposé les objectifs poursuivis par la Commune, les difficultés particulières du dossier, notamment la problématique de la Forêt de Longeville.

Au cours de cet entretien nous avons été rejoints par Monsieur Patrice Bironneau, Maire-adjoint chargé de l'Urbanisme.

Ensemble nous avons mis au point et arrêté les différentes modalités de l'enquête et en particulier les mesures de publicité, sa durée, les dates de début et de fin de celle-ci, les dates de permanence etc...

J'ai pris possession du volumineux et très complet dossier mis au point par le Bureau d'étude " Atelier Urbanova " pour le PLU et par le Bureau GES pour le Zonage d'Assainissement.

Enfin avant ma première permanence j'ai parcouru les différents secteurs de la Commune et plus particulièrement une partie de la Forêt pour me rendre compte par moi-même des difficultés envisageables dans le cadre de l'élaboration du PLU.

2 - 2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration du PLU et du Zonage d'Assainissement, tel qu'il a été mis au point par la Municipalité, vérifié et approuvé par mes soins comprenait les pièces suivantes :

2- 2 -1 Pour le PLU

- Le registre d'enquête publique comportant 32 pages et 16 feuillets
- Le rapport de présentation
- Le projet de PADD
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le plan de zonage
- Le règlement
- Les annexes relatives aux emplacements réservés et aux opérations déclarées d'utilité publiques
- Les annexes sanitaires

- Les servitudes d'utilité publique
- Les documents d'information comportant :
 - la délibération du C.M. (annexe 3)
 - le bilan de la concertation
 - les documents d'information généraux
- La décision du Président du T.A. désignant le C.E.
- L'arrêté du Maire du 3 Septembre 2012 décidant de l'enquête publique et de ses modalités
- Les avis de la plupart des PPA

2- 2 -2 Pour le Zonage d'Assainissement

- Le registre d'enquête publique comportant 4 feuillets
- Le rapport final de révision du schéma directeur d'assainissement
- Une note synthétique d'actualisation du rapport final
- La délibération du C.M. du 22 Juin 2012 (annexe 3bis)
- L'arrêté du Maire du 3 Septembre 2012
- L'annexe sanitaire assainissement

2 - 3 Fixation des Permanences

Au cours de la réunion précitée du lundi 20 Juillet 2012, en accord avec Monsieur le Maire-adjoint chargé de l'Urbanisme et Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville, j'ai décidé d'organiser cinq permanences qui se tiendraient en Mairie.

C'est dans ces conditions que je devais me tenir à la disposition du public aux dates et heures suivantes :

- Le Lundi 8 Octobre 2012 de 9 heures à 12 heures (date d'ouverture de l'enquête)
- Le Mercredi 10 Octobre 2012 de 14 heures à 17 heures
- Le Vendredi 19 Octobre 2012 de 14 heures à 17 heures
- Le Samedi 27 Octobre 2012 de 9 heures à 12 heures
- Le Lundi 12 Novembre 2012 de 9 heures à 12 heures (date de clôture de l'enquête)

Nota : L'affluence du public m'a obligé à prolonger les heures de fin de permanence au-delà de ce qui avait été indiqué dans les annonces légales : le Lundi jusqu'à 13 h, le Mercredi jusqu'à 18h50, le Vendredi jusqu'à 19h, le Samedi jusqu'à 14h et le lundi jusqu'à 15h30.

2 - 4 Mesures de Publicité

Par délibération du Conseil Municipal du 22 Juin 2012 le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté. Il a fait l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Par délibération prise à la même date le Conseil Municipal a validé le projet de zonage d'assainissement qui a également fait l'objet d'un affichage.

L'arrête du Maire du 3 Septembre 2012 décidant d'une double enquête publique relative à l'élaboration du PLU et à la validation du projet de zonage d'assainissement et portant mention de sa durée et des permanences du Commissaire enquêteur a été affiché en Mairie du 19 Septembre 2012 au 12 Novembre 2012 comme l'indique le certificat du 19 Novembre 2012 et tel que j'ai pu le constater. (annexe 4)

- Le premier avis de l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux journaux différents dans les délais légaux :

- Le Mercredi 12 Septembre 2012 dans " Ouest France " (annexe 5)
- Le Jeudi 13 Septembre 2012 dans " Les Sables Vendée journal " (annexe 6)

- Le deuxième avis a été publié dans ces mêmes journaux respectivement :

- Le Mercredi 10 Octobre 2012 pour " Ouest France " (annexe 7)
- Le Jeudi 11 Octobre 2012 pour " Les Sables Vendée journal " (annexe 8)

En outre l'annonce de l'enquête a été faite sur le site internet de la Commune et une dernière annonce relative aux permanences du Commissaire enquêteur a été publiée dans le journal " Ouest France " du Mardi 16 Octobre 2012. (annexe 9)

x x x

3 - Déroulement de la procédure d'enquête

3 - 1 Durée et modalités

L'enquête s'est déroulée du Lundi 8 Octobre 2012 au Lundi 12 Novembre 2012 soit pendant 36 jours.

Les dossiers complets, contrôlés par mes soins, ont pu être librement consultés aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie.

Deux registres d'enquête signés et paraphés par moi-même ont également été mis à la disposition du public.

Mes permanences se sont tenues dans la salle des mariages de la Mairie, accessible à tous et mise entièrement à ma disposition.

Tout a été mis en œuvre pour faciliter l'exécution de ma mission qui s'est déroulée sans incidents.

3 - 2 Climat global de l'enquête

Mes permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions, la réception du public s'est faite dans un climat globalement serein et détendu.

En fait, comme cela avait été envisagé avec les responsables de l'Urbanisme de la Commune, la participation de ce public, durant mes cinq permanences, a été importante et soutenue à tel point que je me suis vu dans l'obligation de prolonger ma présence au-delà des heures de clôture des dites permanences .

Au total, plus de 114 personnes se sont présentées.

3 - 3 Objectifs du projet d'élaboration du PLU

C'est tout d'abord la présence d'un volumineux rapport de présentation qu'il faut souligner (408 pages) qui intègre dans son Titre I un très complet diagnostic communal, dans son Titre II les choix retenus pour établir le PADD et dans son Titre III les incidences des orientations du plan sur l'environnement, la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU la Commune a en permanence cherché à concilier ses choix en matière d'urbanisme avec la protection de l'environnement.

L'évolution du territoire, la progression démographique, les projets en cours de réalisation ont guidé les orientations prises par la Municipalité.

Une attention toute particulière a été apportée au développement du Bourg et des principaux Hameaux et la Forêt a fait l'objet d'un examen minutieux notamment par la remise en cause de la procédure de transfert de COS, la clarification des Associations Foncières etc...

Il a été particulièrement tenu compte des incidences de la loi Littorale et du Site Natura 2000.

Les élus ont voulu élaborer un projet cohérent répondant aux attentes des acteurs locaux et de la population tout en respectant les principes édictés par la loi SRU, notamment une gestion économique de l'espace.

C'est ainsi que l'effort urbanistique a porté sur le Bourg et les Hameaux et plus particulièrement sur le comblement des dents creuses du tissu urbain.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont limitées, le plus souvent situées dans le prolongement de zones déjà urbanisées ; la zone agricole est préservée dans sa grande majorité, la forêt est protégée par l'arrêt de possibles développements de parcelles constructibles.

Il ressort de ce projet une volonté ferme d'accepter, mais avec des réserves, une évolution mesurée de l'urbanisme et de consacrer un effort particulier pour la protection de l'environnement.

Nous aurons l'occasion de voir que ce point de vue n'est pas forcément partagé par une partie importante de la population et notamment des propriétaires de parcelles dans la forêt qui s'estiment dépossédés et parfois spoliés dans leurs droits de propriétaires.

× × ×

4 - Analyse des observations, des documents reçus et Avis du C.E.

4 - 1 Les observations relatives à la circulation, à la sécurité et aux voies privées

Quelques personnes, peu en réalité, se sont intéressées au problème de circulation dans la Commune et à l'insécurité qu'elle pouvait engendrer. Un groupe de propriétaires a manifesté son étonnement de voir une voie privée incluse dans le domaine public.

► La circulation :

C'est surtout Monsieur et Madame Reulier (Registre), Monsieur et Madame Guillet (Note), Madame Evrard et Monsieur Ligner (en Permanence) et l'indivision Crouïgneau (Note), qui se préoccupent de ce problème.

Les uns font observer qu'en période estivale notamment le Bourg et en particulier la rue de l'Océan subissent une circulation " démentielle ", que des engins agricoles de fort gabarit empruntent les rues qui traversent deux lotissements. Les rues de Sairigné et du Bois Joly sont encombrées par la circulation de camions et de tracteurs avec remorques surtout de Juin à Octobre pendant les périodes de travaux agricoles (nuisances sonores, risques d'accident, non respect de la signalisation). Ils s'interrogent sur la réalisation d'une déviation promise et l'absence de mention du phénomène au projet de PLU.

Les autres rappellent qu'un accord concernant la circulation dans le secteur de l'AFUL des tulipes a été signé entre la Mairie, la SCP Liaudeau-Bourgoin et les habitants de la rue des Jardins ; ils demandent le respect de cet accord.

Avis : Le rapport de présentation fait un diagnostic de ce problème de circulation en Centre Ville :

- *Un mélange de circulation : touristes en transit, touristes en villégiature et habitants.*
- *La rue de l'Océan est concernée par le plus grand trafic.*
- *La configuration du réseau routier ne permet pas de diviser les circulations.*
- *Les abords du Supermarché sont très fréquentés aux périodes estivales et horaires de pointe....*

Diagnostic assez sévère donc mais sans détail sur les véritables causes des encombrements et du manque de sécurité.

Le rapport se limite à évoquer l'étude d'un plan de circulation et la mise en place de dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules ; allusion est également faite au projet de la Commune de dévier une partie de la circulation qui transite par le Bourg sur une voie de contournement qui pourrait prendre place à l'Ouest du Bourg sur des emprises déjà existantes.

Quelques précisions supplémentaires sont données dans le dossier " Orientations d'aménagement et de programmation "

Pour la bonne compréhension du Public sur ce problème un chapitre plus détaillé aurait été nécessaire.

× × ×

► **La voie privée du Village de la Chouanne :**

Messieurs Rondeau et Picard (en permanence) et Monsieur Raymond (par Note) tous membres du Syndicat des copropriétaires du Village de la Chouanne appellent mon attention sur le projet d'aménagement urbain entre le chemin de la Chambre et la rue de la Chouanne. Ce projet englobe la rue de la Chouanne dans son principe de voies de circulation or, soulignent- ils, cette rue fait partie intégrante de la copropriété du Village de la Chouanne cadastrée sous le N° ZB 430.

Le caractère privé de cette voie est incompatible avec le projet. Les intéressés font référence à un précédent relatif à l'aliénation de fait par la Commune des trottoirs rue du Menhir pour la réalisation d'une piste cyclable sans consultation des copropriétaires mis devant le fait accompli.

Avis : Il semble qu'une erreur se soit glissée dans les limites de cette zone classée en UB. Selon le plan cadastral la rue de la Chouanne fait partie intégrante du Village de la Chouanne. Elle appartient à la copropriété et relève du domaine privé. La Commune ne peut en disposer sans utiliser les procédures adéquates.

Cette erreur doit être prise en considération et rectifiée.

4 - 2 Les observations relatives à l'abandon de la procédure de transfert de COS :

D'aucuns s'insurgent contre l'abandon de la procédure de transfert de COS qui existait dans le cadre du POS. C'est notamment le cas de Monsieur Bourmaud Gilles qui fait référence au " Comité de Défense Longevillais (CDL). Ces propriétaires rappellent qu'il existait un minimum d'équité entre propriétaires des zones NDr dites zones roses et NDe dites zones vertes, puisque les premiers pouvaient acquérir par transfert des possibilités de construire résultant du COS après cession par les seconds.

Ils soulignent que le classement du secteur en zone NL 146-6 fait échec à ce type de transfert et transforme Longeville en " Sanctuaire " au profit des autres Communes du littoral Vendéen qui ne subissent pas les mêmes contraintes.

Ils soulignent enfin que sous l'égide du Sous-préfet des Sables d'Olonne le CDL a élaboré des fiches et cartes concernant des zones d'urbanisation possibles représentant 8,5% de la superficie de la forêt dans des conditions de respect de l'environnement.

Ils demandent que cette étude soit prise en considération et que s'instaure une véritable concertation.

Avis : Aux observations du CDL sont joints des cartes concernant les Hameaux des Conches, du Rocher et du Bouil, tous secteurs particulièrement sensibles classés en zone NL 146-6. Ces cartes délimitent notamment les zones NDe émettrices du COS et les zones NDr réceptrices du COS.

Quelque soit l'intérêt que pouvait présenter cette procédure de transfert elle n'est pas d'actualité dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle résultait de l'application de l'article L. 123-4 du CU mais force a été de constater qu'elle n'a pas produit d'effets très positifs.

Un rapport de l'Inspection Générale du 5 Juin 1990 concernant l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la forêt de Longeville soulignait déjà : " La procédure de transfert du COS est difficile à mettre en œuvre, elle nécessite une volonté délibérée de la Commune qui devrait recevoir une aide de l'Administration. Elle nécessite notamment la mise en place d'une comptabilité permettant de suivre le sort des droits à bâtir parcelle par parcelle ". Le déroulement des faits a justifié cette vision pessimiste mais réaliste.

4 - 3 Les observations relatives au classement de zones en NL 146-6 :

Ce zonage est intitulé NL 146 -6 en référence à l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme lui-même traduction de la loi du 3 Janvier 1986 dite " loi Littorale ". Il s'agit d'un texte extrêmement restrictif dont la vocation est de préserver entre autres et au maximum les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral au titre desquels on compte les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières ... les marais... les zones humides etc...

Dans cette zone les constructions sont strictement limitées et toute urbanisation est interdite.

Il est évident que le classement d'un nombre considérable de propriétés dans cette zone a soulevé d'immenses réactions, des protestations véhémentes et des promesses de contentieux.

Plus de cent huit personnes se sont manifestées à ce propos soit directement au cours de mes permanences, soit par notes qui m'ont été adressés au cours de l'enquête, soit de pétitions déposées à mon intention. (45 par pétitions, 10 par notes, 53 au cours de mes permanences)

Pour la plupart les intervenants manifestent leur opposition formelle au classement en zone NL 146-6 qui les privent non seulement de toute possibilité de construire mais aussi leur interdit même la présence de caravanes, de mobil- homes ou de petites cabanes. Ils se sentent dépossédés de tous droits sinon l'obligation d'entretenir leurs parcelles par débroussaillage. Pour eux c'est la remise en cause de ce qui constituait un espace de liberté et de loisir utilisé pour leurs vacances.

Avis : " Lex dura, sed lex " telle est la réponse qui peut malheureusement leur être apportée. Le secteur Nhp vise à préserver le caractère naturel de la forêt qui, plus est, est classée en majorité en NL 146-6 en raison de son caractère d'espace remarquable au titre de la loi Littorale. Sont donc uniquement admis les travaux sur les constructions existantes, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher et les changements de destination sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur. Aucune nouvelle construction ou extension n'y est autorisée. Cependant le règlement apporte une légère atténuation à la dureté du texte : le zonage repère des constructions dites " légales " ayant obtenu dans le passé une autorisation de construire dans la forêt ; celles-ci peuvent faire l'objet de certains travaux comme indiqué ci-dessus. Les constructions n'ayant pas fait l'objet d'autorisation sont par contre frappées d'interdiction de tous travaux sur l'existant.

Le zonage en NL 146-6 permet de limiter strictement les occupations et utilisations du sol dans le souci de préserver le caractère remarquable de ces espaces.

x x x

Cependant certaines observations et réclamations méritent un examen particulier pour savoir si la présence des propriétés concernées en zone NL 146-6 est pertinente. Nous devons répondre au cas par cas dans la mesure où les intervenants prenaient la précaution d'intervenir par note ou par des explications motivées.

► S'agissant du secteur du Cartelin une double note explicative précède deux pétitions signées d'une part par Messieurs Trichet et Godart et d'autre part par Messieurs Rabaud et Bertou. Elles résument les prétentions des propriétaires de ce quartier du Cartelin qui tous souhaitent un reclassement en zone AU (zone urbanisable) à l'effet de conserver leur droit à construire.

Les notes susvisées précisent que dans le POS actuellement en vigueur les terrains bordent une voie communale goudronnée et s'inscrivent en zone NDr, c'est-à-dire constructibles sous certaines conditions notamment une opération d'urbanisation d'un hectare minimum et surtout l'acquisition de COS en zone NDe au moins égale à 50% de la SHON maximale admissible sur le terrain récepteur (zone NDr) d'une surface de 800 m² ; la possibilité de camping et de stationnement de caravanes est admise.

Les signataires font observer que le classement en zone L 146-6 du CU interdit définitivement toute possibilité de construire et toute exploitation en terrain de loisirs.

Ils exposent les nombreuses démarches effectuées entre Février 2004 et Août 2012. Ils évoquent particulièrement l'affirmation que le Maire avait faite lors d'une rencontre le 18 Novembre 2010, tendant à admettre que, malgré les difficultés à obtenir la constructibilité des terrains en forêt, le secteur étant situé en lisière de forêt et en bordure d'une voie goudronnée, ils pourraient échapper aux règles d'inconstructibilité, espoir rapidement déçu au cours des réunions suivantes.

Les notes soulignent d'autre part que du point de vue fiscal, au cadastre, les terrains concernés sont classés en terres agricoles soumis à la taxe foncière correspondante et donc sans rapport avec des terrains boisés assimilables à la forêt. De plus une piste cyclable récemment construite les sépare de celle-ci.

Les pétitionnaires évoquent par ailleurs le fait que le secteur bordant une voie goudronnée serait raccordable à tous les réseaux, constituerait une réserve foncière urbanisable et s'intégrerait dans l'extension de la zone urbanisée existante du lotissement " Domaine de la Forestière ".

Le raccordement aux réseaux se ferait dans le cadre de la P.V.R. instituée par la loi SRU ce qui éviterait une charge financière pour la Commune.

Enfin il est fait référence à l'arrêt du CE du 13 Avril 1983 dit " Pereira "

Avis : Ecartons immédiatement la possibilité que prévoyait le POS relative à l'acquisition de COS en zone NDe admissible sur des terrains récepteurs en zone NDr ; cette disposition intitulée " Procédure de transfert de COS " instaurée à la suite d'une mission d'inspection générale en application des dispositions des articles L 123-4, R 123-8 et R 123-10 du CU n'a jamais véritablement donné satisfaction, les propriétaires n'utilisant pas ou peu cette opportunité. Au surplus les textes nouveaux ont profondément changé la donne (Natura 2000, inventaire des ZNIEFF, évolution de la jurisprudence etc....)

En revanche il convient d'analyser les prétentions des propriétaires du secteur du Cartelin au regard du plan de zonage. On se trouve en présence d'une série de parcelles (environ 28) qui est bordée côté Nord par une route goudronnée et côté Sud par une piste cyclable qui forme coupure avec la forêt, alors qu'au Nord de la route goudronnée s'étendent pour partie des champs classés en zone A et plus vers le Nord Est une importante zone urbanisée classée en UB.

Ces parcelles ne peuvent être considérées comme faisant partie intégrante de la forêt. La proximité d'une zone urbanisée réduit encore la pertinence d'un classement en NL 146-6.

L'arrêt du Conseil d'Etat (N° 34512 du 13 Avril 1983) évoqué par les pétitionnaires n'est pas dépourvu d'intérêt au regard du problème qui nous préoccupe. La Haute Assemblée retient notamment qu'il y a erreur manifeste d'appréciation en incluant dans une zone NA des parcelles qui sont situées dans un environnement immédiat déjà largement urbanisé, qui possèdent une façade sur rue donc suffisamment desservies par la voirie et par un ensemble de réseaux urbains...

Pour le Cartelin, la desserte par la route goudronnée existe, le raccordement aux différents réseaux dans le cadre de la P.V.R. (participation aux voies et réseaux) est possible ; la proximité d'une importante zone construite UB est réelle ; la piste cyclable coupe nettement cet alignement de parcelles de la forêt voisine.

Dans ces conditions nous comprenons mal ce classement en zone NL 146-6 et proposons plutôt un classement en zone 1 AU, zone à urbanisation future, mais recevable dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

x x x

► L'indivision Soulard conteste le classement de la zone " le Creux de la Palonnière " aux Conches estimant que cette zone constitue une " dent creuse " du Village. Ils demandent le classement en zone 1 AU ou 2 AU

Avis : La notion de dent creuse du Village ne peut être retenue en l'espèce. L'extrait cadastral comme le plan de zonage démontrent qu'il n'y a pas de proximité avec les autres constructions du Village ; que l'existence du chemin de la Palonnière ne saurait justifier à lui seul un classement différent ; que l'ensemble est éloigné de la zone urbanisée.

Qu'il convient dans ces conditions de considérer que le classement en NL 146-6 est justifié.

x x x

► Madame Fournini est en désaccord avec le classement en zone NL de son terrain situé à la Haute Saligottière cadastré section YB 72 actuellement en zone UB du POS. Elle soutient que ce terrain peut être considéré comme une " dent creuse " parce que cerné par deux terrains déjà construits.

Avis : Cette parcelle YB 72 est bordée, au Nord par le chemin de la Haute Saligottière, à l'Ouest par la parcelle 276 construite, à l'Est par la parcelle 71 également construite, ces deux dernières classées en zone Nhp (bâti isolé), de l'autre côté du chemin se trouve une parcelle 74 classée en zone ULp (camping). Seule la parcelle qui nous intéresse est classée en zone NL 146-6 alors que selon le cadastre et le plan d zonage elle constitue une véritable enclave.

Son classement en NL n'est pas soutenable, véritable dent creuse, elle doit être constructible.

× × ×

► Madame Tessier indique qu'elle est propriétaire au Bouil d'un verger, parcelle Z 0192, entièrement clos. Pourvu, selon ses indications, d'un compteur d'eau, d'un branchement électrique, en continuité d'une zone urbaine, il pourrait être considéré comme une dent creuse.

Pour sa seconde parcelle ZO 79 elle souligne qu'elle se situe entre deux parcelles déjà construites (ZO 28 et ZO 97) et est desservie par le chemin des Roulettes, entièrement viabilisée avec compteur d'eau, branchement électrique, raccordement au réseau d'eaux usées.

Pour les deux parcelles elle conteste le classement en zone NL 146-6.

Avis : La parcelle ZO 192 ne peut en aucun cas être considérée comme une dent creuse comme le montrent l'extrait cadastral et les photos jointes au dossier. Il s'agit d'un ancien verger, certes pourvu d'une viabilisation, mais complètement enclavé et sans accès à une voirie sinon le chemin des Oursins ; classé au POS en zone ND rien ne saurait justifier la remise en cause du classement en NL 146-6 qui succède dans le PLU au zonage NDr.

Quant à la parcelle ZO 79 elle n'est pas directement à proximité de deux constructions contrairement à ce qui est indiqué, elle ne constitue pas une dent creuse et justifie son classement en NL 146-6 qui ne concerne pas seulement les boisements remarquables, mais aussi les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

× × ×

► Par note du 6 Novembre 2012 Maître Geoffroy de Baynast, Avocat au Barreau des Sables d'Olonne, indique intervenir au nom de Monsieur et Madame Besson, Monsieur et Madame Melara, Madame Thonmir et Monsieur Commailleau, tous propriétaires de parcelles sises chemin de la Parée au lieu dit " le Bouil ". Par cette note les intéressés contestent le classement de leurs parcelles en zone NL 146-6 et font valoir à l'appui un certain nombre d'arguments :

Les parcelles litigieuses constituent une bande de terre non boisée située en bordure de la voie publique, le chemin de la Parée, qui n'a rien à voir avec la forêt implantée plus au Sud et dont elle est séparée par un chemin. Les parcelles s'inscrivent dans un espace d'ores et déjà urbanisé compte tenu notamment de constructions existantes sur les parcelles faisant face de l'autre côté de la route. Elles sont dans le prolongement des constructions édifiées le long de la route depuis le centre du Village du Bouil à l'Ouest et de la parcelle cadastrée ZS 71 à l'Est qui supporte déjà une maison d'habitation. Ces parcelles sont totalement intégrées dans la zone urbaine (page 258 du rapport de présentation). Le fait qu'elles s'inscrivent en limite de la zone Natura 2000 ne prête pas à conséquence dans la mesure où la jurisprudence décide qu'un site retenu au titre de Natura 2000 n'en fait pas nécessairement un site protégé au titre de l'article L 146-6 du CU. Enfin les parcelles sont d'ores et déjà desservies par l'ensemble des réseaux.

Les intéressés demandent une modification du zonage de façon à ce que la zone UBp soit prolongée le long du chemin de la Parée jusqu'à la parcelle ZS 71, laquelle est déjà construite et constitue le début de l'ensemble urbain.

Le classement en zone UBb serait logique.

Avis : L'examen des plans de zonage et de la cartographie reproduite dans le rapport de présentation paraissent confirmer en partie l'analyse contenue dans la note de Maître de Baynast. Les parcelles concernées sont bien situées en bordure d'une voie publique, la viabilisation existe, en face se trouve une zone UL, zone de loisirs réservée aux terrains de camping.

A noter que la parcelle ZS 71 située à l'Est de cette bande est construite, le classement préconisé laisse donc toute une bande inconstructible entre cette parcelle et l'entrée du Hameau situé à l'Ouest ce qui n'est pas très cohérent. On comprend mal l'arrêt brutal de la zone UBp le long de cette voie; sa prolongation jusqu'à la parcelle ZS 71 (construite) et les parcelles 126 et 127 en bordure du chemin de la Raisinière paraîtrait plus logique ; en les classant en zone NL 146-6 ces parcelles font figure d'une vaste dent creuse qui mérite un autre zonage.

Le classement en zone UBp comme demandé par les intéressés nous paraît plus satisfaisant et laisse la porte ouverte à un aménagement d'entrée de Bourg déjà initié de l'autre côté de la voie publique (zone UL), le souci de protection des espaces remarquables n'en souffrirait pas.

x x x

► Par note du 9 Novembre 2012 Maître Nicolas Eveno, Avocat au Barreau de Nantes, déclare représenter Madame Gerain-Guibert, Monsieur et Madame Melara, Monsieur Thibault, Messieurs Oger et Monsieur et Madame Gautho, tous propriétaires de parcelles situées dans le secteur " les Perveilles ". Leurs terrains qui étaient constructibles sont classés dans le projet de PLU en zone NL146-6, ce qu'ils contestent.

Ils font valoir que la construction d'un lotissement était envisagé sur ces terrains alors inscrits en zone NDr du POS entre " le Bouil " et " la Casse à Gaborit " à l'intersection de la rue de la Parée et du chemin de la Raisinière ; la création d'une AFU était en projet. Au cours des années 2010 et 2011 des demandes de réalisations de constructions ont été rejetées par la Municipalité ce qui a conduit à des procédures contentieuses actuellement en cours.

Pour ces propriétaires le projet ne prend pas en considération le fait que ces terrains sont situés en continuité d'un ensemble de constructions déjà existantes. Les parcelles relèvent d'un secteur relativement éloigné du front de mer où s'est développée une urbanisation diffuse le long du chemin de la Parée à partir du Bouil. A l'Ouest de nombreuses parcelles constituent cet espace urbanisé au sens de l'article L146-4-1 du CU.

Les propriétaires ne sont pas opposés à des limites de densité et de hauteur.

Avis : Le secteur considéré sur lequel devait être édifié le lotissement des Perveilles ne donne pas directement sur le chemin de la Parée ; il en est séparé par une série de parcelles qui ont fait l'objet d'un développement (voir Supra Besson, Melara et autres). On ne peut pas considérer qu'il se situe à proximité et en continuité d'un ensemble de constructions déjà existantes car quelque peu éloigné de la zone UBp ; il ne peut en aucun cas être assimilé à une extension de l'urbanisation. Selon la note de présentation du lotisseur jointe au dossier l'accès au secteur est à créer ; les équipements publics sont existants ; enfin il est indéniable que ces parcelles se trouvent à proximité immédiate de la forêt.

Le classement en zone NL 146-6 paraît justifié.

x x x

► L'indivision Crouigneau se manifeste par une note du 12 Mars 2012 par laquelle elle indique être propriétaire de 5 terrains :

- Un terrain cadastré ZV 155 chemin des Roses inclus dans le projet de PLU en zone NL 146-6. Ce terrain, dans le POS, est en limite de la zone UB, il a fait l'objet d'une réduction de 10% de sa surface dans le cadre du remembrement pour permettre la viabilisation de la parcelle faisant elle-même partie de deux parcelles situées en limite de la zone UBp équipées des réseaux. Il est demandé d'intégrer cette parcelle en secteur UBp.
- Un terrain ZR 195, chemin du Bord de l'Eau au Bouil, actuellement en zone verte du POS, également privé d'une surface de 10% pour travaux de viabilisation, qui fait face à une parcelle construite que le projet de PLU classe en zone NDh. La demande consiste simplement en la possibilité d'implanter une construction sommaire pour l'entrepôt du matériel d'entretien et donc son déclassement de NL 146-6 en NDh.
- Quant aux autres terrains, 12 rue de l'Océan, classés dans le projet du PLU en zone UB ils ne font l'objet que d'une simple observation relative à la circulation et à la sécurité qui exige d'après l'indivision la réalisation d'une déviation du Centre Bourg par l'Ouest.

Avis : Le terrain du chemin des Roses (ZV 155 en limite de UB) que le projet classe en NL 146-6 n'est pas actuellement en limite de la zone UB dont il est séparé par la parcelle ZV 154.

Très clairement ce terrain est situé dans un espace boisé classé existant ou à créer.

Le zonage en NL 146-6 est justifié car il n'est pas possible d'envisager, comme demandé, un classement en zone UBp qui correspond au tissu des principaux Villages et qui va pouvoir évoluer dans les dents creuses uniquement.

Quant au deuxième terrain (ZR 195) sa situation en zone verte du POS ne peut être prise en considération pour les raisons évoquées précédemment, le classement en NDh comme demandé ne correspond à rien dans le projet de règlement du PLU. Le classement en NL 146-6 se justifie pleinement mais ni la présence du terrain en zone Natura 2000 ni l'article L146-6 du CU n'interdisent un aménagement léger permettant l'entrepôt du matériel d'entretien.

Enfin le problème de circulation et de sécurité évoqué par l'indivision pour la rue de l'Océan a été précédemment traité (voir Supra).

× × ×

► D'une manière très laconique Monsieur Triquet demande que sa parcelle cadastrée ZX 360 échappe au classement en zone NL 146-6 pour rester classée en zone NDr du POS.

Avis : La zone NDr n'existe plus dans le projet du PLU qui lui substitue la zone NL 146-6.

Ce classement se justifie pour la parcelle considérée qui se trouve en pleine zone boisée à protéger.

× × ×

► Par courrier du 2 Novembre 2012 Monsieur Rolandeau demande que sa parcelle cadastrée ZR 3 au Bouil échappe au classement NL 146-6, motif pris qu'elle se situe à plus de 100 mètres du littoral et que la construction d'environ 50 m² a fait l'objet d'un " permis de construire tacite ". Il demande un classement de son terrain en zone Nph ou Nh arguant du fait qu'une construction voisine se situait en zone Nhp.

Avis : Dans le projet du règlement du PLU le secteur Nph ou Nh n'existe pas, l'intéressé a sans doute voulu viser le secteur Nhp, lequel zonage correspond au bâti isolé inclus dans la zone protégée présentant une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. Le classement en Nhp d'un bâtiment voisin ne justifie pas que son terrain peut y prétendre ; celui-ci ne présente aucune des caractéristiques susvisées. Le fait qu'il soit à plus de 100 mètres du littoral n'est pas non plus un argument, la zone littorale pouvant largement dépasser cette profondeur.

Le classement en NL146-6 est justifié.

× × ×

► Les consorts Bourget dans un courrier du 5 Novembre 2012 précisent qu'ils sont propriétaires de deux parcelles, l'une à la Mongerie (parcelle 121) l'autre à l'Aufranchère (parcelle 354) Ils demandent un classement en zone AU. Leur fils, exploitant agricole, donne son accord pour une modification du projet arguant que ces parcelles situées entre les maisons ne sont pas facilement exploitables.

Avis : Il résulte de l'examen du plan de zonage du projet de PLU que ces deux parcelles sont intégrées en zone A, zone agricole ; elles paraissent exclues des zones Ah situées à proximité immédiates comme le prouve le plan cadastral ; bien plus elles sont véritablement insérées dans les zones Ah. On comprend mal leur maintien en zone A et l'on mesure les difficultés d'exploitation évoquées par le fermier. Il s'agit là véritablement de deux dents creuses. En l'espèce un classement en zone 1 AU comme demandé paraît plus judicieux et conforme à la réalité environnementale où en tout état de cause il faut choisir un zonage permettant des constructions à la parcelle ; l'un des objectifs des élus n'est il pas le comblement des dents creuses ?

X X X

► Messieurs Orseau et Adrian de la Société Immobilière Côte Atlantique " SICA " par ailleurs reçus au cours d'une permanence (12 Novembre 2012) adressent une volumineuse note et des plans relatifs à leur terrain sis chemin de l'Aurière cadastré section ZB 61 classé d'après le projet de PLU en zone A. Ils revendiquent le classement en zone 1 AU.

A l'appui de leur demande ils font valoir que cette parcelle de plus de 2 hectares ne fait l'objet d'aucun bail agricole et qu'elle n'est pas exploitée. Située à proximité immédiate du Centre Ville elle bénéficie déjà des réseaux. La spécificité de la parcelle correspond parfaitement à la politique retenue dans le cadre du PLU. Les requérants souhaitent y réaliser une zone de résidences principales particulièrement pour maintenir et attirer les jeunes ménages.

Suit ensuite tout un développement sur la faiblesse du rythme des constructions de logements ; sur la dynamique économique de la Commune, sur le marché immobilier et touristique du secteur.

L'aménagement de cette parcelle viendrait finir le développement urbain du Bourg et annoncer l'entrée de Ville etc....

Avis : L'examen du plan de zonage et du cadastre permet de bien préciser la situation de cette parcelle ZB 61 : elle longe le chemin de l'Aurière qui la ceinture au Nord et à l'Est, elle jouxte à l'Ouest la zone urbaine UB, à l'Est du chemin de l'Aurière s'étend la zone NL 146-6 mais l'on peut considérer que ce chemin constitue la ligne de séparation du secteur urbain et de la zone naturelle. De plus cette parcelle est mitoyenne dans son angle Nord-Ouest avec une zone 1 AU sur laquelle doivent être édifiés 25 lots d'habitation.

Enfin tous les arguments développés par les requérants quant à la politique d'urbanisation de la Commune ne sont pas dépourvus de bon sens. On peut se poser la question de savoir pourquoi cette parcelle non exploitée, parfaitement intégrable à la zone urbanisée est classée en zone agricole. Elle ne semble pas correspondre à la définition de l'article R 123-7 du CU qui exige pour un classement en zone agricole un potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il s'agit à notre avis d'une erreur d'appréciation qui doit être rectifiée par un classement en zone 1 AU du futur PLU.

X X X

► Les époux Musset font valoir qu'ils sont propriétaires de divers lots cadastrés en section YK (N° 77, 78, 84, 85, 87, 745, 747, 750, 752, 740) d'une surface globale de 1407 m². Ils reprochent au projet de PLU de rendre ces terrains inconstructibles alors qu'ils avaient un projet immobilier bioclimatique. Ils soutiennent que l'ensemble est entouré de constructions dont certaines récentes. Ils souhaitent un classement en zone UB dans la logique de densification urbaine.

Avis : L'examen du plan de zonage et du cadastre permettent de constater que toutes ces parcelles litigieuses forment un rectangle bordé par la rue du Docteur Motte et que ce projet classe l'ensemble en zone NL 146-6. A cet endroit on note un véritable décrochage de la limite de la zone NL 146-6, décrochage qui paraît très discutable dans la mesure où au Sud du terrain on trouve des constructions, comme d'ailleurs à l'Ouest et qu'au Nord se situe la rue Motte; c'est introduire dans le projet une vaste dent creuse dans un secteur très urbanisé. Tracer les limites d'une zone ne doit pas s'apparenter à un découpage savant mais respecter une certaine logique.

Le classement de cet ensemble de parcelles en NL 146-6 est une erreur d'appréciation. Seul un classement en zone UBp peut être envisagé comme dans tout le secteur alentour.

× × ×

► L'indivision Gautier- Bregeon s'élève contre le classement de son terrain cadastré ZH 329 en zone agricole alors qu'il a une vocation résidentielle en continuité des lotissements existants. Ils soulignent que déjà en 2001 ce terrain est passé d'un zonage NA (urbanisation à terme) en zonage UE. Mettre ce terrain en zone A ne répond à aucune logique d'aménagement. Elle demande un réexamen du zonage.

Avis : Si l'on s'attache au plan cadastral et aux plans de zonage on note que ce terrain est longé au Nord par le chemin du Pont Rouge, à l'Est par le chemin des Orties, à l'Ouest se trouve effectivement une zone de lotissement mais il est difficile d'admettre que ce terrain constitue une dent creuse. A l'Est comme au Nord il est entouré de terres agricoles sans aucune construction. Un autre classement qu'en zone agricole ne paraît pas justifié nonobstant la présence à l'Ouest du lotissement qui ne présente aucune vocation à être prolongé.

× × ×

► Une note de Maître Olivier Savignat, Avocat à la Cour de Paris, nous indique qu'il assure la défense des intérêts de la famille Trottin, propriétaire d'une parcelle cadastrée N° 325 dans le Hameau de la Raisinière. Ils s'opposent au classement en zone A alors que le POS la classait en NB. Ils soutiennent l'erreur manifeste d'appréciation arguant que la parcelle n'est pas utilisée pour l'activité agricole et qu'elle ne répond pas à la définition de l'article R 123-7 du CU. Le rapport de présentation ne justifie pas d'une protection particulière étant d'une superficie très faible. Suit une critique du rapport de présentation à qui il est reproché d'indiquer que dans le Hameau de la Raisinière "aucun développement d'urbanisation ne sera toléré au-delà des limites construites actuellement", alors que trois dents creuses ont été identifiées.

Les consorts Trotin relèvent que la parcelle est en continuité des espaces bâtis situés à l'Ouest et contiguë à une parcelle bâtie classée Ah à l'Est ; qu'au surplus elle est desservie par les réseaux ; que cette parcelle a les caractéristiques des dents creuses voisines ; qu'enfin on constate dans le projet de PLU des parcelles clairement en dehors des limites bâties et pourtant classées en zone UB (Hameau des Rabouillères). Ainsi un classement en zone UB ne contreviendrait ni aux orientations du rapport de présentation ni aux dispositions de l'article L 146-6 du CU.

Avis : L'examen du cadastre et du plan de zonage permettent de situer cette parcelle N° 325 en secteur AB; dans le projet elle est intégrée à la zone A. Pourtant au Nord elle est bordée par le chemin du Ruisset, à l'Ouest par des constructions sur la parcelle N° 326 et à l'Est par des parcelles non construites N° 33 et 32 et par la parcelle 31 construite et située en zone Ah. En fait elle tangente une zone UB ; rien ne démontre l'existence d'un intérêt agronomique, biologique ou économique au sens de l'article R123-7 du CU.

Sans s'attarder à d'autres considérations cette parcelle devrait être reclassée en zone UB du PLU et pour être logique les deux parcelles voisines N° 33 et 32 devraient subir le même sort.

x x x

► Les époux Bluteau, propriétaires des parcelles YK 785 et YK 765 sises aux Conches, chemin des Pins, sollicitent le classement en zone UB dans le projet du PLU au motif qu'elles se trouvent attenantes à des constructions et en agglomération.

Avis : Les parcelles considérées semblent, d'après le plan cadastral, longer le chemin des Pins et au Nord se situer au droit du carrefour formé par la rue des Tulipes et le chemin de la Pelée.

Dans le projet de PLU elles se situent en zone ULp à proximité de la zone UB (qui correspond au tissu des principaux Villages et va pouvoir évoluer dans les dents creuses). La zone ULp correspond elle aux campings implantés dans les zones protégées.

L'examen du plan de zonage laisse sceptique quant à ce choix ; le secteur fait d'ailleurs l'objet d'un découpage " en dentelle " qu'il conviendrait de simplifier.

x x x

► Monsieur et Madame Guillet, propriétaires d'un terrain sis aux Conches, La Palonnière cadastré YK 147 en zone du POS NB. Ils s'étonnent de se retrouver en zone non constructible du futur PLU au motif que le terrain se trouve dans la continuité du Village et de 4 maisons longeant la forêt. Ils souhaitent le classement en zone constructible.

Avis : Suivant le cadastre cette parcelle n'est pas ouverte sur le chemin de la Palonnière situé au Nord ; au Sud elle longe le chemin du Creux de la Palonnière et jouxte une construction sur la parcelle N° 145 et se trouve séparée d'un petit secteur NHp par la parcelle N° 148.

Il est à noter que toutes les parcelles qui se trouvent au Sud du chemin de la Palonnière sont en zone NL 146-6 ce qui se justifie par la configuration des lieux.

La demande de modification du classement présentée par les époux Guillet ne trouve pas de justification ; on ne peut pas parler de proximité avec une zone urbanisée.

x x x

► Monsieur Bazin a acquis en 2004 une maison ancienne et son terrain de 2200 m² cadastré ZP 395 pour une somme d'environ 300 000 euros. Postérieurement il a également acquis les parcelles ZP 525 et ZP 290 pour lesquelles il ne revendique rien. En revanche pour la parcelle ZP 395 il s'étonne du classement de la construction en zone UBp mais du reste du terrain en zone NL 146-6. Il précise que l'acte d'acquisition incluait dans sa totalité le terrain en zone UB ; qu'il ne faisait l'objet d'aucune réserve n'étant pas dans la zone de préemption dite : " Espaces naturels sensibles du Département ".

Avis : L'examen du plan de zonage laisse dubitatif ; on note en effet un décrochage de la limite de la zone au droit de la construction pour classer le terrain restant en NL 146-6 ; ce tracé n'apparaît pas primordial pour la protection de l'espace à protéger ; il constitue en fait une singularité qui ne trouve pas de justification. Comment admettre des zones différentes pour la construction et une partie du terrain qui la supporte.

Il convient de revoir ce zonage et de classer la parcelle litigieuse en UB comme la construction car elle est dans la continuité de l'espace urbanisée.

x x x

► Monsieur Chatillon est propriétaire d'une parcelle précédemment classée en zone UB du POS intégrée à la zone NL 146-6 du projet du PLU; il fait valoir l'incohérence de ce classement alors que cette parcelle est entourée de constructions.

Avis : Nous émettons un avis identique au précédent ; l'examen du plan de zonage démontre que cette parcelle est entourée à l'Ouest, à l'Est et au Sud de constructions classées en zone UBp. La délimitation de ce terrain pour l'intégrer en zone NL 146-6 frise l'incohérence.

Il faut non seulement la réintégrer en zone UB mais faire de même pour les parcelles ZV 104 et ZV 105 qui le bordent au Nord. On arriverait ainsi à un tracé acceptable du zonage.

x x x

► Monsieur Soulard conteste le classement en zone A de sa parcelle ZA 375 et souligne que la Commune a fait un effort financier pour l'édification du réseau d'assainissement du Village de la Raisinière. Il souhaite un classement de sa parcelle en zone UB.

Avis : L'examen du cadastre démontre que la parcelle ZA 375 ne jouxte pas la zone UB en étant séparée par les parcelles non construites N° 373 et 374, seule la parcelle 370 au Nord est construite.

Les limites de la zone UB paraissent cohérentes et le classement en zone A semble se justifier, la dite parcelle ne constituant pas une dent creuse et s'intégrant plutôt dans un vaste secteur agricole.

x x x

► Les époux Landais, propriétaires d'un terrain cadastré YK 764 supportant leur habitation principale, demandent d'insérer cette parcelle en zone constructible car le zonage NAL du POS ne permet pas d'extension.

Avis : Selon le plan de zonage du projet de PLU la parcelle YK 764 se situe à l'angle du chemin des Tulipes et du chemin de la Grande Casse, il est intégré au secteur ULp correspondant aux campings implantés en zone protégée (espaces remarquables, espaces proches du rivage).

Le classement de cette propriété n'interdit pas, selon le règlement, les extensions de constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol.

La réclamation semble donc sans objet.

x x x

► Les consorts Roblin, propriétaires d'une parcelle cadastrée AE 469 au lieu dit le Fief des Barges souhaitent la constructibilité de deux lots : l'un en bordure de route entre deux constructions, l'autre également située entre deux maisons ; le reste restant en zone agricole accessibles par un chemin d'exploitation à créer entre ces deux lots.

Avis : Cette parcelle est effectivement proche des parcelles construites 487, 471, 642, et 472 situées en zone Ah du projet, elle n'en est cependant pas mitoyenne. S'il s'agit de construire pour les besoins d'une exploitation agricole elle pourrait être intégrée à la Ah, dans le cas contraire elle semble devoir être maintenue en zone A car elle ne constitue pas une dent creuse.

x x x

► Monsieur Gousseau fait état d'un terrain, propriété familiale, cadastré ZV 113 et inclus dans le POS en zone Ndr ; il propose un nouveau tracé de la zone NL 146-6 du projet de PLU.

Avis : Le plan cadastral joint au dossier permet d'observer que ce terrain est bordé au Nord par un chemin, au Sud par l'impasse des Rosiers, à l'Ouest par un secteur urbanisé. Les parcelles voisines 112, 237 et 238 sont en zone UBp comme les parcelles 114 et 115 situées de l'autre côté de chemin au Nord. La délimitation de la zone NL 146-6 se traduit par un découpage curieux et peu logique.

Comme le suggère le propriétaire une limite traversant pour partie la parcelle ZV 113, puis longeant la parcelle ZV 238 serait plus réaliste et ne remettrait pas en cause l'intérêt de la zone NL 146-6. Nous sommes favorable à cette rectification.

× × ×

► Monsieur et Madame Hermouet, propriétaires d'un terrain cadastré ZX 227, contestent le classement en zone NL 146-6 du projet. A cet effet ils soutiennent que leur terrain jouxte à l'Ouest l'Hôpital Psychiatrique et longe au Nord le chemin du Creux Rouge qui borde lui-même, de l'autre côté, des propriétés construites. Une vigne existait sur ce terrain acquis en 1975

Avis : Le cadastre démontre que ce terrain est en fait situé relativement loin de toute habitation, le plan de zonage du projet précise son emplacement loin d'une zone UBp construite au Nord mais limitée par le chemin du Creux Rouge et également séparé du Centre Hospitalier classé en UTP. En fait la parcelle ZX 227 est au centre d'un boisement remarquable.

Le zonage en NL 146-6 est justifié.

× × ×

► Monsieur et Madame Barral, propriétaires des parcelles cadastrées YB 83, 84 et 210, chemin de l'Epine, en zone constructible NB du POS contestent le classement en zone non constructible dans le projet de PLU au motif que ces parcelles sont entourées de constructions résidentielles desservies par la rue.

Avis : L'examen du plan de zonage dans ce secteur révèle un manque de clarté des limites. Il semble que les parcelles 83 et 84 se situent en zone Nhp correspondant au bâti isolé, inclus dans la zone protégée où certains travaux sur les constructions existantes sont autorisés.

Quant à la parcelle 210 difficile de dire si elle se situe en ULp ou en NL 146-6.

En tout état de cause les limites doivent être revues ; les propriétaires ont raison de souligner que leurs parcelles sont bordées par la route de l'Epine à l'Est et par des constructions à l'Ouest, au Sud et au Nord. Ces terrains peuvent et doivent se retrouver en zone constructible, comme constituant des dents creuses.

× × ×

► Madame Claude formule une double demande : d'une part elle souhaite que sa parcelle ZN 210 qui se trouve dans le prolongement de constructions avec une sortie côté Nord soit classée en zone constructible car elle n'est plus exploitée et exploitable depuis 2003 ; d'autre part que soit classé constructible une partie de ce même terrain au Nord pour permettre à son voisin immédiat de construire un garage et des dépendances.

Avis : Le plan de zonage classe cette parcelle en terrain agricole ; rien ne peut justifier un changement et un classement en zone UB. Tout au plus pourrait on accepter un alignement de la limite de la zone UB pour permettre à la parcelle ZN 211 un léger agrandissement, 2^{ème} proposition de l'intéressée.

x x x

- ▶ Au cours d'une permanence et par courrier Monsieur Rousseau soulève trois problèmes :
 - Il possède un petit terrain cadastré YB 270 inclus dans une parcelle plus grande YB 159 sur laquelle sont édifiés la maison d'habitation et les ateliers de son entreprise de maçonnerie. Il souhaite que la parcelle YB 270 soit classée dans le futur PLU comme la parcelle YB 159 située en zone Nhp.
 - Propriétaire des parcelles cadastrées YB 90, 91, 93 et 94 il désire pouvoir y édifier une aire de loisirs qui viendrait compléter le camping " le Sous Bois " qu'il exploite par ailleurs.
 - Pour sa parcelle YB 220 actuellement utilisée comme terrain de tennis il se propose d'y installer également une aire de loisirs.

Avis : S'agissant de la demande concernant les 107 m² de la parcelle YB 270 il parait normal qu'elle intègre la même zone que la parcelle YB 159 dont visiblement elle fait partie intégrante. Il n'est d'ailleurs pas dit que le plan de zonage en décide autrement eu égard à la difficulté de la situer clairement.

S'agissant des parcelles YB 90, 91, 93 et 94 le plan de zonage les situent en NL 146-6, il semble difficile de contester ce classement, les dites parcelles faisant très clairement partie d'un milieu à préserver hors zone urbaine. A noter cependant que selon l'article L 146-6 du CU rien ne s'oppose à l'aménagement d'une aire de loisirs dans la mesure où elle peut participer à la mise en valeur économique du site.

Enfin s'agissant de la parcelle YB 220 l'examen du plan permet de la situer en zone Nhp ce qui autorise certains travaux qui ne nuisent pas au caractère naturel du secteur. L'aménagement d'une aire de loisirs fait partie de cette catégorie.

x x x

- ▶ Monsieur Heron, propriétaire d'une parcelle cadastrée YH 86 d'une surface de 1 127 m² située au lieu dit " le Creux Doré " les Conches, précise sa situation au regard de l'environnement et souhaite qu'elle soit constructible. A l'appui de sa demande il évoque la notion de " dent creuse " et le PADD.

Avis : Encadré par la route du Docteur Joussenet au Nord et le chemin du Creux Doré au Sud ce terrain se trouve au milieu d'un boisement remarquable ; nonobstant les arguments relatifs à la viabilisation il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible.

x x x

► Monsieur Beuzelin, propriétaire au Rocher d'un terrain de 882 m² cadastré ZW 204, demande à ce qu'il soit constructible étant prêt à en céder une partie pour création d'espaces verts et de voirie.

Avis : Bordé par le chemin des Chardons, loin de toute urbanisation, au milieu d'un boisement remarquable, le zonage NL 146-6 ne peut être contesté.

× × ×

► Monsieur Boguillon demande le classement en zone constructible de ces parcelles cadastrées YB 26 et YB 211 situées entre la Basse et la Haute Saligotière et YB 95 à l'Épingle.

Avis : Bordées par le chemin de Chantemerle les parcelles YB 26 et YB 211 sont situées en zone NL 146-6 ce qui se justifie par la présence d'un boisement remarquable ; quant à la parcelle YB 95, plus éloignée, elle présente les mêmes caractéristiques.

Il paraît difficile d'accéder aux demandes de ce propriétaire.

× × ×

► Monsieur et Madame Poiraud, propriétaires de la parcelle YB 21, chemin de Chantemerle, demandent le classement en zone constructible au motif qu'elle est en l'état de friche face à des constructions.

Avis : Comme les parcelles voisines de Monsieur Boguillon cette parcelle YB 21 séparée d'une zone Nhp par le chemin de Chantemerle se trouve au sein d'un boisement remarquable qui justifie le classement en NL146-6.

× × ×

► Monsieur Cadoret nous remet copie d'une note du 22 Juin 2012 adressée au Maire de Longeville. Sans aucune précision cadastrale l'intéressé demande un classement en zone constructible alors que dans le projet de PLU il est situé en zone agricole.

Avis : L'évocation du lotissement les Cytises sur la Commune du Bernard, la proximité qu'il évoque avec ce lotissement permet de localiser le terrain de Monsieur Cadoret en pleine zone agricole et loin de toute proximité urbaine, il est difficile de le considérer comme une " entrée de Ville ". Ce terrain ne peut se situer qu'en zone A.

× × ×

► Les conjoints Grolier-Breau, propriétaires de diverses parcelles cadastrées AB 69, 70, 88, 296, 297, 298, et 300 exposent que sur la parcelle AB 69 est édifié un vieux moulin qu'ils souhaitent restaurer et agrandir pour créer des gîtes et s'inquiètent des limitations du projet de PLU.

Avis : Dans le projet de PLU cette parcelle comme les autres est classée en zone Ah très peu urbanisée et intégrée en zone agricole.

Dans ce secteur sont admis des changements de destination pour créations de gîtes ruraux avec extensions mesurées limitées à 30% de la surface de plancher. Les intéressés peuvent donc envisager de réaliser leur projet.

x x x

► Monsieur Proux sans contester le zonage élaboré dans le projet de PLU souligne les risques de dévalorisation des propriétés. Il s'inquiète des dédommagements.

Avis : Il est certain qu'en fonction des zonages envisagés certains propriétaires verront leurs droits réduits mais des dédommagements ne pourront intervenir que si des procédures d'expropriation ou d'acquisition par des collectivités territoriales sont envisagées.

x x x

► Maître Geoffroy de Baynast, Avocat représentant Monsieur Besson, propriétaire des parcelles cadastrées AC 649 et 651 en Centre Bourg, approuve leur classement en zone UB.

Eu égard au fait que cette zone concerne un large espace non urbanisé il demande que soit fait application de l'article L 123-1-4 du CU; il s'étonne également de la suppression dans le projet de l'emplacement réservé N°7 relatif à la desserte par le Sud de l'ensemble non Bâti.

Avis : Le dossier du projet d'élaboration du PLU comporte un sous dossier d'orientation d'aménagement et de programmation au sens de l'article L 123-1-4 du CU et plus particulièrement l'orientation d'aménagement N°1 entrée Sud Ouest du Bourg dans laquelle s'inscrit la propriété de Monsieur Besson. Il est nettement indiqué que cette zone est située dans le périmètre de la ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architecture Urbain) et que l'ensemble des permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. De même le tracé du projet de déviation du Bourg est bien fléché.

Le maintien d'un emplacement réservé sans être indispensable pourrait être envisagé.

x x x

► Monsieur et Madame Damary, propriétaires d'une parcelle de 644 m² cadastrée ZO 101 regrettent de ne plus avoir la possibilité d'entreposer une caravane alors que dans le quartier " la Cartière aux Chats " à quelques mètres certains terrains plus proches de la mer sont constructibles et d'autres plus éloignés ne les sont pas.

Avis : Le terrain litigieux se situe en pleine zone NL 146-6 du futur PLU c'est-à-dire dans des sites ou paysages remarquables soumis à Natura 2000 et à la loi Littorale, textes particulièrement restrictifs ne laissant subsister que les constructions existantes.

x x x

► Les consorts Robert, propriétaires d'une parcelle de terre au lieu dit " la Casse des Pairs " s'élèvent contre le classement de ce terrain en zone NL 146-6 et s'interrogent sur le projet d'acquisition par le Conseil Général de la zone verte avec indemnisation des propriétaires.

Avis : Le classement en zone NL 146-6 ne peut être contesté, le terrain se trouvant en pleine forêt. Quant à une acquisition par le Conseil Général, si le sujet a effectivement été évoqué, il n'est pas pour l'instant d'actualité.

x x x

► Dans un long exposé Monsieur Verdier, commerçant à Longeville, fait une analyse générale du projet de PLU. Il évoque la distinction à faire entre les zones urbanisées et à urbaniser d'une part et les autres zones en souhaitant qu'il n'y ait aucune obligation pour la Commune de participer à l'aménagement de nouvelles zones. Il souligne la raréfaction des commerces du Centre Ville et la nécessité de les pérenniser. Il fait des suggestions en matière de circulation et de créations de liaisons douces. Il proteste contre des projets d'implantation d'éoliennes etc... .

Avis : Toutes les observations souvent pertinentes de cette personne trouvent réponse dans le rapport de présentation, le PADD, le projet de règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

x x x

► Monsieur Pee, reçu en permanence, signataire d'observations sur le registre d'enquête et auteur d'une lettre au Maire dont il nous adresse copie évoque plusieurs sujets.

Se référant à l'article L 121-2 dernier alinéa du CU il souligne l'absence du porté à connaissance de l'Etat; il rappelle au Maire ses déclarations en réunion publique aux termes desquelles il souhaitait préserver les possibilités de camping - caravaning dans la forêt classée en zone NDr du POS mais devenue NL 146-6 dans le projet de PLU avec interdiction de ces mêmes activités ; enfin il regrette l'absence d'un projet de voie de désenclavement entre Jard et la forêt.

Avis : Monsieur Pee ne peut ignorer que le projet de PLU est à l'étude depuis plusieurs années. Il cite lui-même l'année 2010 évoquée dans le rapport de présentation. (à noter que l'article L 121-2 stipule que les portés à connaissance sont tenus à la disposition du public et que tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique)

En outre ont été intégrés au dossier dès leur réception (29 octobre 2012) dans le cadre des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) les avis du Préfet accompagnés du rapport de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites, et les avis des différents services de l'Etat.

S'agissant de la zone NL 146-6 il est erroné de dire qu'elle interdit toute activité de camping-caravaning ; elle les organise simplement.

Enfin la création d'une voie de désenclavement entre deux Communes, de plus étrangères à celle qui nous intéresse, relève du Conseil Général.

x x x

► Monsieur Blanchard qui se qualifie " d'homme seul " me dépose un dossier où il explique qu'il est propriétaire de parcelles cadastrées ZO 18, 78, 79 au Bouil, que la parcelle ZO 18 sert de passage aux personnes stationnées sur le parking voisin ; la Mairie et la DDTM lui demandent de faire cesser cette situation qui soulève un problème pour la protection de la dune et la propreté du secteur ; impuissant à agir l'intéressé propose un échange de terrain pour permettre à la Municipalité d'utiliser la parcelle ZO 18 comme chemin d'accès à la plage.

Avis : Devant les difficultés qu'il rencontre et les mises en demeure dont il fait l'objet la proposition d'un échange de parcelle avec la Commune paraît une idée à ne pas rejeter.

x x x

► L'indivision Roblin est propriétaire dans la zone Artisanale, rue du Moulin de Talmont, d'un terrain d'environ 8 000 m² classé en zone artisanale dans le POS. Le projet de PLU le classe en zone agricole. Les intéressés demandent le reclassement en zone artisanale en soulignant que, sur 20 000², 1 645m² ont été cédés gratuitement à la Commune en Mars 2008 et que 8 000m² ont été vendus comme zone artisanale.

Avis : La zone d'activité est actuellement délimitée par le chemin du Moulin de Talmont, le chemin du Christum et le chemin du Grand Fief et pour sa plus grande surface classée en zone UE ; à l'Est où se trouve le terrain litigieux s'étend une vaste zone A.

En l'état et compte tenu des observations du rapport de présentation sur les activités artisanales de la Commune, il semble difficile d'envisager une extension de la zone UE et par voie de conséquence de modifier le classement en zone A des parcelles Roblin.

x x x

► Monsieur Dabin, propriétaire d'une parcelle cadastrée ZV 55, chemin du Roi, veut avoir la certitude que son terrain reste constructible car il constitue une dent creuse.

Avis : Le plan cadastral me démontre que cette parcelle est bordée par les parcelles construites ZV 59, ZV 54 et ZV 60 le zonage du projet le situe en UBp, l'intéressé aura donc la possibilité de construire pour combler ce secteur.

x x x

► Les consorts Ruault-Rabaland sont indivis pour les parcelles YC 50, YC 51 et YL 97, ils veulent connaître la destination de leurs terrains.

Avis : Toutes ces parcelles sont en zone NL 146-6 sans possibilité de modification, aucune possibilité de construire car éloignées de tout secteur urbanisé.

x x x

► Monsieur et Madame Sechet nous expliquent qu'ils sont propriétaires aux Conches lieu dit " le Creux Bertrand " d'un terrain pour lequel en 1988 ils se sont vus opposer un refus de permis de construire ; malgré ce refus ils ont commencé une construction. Ils s'interrogent sur la possibilité de poursuivre lesdits travaux eu égard à l'existence de constructions aux alentours.

Avis : Le terrain est bordé par l'avenue du Docteur Joussenet et en zone Nhp du POS. Ce secteur se trouve aujourd'hui en zone NL 146-6. L'illégalité du début de la construction ne peut en aucun cas justifier sa poursuite, l'interdiction édictée par NL 146-6 ne peut souffrir d'exception de ce genre.

x x x

► Monsieur et Madame Potier, propriétaires de 780 m², impasse des Roses, revendiquent un droit de construire motif pris que la viabilisation existe et que leur classement en zone NL146-6 ne se justifie pas.

Avis : Ce secteur a déjà fait l'objet de notre analyse. La délimitation entre la zone NL 146-6 et la zone UBp n'est pas cohérente. La limite doit être rectifiée et la parcelle Potier doit être intégrée cette dernière.

x x x

► Monsieur Landais, 2 chemin des Pins aux Conches, dans un secteur cadastré NAL du POS, s'étonne d'avoir essuyé un refus pour une extension de sa maison par l'édification d'une simple véranda.

Avis : La construction se trouve en zone ULp du projet c'est-à-dire dans une zone où les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol sont admises.

x x x

► Madame Trottin, propriétaire d'un terrain au lieu dit " la Raisinière " constate que la parcelle est classée en zone A aux côtés d'une construction en zone Ah et le Bourg en zone UB.

Avis : Il ne s'agit ni d'une enclave ni d'une dent creuse et la qualification de terre agricole est justifiée.

x x x

► Monsieur Sauze, propriétaire d'un terrain au Fief Abenaire cadastré Yc 115, conteste le classement en zone Nhp alors que la viabilisation vient d'être effectuée dans le secteur.

Avis : Le zonage Nhp correspond, d'après le projet de règlement au bâti isolé inclus dans la zone protégée ; l'examen de la zone révèle plutôt un secteur urbanisé.

Le zonage Nhp ne correspond pas à la réalité du terrain. Cette remarque vaut également pour la parcelle YC 266 de Monsieur Rousseau qui formule la même objection.

× × ×

► Monsieur Begaud-Plisonneau, propriétaire 2 chemin des Berniques d'un terrain cadastré ZP 2, sollicite son classement en zone AU au motif que le secteur est viabilisé. Il demande également un classement en zone AU de deux autres terrains cadastrés ZT 106 et 108 au lieu dit " Cartelin ".

Avis : La parcelle ZP2 se situe en plein secteur protégé loin de toute urbanisation. Son classement dans la zone NL 146-6 paraît justifié.

Quant aux parcelles ZT 106 et 108 le problème a déjà été évoqué à l'occasion de l'examen des pétitions relatives au quartier " Cartelin "

× × ×

► Monsieur Guédou, agriculteur, propriétaire d'un terrain sur lequel il a une petite exploitation de poules pondeuses, demande que son terrain soit classé en zone A et non en NL 146-6.

Avis : La demande pourrait paraître logique mais la situation du terrain en pleine zone NL 146-6 ne permet pas de le considérer comme un terrain agricole. Cette parcelle serait la seule à avoir cette qualité, ce qui n'est pas concevable.

× × ×

► L'Association AVIGEN (Association de Vigilance Environnementale de la Vendée) annexe au registre d'enquête une longue note très étayée de laquelle il ressort qu'elle se trouve satisfaite des orientations générales du projet de PLU

Avis : Cette note ne peut qu'encourager les élus locaux à poursuivre la rénovation urbanistique entreprise.

× × ×

5 - Analyse des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et avis du C.E.

5 - 1 Les observations favorables :

Parmi les PPA interrogées certaines ont tout simplement émis un avis favorable, d'autres n'ont émis aucune objection prêtant à conséquence. Il s'agit :

- de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- du Centre Régional de la Propriété Forestière des Pays de Loire (CRPF)
- de la Région des Pays de Loire
- de la Commune de Le Bernard
- de la Commune de la Tranche sur Mer
- de la Commune d'Angles

5 - 2 Les observations de la Chambre d'Agriculture :

Par courrier du 26 Septembre 2012 cette institution développe plusieurs objections : Faisant référence à la doctrine de la CDCEA elle demande que soit optimisé et consommé en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain et des dents creuses ; elle relève que le rapport de présentation et le PADD fait état d'un besoin de 124 logements soit 12 logements par ha ce qui lui semble insuffisant.

S'agissant du coefficient de rétention foncière de 25%, elle le rejette tant qu'il n'est pas fait mention des outils de maîtrise foncière à la disposition de la Commune.

Pour elle l'absence de zone 2 AU remet en cause la durée de validité du PLU d'où la nécessité d'une planification de l'ouverture de ces zones. Elle reproche l'absence d'étude relative à l'impact et à la réparation des préjudices techniques et économiques de l'urbanisation des terres agricoles.

Quant aux projets sur les exploitations agricoles il conviendrait que des compensations agricoles soient mises en place.

En conclusion la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable.

Avis : Il est à noter que le Préfet de la Vendée en transmettant l'avis de la Chambre Consulaire indique que, quant à lui, il donne un avis favorable au projet de développement urbain sous certaines conditions, estimant que ce projet " ne porte pas une atteinte significative à l'environnement et à l'agriculture et présente un caractère limité "

Il faut aussi retenir que le rapport de présentation fait état d'un déclin persistant depuis plusieurs décennies de l'activité agricole (le nombre d'exploitations agricoles passant depuis 1979 de 123 exploitations à 27 aujourd'hui) que le PADD souligne bien l'utilisation économe des espaces affectés à l'agriculture. On peut dire qu'entre 2000 et 2006 la Commune a artificialisé environ 43 hectares de terres agricoles et naturelles au profit de l'urbanisation ce qui est somme toute très limité et démontre la volonté de la Commune de limiter la consommation des terres agricoles.

Tout semble mis en œuvre pour préserver ce secteur : mise en place d'une zone A ce qui permet seulement à l'activité agricole de se développer et une zone Ah concernant des secteurs d'habitats isolés attenants au milieu agricole. A noter encore que dans le POS le total des zones NB, NC et ND représentait environ 3 444,13 hectares alors que dans le PLU les zones A et N s'élèvent à environ 3 502,94 hectares, le projet majore donc de 59 hectares les zones à vocation agricoles et naturelles

S'agissant de l'offre de logements le rapport de présentation comme le PADD soulignent bien que dans le cadre du PLU les objectifs de production de logements, notamment dans les zones IAU sont de 40 logements par an en moyenne et ce en adéquation avec les capacités des réseaux en place, avec en outre le souci, au regard du nombre des résidences principales et secondaires, de rééquilibrer l'offre des résidences principales.

Nonobstant ses critiques techniquement acceptables il semble bien que l'avis de la Chambre d'Agriculture soit quelque peu sévère.

5 - 3 Les observations de la CDCEA :

Par courrier du 28 Septembre 2012 la DDTM a transmis à la Commune l'avis de la CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles) chargée d'évaluer l'opportunité du projet au regard de la préservation des terres agricoles.

La Commission constate les efforts entrepris pour préserver les espaces naturels et agricoles. Elle souhaite que soit diminué ou phasé le dimensionnement des zones d'activités ; que soit justifié l'absence de phasage pour les ouvertures à l'urbanisation en zone IAU et 2 AU et qu'enfin soit justifié l'objectif de densité compte tenu du coût du foncier, de la dimension des parcelles et de la volonté d'installer des populations permanentes.

Sous ces réserves elle donne un avis favorable.

Avis : S'agissant des zones d'activités, Longeville dispose d'une ZA dynamique mais au développement quelque peu anarchique, mêlant habitat et activités artisanales. Le PADD fait état de ce constat et démontre la volonté de réorganiser les choses en soulignant notamment la nécessité de veiller à l'occupation totale de la zone 1 avant de commercialiser la zone 2.

Il est également envisagé une première tranche d'extension de la zone d'activité de l'Avenir.

Le rapport de présentation fait état d'un secteur de l'artisanat plutôt dynamique mais d'une stabilité dans le nombre d'établissement artisanaux Il est vrai que le projet devrait être plus précis et sans doute mieux évalué quant à l'occupation des zones d'activités présentes ou futures.

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation, il est vrai que le rapport de présentation ne donne pas d'indications précises et se concentre surtout sur la protection de l'environnement et la densification des espaces déjà urbanisées. Il eut été effectivement intéressant d'obtenir une véritable planification du développement urbain, comme d'ailleurs les moyens et conditions d'installation d'une population permanente.

Les observations de la CDCEA tout à fait pertinentes devront être prises en considération dans la finalisation du projet.

5 - 4 Les observations du Conseil Général de la Vendée :

Par courrier du 29 Août 2012 le Conseil Général de la Vendée fait simplement observer que la Commune a signé un contrat d'Environnement Littoral en Janvier 2012 et que le PLU pourrait reprendre utilement les engagements contractualisés notamment la démarche éco-quartier.

Avis : Le rapport de présentation ne fait aucunement allusion à un tel contrat dont il aurait cependant été utile d'en connaître les termes et la finalité. Mention aurait pu être faite dans le chapitre intitulé " Articulation avec les autres plans et programmes avec lesquels il (le PLU) doit être compatible et/ou qu'il doit prendre en considération " (pages 380 et suivantes du rapport.

5 - 5 Les observations de la Communauté de Communes du Talmonçais :

La Communauté de Communes du Talmonçais, à laquelle appartient la Commune de Longeville, formule simplement le vœu que soient prévues des aires de retournement suffisamment dimensionnées pour permettre le passage des bennes à ordures ménagères dans les impasses ; à ce titre elle demande que la rédaction des articles 3-5 et 3-6 des zones UR et UE s'appliquent aux zones UT, UL, UB et UA.

Avis : Les articles précités des zones UR et UE fixent les règles d'accès et de circulation sur la voirie et notamment la possibilité d'effectuer des demi-tours sans manœuvre. Cette disposition peut être étendue sans difficultés aux zones UT et autres.

5 - 6 Les observations de France Telecom :

Dans une note très explicite France Telecom s'adressant à la DDTM rappelle la réglementation et les obligations qui la régissent et formule quelques observations.

Alors que pour les zones UA, UB, UE, UL, UR, UT, 1AU, 1AUE, A et N le règlement indique que " lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également " France Telecom fait valoir que certaines impossibilités techniques peuvent s'opposer à ce mode opératoire pour leurs réseaux et qu'il ne peut dans ce cas lui être interdit d'utiliser la voie aérienne.

Pour les zones UA, UB, UE, UR, 1AU et 1AUE et dans le cadre d'opérations groupées France Telecom demande que soit inscrite pour les promoteurs l'obligation de réseaux en souterrain " dans l'esprit des articles L332-15 et R 315-29 (abrogé) du CU ".

France Telecom veut ainsi réaliser les extensions ou les modifications de ses réseaux en cohérence avec les infrastructures qu'elle possède déjà sur le terrain.

Elle indique en outre qu'elle ne peut utiliser la technique du " câble torsadé " pour un raccordement en façade ; faisant référence aux articles L 35-2 et L 47 du Code des Postes et Télécommunications l'établissement précise que pour la mise en souterrain des réseaux il ne saurait se voir opposer la protection de l'environnement, ni la prise en compte des contraintes de l'urbanisme et d'aménagement du territoire sans justifications particulières.

A ce titre France Telecom conteste l'obligation d'enfouir les réseaux prescrite dans le règlement du PLU.

Avis : France Telecom est un établissement public soumis à ses lois et règlements de portée nationale.

Il convient donc de modifier ou de compléter le règlement du PLU en fonction des exigences évoquées.

5 - 7 Les observations de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites :

Communiqué par le Préfet de la Vendée le 23 Octobre 2012 le procès verbal de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites analyse dans le détail le projet d'élaboration du PLU.

Avis : La complexité de ce rapport ne permet pas de l'examiner dans le détail ; retenons simplement qu'au titre des éléments positifs la Commission retient la cohérence d'ensemble du projet de PLU marquée par une volonté de densification du Bourg, une délimitation satisfaisante des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littorale et in fine donne un avis favorable.

Cependant quelques observations émises au cours des débats méritent attention.

Il en est ainsi de la densité moyenne envisagée pour l'habitat (12,7 logements à l'hectare) qui si elle était plus ambitieuse (de l'ordre de 18 logements à l'hectare) pourrait diminuer de 40% les besoins d'habitat en zone constructible. De même au Nord Est du Bourg le maintien de la même proportion de surfaces affectées aux activités économiques que dans le POS mérite une justification plus précise notamment au travers des disponibilités existantes à l'échelle intercommunale.

La protection de certains boisements faisant partie du massif forestier, reconduite au titre de l'article L 123-1-5 7° du CU, n'est pas suffisante. Une protection plus stricte des espaces boisés autour du Bouil, du Rocher et des Conches paraît devoir s'appliquer en référence aux articles L 130-1 et L 146-6 du CU; en outre le maintien de la protection EBC n'est pas adapté aux secteurs non boisés.

Enfin la préoccupation du Maire de la Commune ne manque pas d'intérêt : dans le cadre de la liquidation de l'AFR il pressent que les contraintes supplémentaires sur plusieurs boisements ne vont pas simplifier les relations avec les propriétaires dont le nombre varie entre 1 200 et 1 400 et qui ne maîtriseront plus rien.

La DDTM a beau expliquer que ces obligations sont la stricte application de la loi Littorale (L 146-6) qui interdit l'installation d'une tente ou d'une caravane sous peine de sanctions, il n'en reste pas moins vrai que ce sera le Maire qui se trouvera en première ligne pour faire respecter la loi avec toutes les difficultés et les conséquences que cela comporte.

Quant on a pu constater la réaction du public au cours de l'enquête on mesure l'immensité et les périls de la tâche !!!

5 - 8 Les observations du Préfet de la Vendée :

Par un courrier du 26 Septembre 2012 le Préfet de la Vendée fait part à la Commune de son avis et porte à sa connaissance l'avis de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale du PLU.

Avis : L'Etat émet un avis favorable tout en faisant un nombre relativement considérable de recommandations au niveau du choix du développement, des risques, du patrimoine environnemental et paysager etc...

Il souligne avec juste raison le manque de lisibilité de certains documents du dossier notamment relatifs aux plans de zonage dont la lisibilité des numéros de parcelles devra être améliorée. (Nous avons beaucoup souffert de ces lacunes)

Quant à l'évaluation environnementale elle note en conclusion que le rapport de présentation doit être complété par un nombre de points évoqués dans l'analyse. Elle constate qu'au regard du POS en vigueur le projet marque une avancée significative.

Les avis du Préfet comme l'avis de l'autorité environnementale devront servir à la Commune de fil conducteur pour améliorer et parfois amender son projet.

x x x

6 - Les réflexions de la Municipalité

A l'occasion de la rencontre du 7 Décembre 2012 que nous avons eue avec Monsieur le Maire, son adjoint à l'Urbanisme et Monsieur le Directeur Général des Services (conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement) et après avoir fait une rapide synthèse du déroulement de l'enquête Monsieur le Maire a développé un certain nombre d'arguments dont il faut souligner le caractère objectif et mesuré lorsqu'il laisse entendre que la Municipalité était toute disposée à prendre en compte les différentes observations et recommandations et à les mettre en œuvre par l'adoption d'éventuelles modifications ou ajustements à étudier en relation avec le cabinet Urbanova et la DDTM.

A cet effet nous avons pris acte des réponses qu'il apporte à certaines interrogations :

- ▶ Au sujet du coefficient de rétention foncière de 1.25 le choix est justifié par le fait qu'une bonne partie des surfaces à urbaniser sont classées en ZPPAUP et nécessitent des aménagements paysagers spécifiques en lien avec les contraintes environnementales particulières et que, de surcroît, les orientations du PADD laissent une part importante aux liaisons douces, piétonnières ou cyclistes qui vont exiger des surfaces importantes d'emprise foncière.
- ▶ En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisme, la Municipalité n'envisage pas une ouverture trop éloignée dans le temps de certains secteurs classés en 2 AU car la surface ouverte à l'urbanisation (8 hectares) paraît très raisonnée et la Commune étant au surplus très étendue et constituée de nombreux Villages, il serait incohérent de privilégier un secteur plutôt qu'un autre.
- ▶ S'agissant de la densité moyenne de logements à l'hectare fixée à 12,7 logements / hectare dans les nouvelles zones constructibles, la Municipalité ne rejette pas l'idée d'augmenter cette densification mais souligne que, par rapport au POS, 70 hectares de terrains constructibles ont été libérés pour l'agriculture, sans compter 120 hectares d'espaces forestiers perdant le caractère de constructible.
- ▶ En terme d'activité économique la Municipalité souhaite conforter l'organisation de la zone d'activité située au Nord en reprécisant le zonage. Elle accepte l'idée de phaser ou d'abandonner le projet de zone artisanale à l'Ouest.
- ▶ Concernant les zonages, la Municipalité serait favorable à la transformation des zonages NHp de l'Alouette, de la Haute et Basse Saligotière et de l'avenue Jousenet en zone UC, la zone UTpi en Nepi et à élargir le secteur Nm.
- ▶ Enfin la municipalité convient qu'il faut classer en espace boisé classé les secteurs boisés situés à proximité immédiate des Villages du Bouil, du Rocher et des Conches et abandonner cette classification pour les secteurs non boisés comme les dunes, les parkings et les terrains non arborés appelés " casses " .

Ces différentes justifications et réflexions répondent pour partie aux interrogations et observations faites par les PPA, notamment celles de l'Etat.

x x x

7 - Conclusions du Commissaire Enquêteur

Quelques grandes orientations marquent le projet d'élaboration du PLU.

- ▶ La suppression de la procédure de transfert de COS.
- ▶ Le choix délibéré de limiter l'urbanisation aux alentours immédiats du Bourg et des Hameaux notamment en privilégiant le comblement des dents creuses, des extensions mesurées de l'existant, la densification des constructions et un quota de logements rationnel.
- ▶ L'utilisation économe des espaces naturels notamment par la préservation des espaces dédiées à l'agriculture.
- ▶ La protection de la forêt par l'application stricte de la loi Littorale, par la réorganisation de celle-ci notamment en mettant fin à son morcellement, à son utilisation par tout type d'activités indésirables et en organisant les modalités de déplacement.
- ▶ La sauvegarde des coupures d'urbanisation édictée par l'article L 146-2 du CU. Ces coupures sont classées en EBc (espaces boisés classés) qui leur assurent une protection maximum.
- ▶ La préservation d'une importante superficie d'espaces remarquables classés en zone NL 146-6 où toute nouvelle construction devient impossible et les aménagements légers strictement réglementés.
- ▶ Une attention particulière portée à la bande des 100mètres.
- ▶ Un développement réfléchi des activités touristiques, des services y afférents et des activités artisanales.

Ce projet constitue une très sérieuse avancée par rapport au POS qui le précède ; c'est à n'en pas douter un projet d'envergure, sans doute l'un des plus conséquents de la Vendée, qui comme il a été qualifié est " un tournant important en matière d'aménagement urbain sur la côte ".

Il faut également souligner que la forêt de Longeville sur Mer, qui dans le cadre de cette enquête publique, est apparue comme une " pierre d'achoppement " sinon un " casus belli " représente aux dires même de la DDTM " l'un des massifs forestiers les plus importants de la façade atlantique ".

Les objectifs sont donc très ambitieux qui remettent non seulement en cause l'organisation de la Commune telle qu'elle avait été définie par l'ancien POS, mais façonne une autre vision de celle-ci résultant d'un projet d'aménagement et de développement durable innovateur et plus conforme à la volonté du législateur et des pouvoirs publics.

Face à ces enjeux nul ne s'étonnera que ce dossier ait suscité nombre de réactions, d'approbations, de contestations ou de recommandations.

► Des réactions de la part des Personnes Publiques Associées tout d'abord ;
Les unes (comme la Chambre d'Agriculture) émettant un avis négatif et estimant que les terres agricoles ne sont pas assez protégées et préservées.
Les autres approuvant sans réserve ou avec des réserves mineures.
Les troisièmes, et notamment les Services de l'Etat, donnant un avis favorable tout en faisant bon nombre de recommandations.

► Des réactions de la part du public ensuite, dont on ne soulignera jamais assez dans sa grande majorité, l'opposition formelle à toute évolution du massif forestier, qu'elle soit dirigée contre les limitations imposées à l'urbanisation ou contre la réglementation restrictive de son utilisation, ce qu'explique le fait que pour sa plus grande partie, cette forêt est constituée de parcelles appartenant à des propriétaires privés qui s'estiment lésés dans leurs droits.

Au regard de ces protestations, parfois véhémentes, nous avons, dans le cadre de l'enquête publique et après examen des situations exposées par les intervenants, proposé certaines modifications de zonage qui paraissent cohérentes par rapport à la réalité, mais dans l'ensemble nous allons faire valoir qu'il n'était pas possible de contrevenir à la loi Littorale, à la directive Natura 2000, aux lois résultant du Grenelle de l'Environnement et sans doute à des réglementations à venir comme celles relatives à la Prévention des Incendies de Forêt.

Les réactions peuvent laisser supposer que ce dossier pourrait prendre un jour un caractère contentieux, ce ne sera d'ailleurs pas la première fois comme l'histoire locale le démontre.

En fait la seule véritable solution, du moins pour le massif forestier, de mettre fin à cette succession de conflits, sera, par voie d'expropriation ou d'acquisitions amiables, de permettre à une collectivité territoriale d'acquérir les parcelles privées et de créer ainsi une véritable forêt domaniale.

L'heure ne semble pas encore venue et l'urgence consiste à permettre à la Municipalité de mener à bien un projet que nous croyons conforme à l'intérêt général.

× × ×

Enfin s'agissant du dossier mis à la disposition du public nous soulignerons qu'il est volumineux, (sans doute trop pour ce qui concerne notamment le rapport de présentation qui aurait mérité de faire l'objet d'un résumé plus succinct) très complet et techniquement élaboré.

Cependant sa complexité, comme la lisibilité malaisée des plans de zonage le rendent peu accessible à un public non averti des affaires d'urbanisme.



8 - Avis du Commissaire Enquêteur

Compte tenu du dossier d'enquête, des éléments de ce rapport et des observations qui précèdent nous émettons un

AVIS FAVORABLE

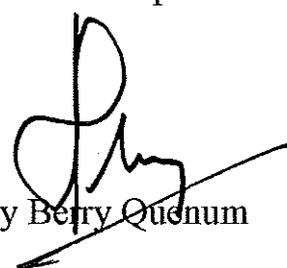
au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Longeville sur Mer

En recommandant toutefois à la Municipalité de prendre en considération les différentes propositions faites dans le présent rapport tendant à obtenir la modification de zonage pour quelques parcelles privées.

Fait à Saint-Georges de Pointindoux

Le 27 Décembre 2012

Le Commissaire Enquêteur



Michel Possy Berry Quenum

DEUXIÈME PARTIE

De la validation du projet de Zonage d'Assainissement de la Commune

1 - Situation de l'assainissement de la Commune

Longeville sur Mer a connu un développement important de l'urbanisme avec environ 400 logements supplémentaires dans les 10 dernières années.

Au terme des conclusions du projet de PLU ce développement doit se poursuivre au même rythme dans les 10 prochaines années, essentiellement concentré sur la périphérie du Bourg et dans les Hameaux, ce qui implique une attention particulière portée aux problèmes relatifs à l'assainissement.

Le réseau d'assainissement est de triple nature: autonome, semi-collectif et collectif.

- L'assainissement autonome couvre tout l'habitat dispersé
- L'assainissement semi-collectif couvre des groupes de 5 à 6 maisons
- Le réseau collectif, long de 38 kms collecte les eaux usées du Bourg, des Conches, d'une partie du Bouil et des Rochers (le Bouil étant aussi desservi par le réseau de Saint Vincent sur Jard)

Actuellement les eaux domestiques du Bourg et des Hameaux raccordés sont collectées au moyen d'un réseau séparatif et sont traitées par la station d'épuration communale mise en service fin 1996.

Celle-ci présente une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants (EH) et compte environ 2 530 abonnés. La capacité de traitement hydraulique est de 1 500m³/jour ; ses performances épuratoires sont excellentes.

Les effluents traités, comme les eaux pluviales sont rejetées dans les marais au niveau d'un canal de ceinture au Sud du Centre Ville.

La Commune possède trois lagunes de 10 000 m³ chacune qui permettent le stockage des effluents prétraités en période estivale et le traitement différé et progressif sur la filière épuratoire. Le stockage et le déstockage se font par l'intermédiaire de vannes.

Les boues sont valorisées sur des terres agricoles ; le périmètre d'épandage est de 105 hectares mis à disposition par deux agriculteurs.

Compte tenu de la spécificité de Longeville, commune balnéaire, la station doit faire face à des variations de charges très importantes entre l'été et l'hiver. Au mois d'Août, l'affluence touristique conduit à atteindre 93% de la capacité de traitement de la charge organique et 90% de la charge hydraulique. En période hivernale la charge organique chute à 10% de la capacité nominale.

La SAUR, délégataire du service d'assainissement par contrat d'affermage, a produit en 2011 un rapport annuel qui vient confirmer que la station d'épuration est tout à fait conforme et prête à accueillir de nouveaux raccordements.

" La charge moyenne reçue par elle est nettement inférieur à la capacité nominale ... les rendements épuratoires obtenus sont tout à fait satisfaisants et permettent de respecter largement les valeurs limites de rejet...elle permet donc de traiter nettement la pollution actuelle et dispose d'une marge de sécurité importante."

Nonobstant ces conclusions positives la Municipalité a décidé, concomitamment à l'élaboration de son PLU, de lancer une étude d'actualisation de son Zonage d'Assainissement.

× × ×

2 - Objectifs de l'étude d'actualisation

Le précédent zonage d'assainissement a été validé le 25 Avril 2006 lors de la révision du POS.

L'étude reprend les principales données du rapport d'Avril 2004 pour définir les aménagements et modifications nécessaires à l'actualisation du zonage d'assainissement, lesquelles permettront aux élus d'effectuer un choix judicieux en termes techniques et financiers.

Tout repose sur l'évolution de l'habitat telle que définie à long terme par les orientations du projet de PLU.

Les propositions de zonage en assainissement collectif retenues au dossier d'Avril 2004 ont pour beaucoup été concrétisées ; deux secteurs restent en projet ; d'autres ont été abandonnés pour des raisons essentiellement économiques ; d'autres enfin sont maintenus en assainissement autonome du fait de leur éloignement.

Quant à la station d'épuration si elle remplit pleinement son rôle dans l'immédiat grâce à une capacité de stockage des lagunes satisfaisante les perspectives d'urbanisation à venir laissent à penser que ces capacités deviendront insuffisantes à échéance de 5 ans et au-delà.

Ainsi devrait apparaitre la nécessité de reconsidérer la capacité de stockage des volumes supplémentaires et peut être l'extension du processus de traitement.

x x x

3 - Le rapport final relatif à la révision du schéma directeur d'assainissement

Un volumineux rapport établi par le cabinet GES analyse à la fois la situation présente et les perspectives d'avenir de l'assainissement de la Commune tant sur le plan technique que sur le plan économique en distinguant les trois types d'assainissement ce qui permettra à la Municipalité de choisir chaque type en fonction des secteurs et besoins.

x x x

4 - Le déroulement de l'enquête

Il faut souligner, que cette enquête qui s'est déroulée dans les mêmes conditions que celle de l'élaboration du PLU (décrite dans la première partie), n'a pas soulevé l'enthousiasme des foules, c'est le moins que l'on puisse dire, puisque personne n'a évoqué le problème au cours des cinq permanences et personne ne nous a adressé une note ou courrier relatif à ce sujet.

x x x

5 - Les seules observations et recommandations formulées

Elles émanent du Préfet de la Vendée et s'inscrivent dans les avis de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

Les points de vue et recommandations sont identiques :

- ▶ Le recours à un zonage urbain de type UTpi (en zone Natura 2000 et dans la zone inondable) n'est pas adapté à la station d'épuration ; un zonage naturel spécifique de type Nepi doit prévaloir.
- ▶ L'extension du lagunage de la station d'épuration (emplacement réservé N°7) dans le site Natura 2000 doit être explicitée.
- ▶ La démonstration par le nombre de branchements et d'abonnés de la capacité de la station d'épuration à couvrir les besoins à l'échelle du PLU n'est pas suffisante.
- ▶ L'exclusion de la zone 1 AUEb, dédiée aux activités économiques à l'Ouest du Bourg, du plan d'assainissement collectif ne se justifie pas.

x x x

6 - Conclusions du Commissaire Enquêteur

L'étude du cabinet GES bien que très étayée souffre de quelques lacunes soulignées par le Préfet de la Vendée, l'Autorité Environnementale et la Commission des Sites.

Les observations et recommandations formulées par ces autorités sont d'autant plus pertinentes que le cabinet GES évoque dans le dossier de révision du schéma directeur d'assainissement une période de 5 années au cours de laquelle les capacités d'assainissement seront satisfaisantes et correspondront aux besoins de la Commune, mais qu'au-delà de ce terme, il faudra reconsidérer le problème.

La Commune devra prendre en considération cette échéance.

x x x



7 - Avis du Commissaire Enquêteur

Compte tenu du dossier d'enquête, des éléments de ce rapport et des observations qui précèdent nous émettons un

AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune de Longeville sur Mer

Fait à Saint-Georges de Pointindoux

Le 27 Décembre 2012

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michel Possy Berry Quenum".

Michel Possy Berry Quenum

FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE



Clôture des registres

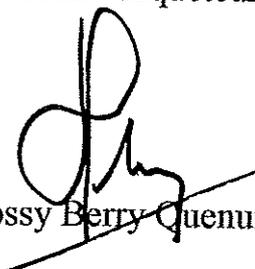
A l'expiration du délai d'enquête le Lundi 12 Novembre 2012 à 15 heures 30 les registres d'enquête ont été clos et signés par moi-même, Commissaire enquêteur, après avoir annexé les pièces devant y être.

Transmission du rapport d'enquête

Après analyse des dossiers, des observations du public, le présent rapport, comportant deux parties, ainsi que mes conclusions et avis motivés ont été rédigés et transmis à Monsieur le Maire de Longeville sur Mer en 2 exemplaires, le 28 Décembre 2012, après prolongation de 15 jours du délai légal autorisée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes le 12 Décembre 2012. (annexe 10)

Une copie du rapport est directement envoyée par le Commissaire enquêteur à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Le Commissaire enquêteur,


Michel Possy Berry Quenum

ANNEXES

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

13/07/2012

N° E12000291 /44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

02 JAN. 2013

COURRIER - ARRIVÉE

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 05/07/12, la lettre par laquelle le Maire de Longeville-sur-Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets : *l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la validation du projet de zonage d'assainissement de la commune* ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code général des collectivités locales ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU les décrets n° 93-742 et n° 93-743 du 29 mars 1993 ;

VU le décret 94-469 du 3 juin 1994 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

VU le décret 2006-503 du 2 mai 2006 ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

VU les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2012 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel POSSY BERRY QUENUM, Sous-Préfet honoraire, demeurant La Porte de Lézardière – Saint Georges de Pointindoux (85 150); est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour les enquêtes publiques mentionnées ci-dessus.

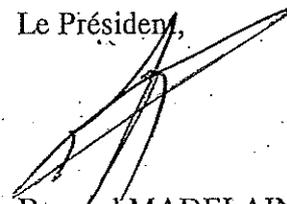
ARTICLE 2 : Monsieur Jacky RAMBAUD, cadre EDF-GDF en retraite, demeurant 42 avenue des Genêts – Le Château d'Olonne (85 180), est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour les enquêtes publiques mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 3 : La commune de Longeville-sur-Mer versera dans le délai d'un mois, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1500 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Maire de Longeville-sur-Mer, à Monsieur Michel POSSY BERRY QUENUM, à Monsieur Jacky RAMBAUD et à la Caisse des dépôts et consignations.

Le Président,



Bernard MADELAINE

A N N E E
②RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE
COMMUNE DE LONGEVILLE SUR MER

DIV-2012-125

ARRÊTÉ DU MAIREPrescrivant l'enquête publique d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
et validation du projet de zonage assainissement
de la commune de Longeville sur Mer

Le Maire de la commune de Longeville-sur-Mer,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 121-1, L.123-10 et suivants, et R.123-19 et suivants,
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2008 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2012 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;
Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Michel POSSY BERRY QUENUM en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Jacky RAMBAUD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes,
Considérant que le projet de P.L.U a été transmis aux personnes publiques mentionnées à l'article L 121.4 et L 123.6 du code de l'Urbanisme,

ARRÊTEArticle 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville sur Mer pour une durée de 35 jours du 08 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus.

Article 2 :

La présente enquête a pour objet :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- La validation du projet de zonage assainissement

de la commune de Longeville sur Mer.

Article 3 :

M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Michel POSSY BERRY QUENUM, Sous-préfet honoraire, demeurant La porte de Lézardière à Saint Georges de Pointindoux (85150) en qualité de commissaire-enquêteur,
Et M. Jacky RAMBAUD, Cadre EDF-GDF en retraite, demeurant 42 avenue des Genêts Le Château d'Olonne (85180) en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 :

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville sur Mer, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de LONGEVILLE SUR MER pendant 35 jours consécutifs aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie, au 14 rue du Maréchal De Lattre Tassigny, du 08 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus de 8h30 à 12h15 et de 14h00 à 18h00 et le 27 octobre 2012 de 09h00 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

**Monsieur le Commissaire-enquêteur du projet d'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la
commune de Longeville sur Mer
Mairie de LONGEVILLE SUR MER
14 rue du Maréchal De Lattre Tassigny
85560 LONGEVILLE SUR MER**

Article 5 :

Le commissaire-enquêteur recevra en personne les observations du public en mairie, 14 rue du Maréchal De Lattre Tassigny les :

Lundi	08	Octobre	2012	9h-12h
Mercredi	10	Octobre	2012	14h-17h
Vendredi	19	Octobre	2012	14h-17h
Samedi	27	Octobre	2012	9h-12h
Lundi	12	Novembre	2012	9h-12h

Article 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Article 7 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du département de VENDÉE et au Président du Tribunal administratif de NANTES. Le public pourra consulter ce rapport et les conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 8 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales (Ouest France et Journal des sables)

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et par tout autre procédé en usage sur la commune de Longeville sur Mer. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9 :

L'arrêté n° DIV-2012-124 du 27 août 2012 est abrogé.

Article 10 :

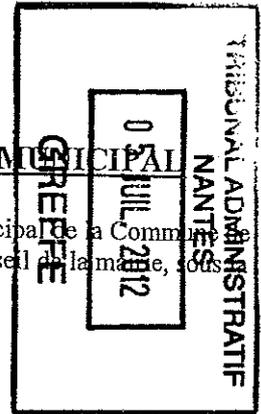
Copie du présent arrêté sera adressée :

à Monsieur Michel POSSY BERRY QUENUM, commissaire-enquêteur,

LONGEVILLE SUR MER, le 03 septembre 2012
Le MAIRE, signé : Michel BRIDONNEAU

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
 ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE
 COMMUNE DE LONGEVILLE-SUR-MER



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil douze, le dix huit du mois de juin, à 20 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal de la Commune de LONGEVILLE-SUR-MER, dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du conseil de la mairie, sous la présidence de M. BRIDONNEAU Michel, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19
 Nombre de conseillers municipaux en activité : 19
 Date de convocation du Conseil Municipal : 13/06/2012

PRÉSENTS (15) : BIRONNEAU Patrice, BOURASSEAU Gabriel, BOURGOIN Charles, BRIDONNEAU Michel, JARRY David, JOUSSET Didier, LACHEUX Jean-Jacques, LE BIHAN Geneviève, LEVÉ Dominique, MIGNÉ Gilbert, MONNIER Thierry, PASQUEREAU Annick, SEGUINET Annie, SOMMEREUX Nicolas et THÉRON Claude, formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSÉS (4) :

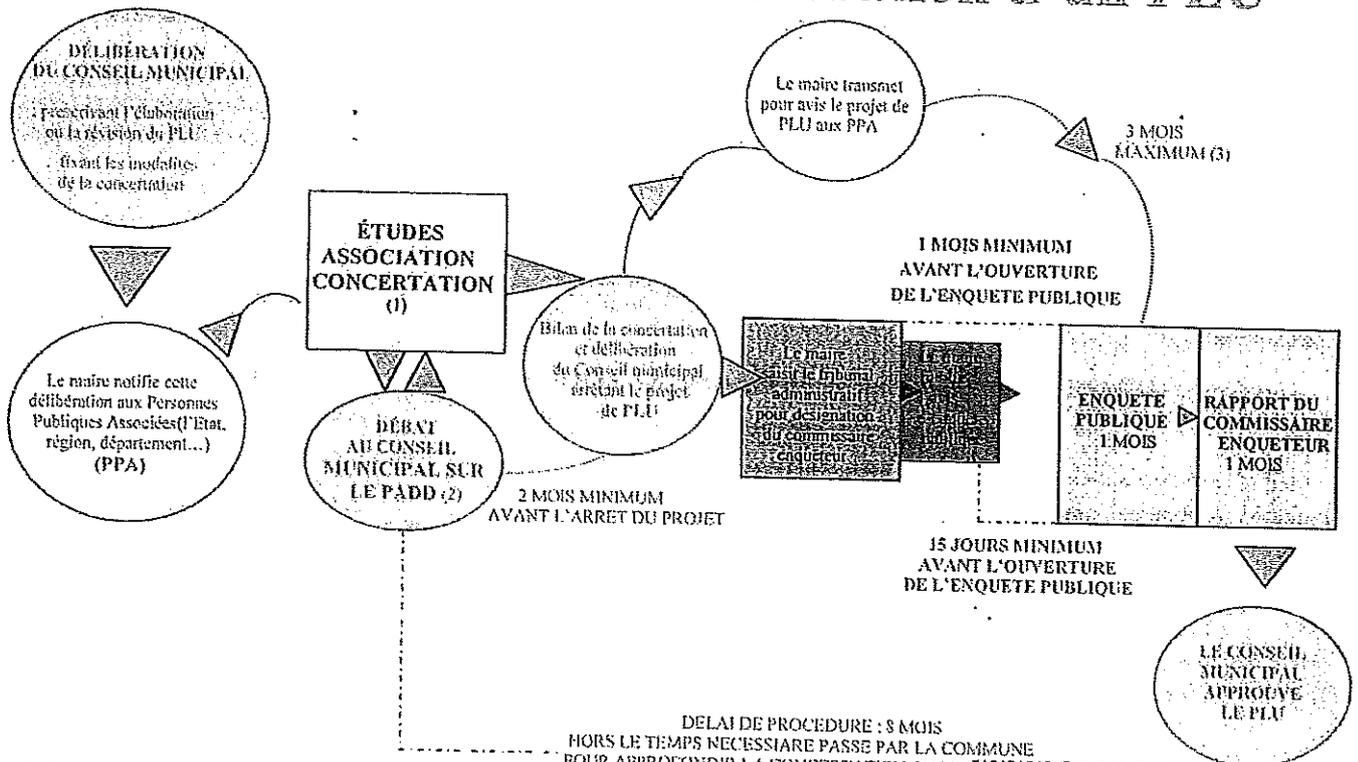
AUNEAU Florence a donné pouvoir à THERON Claude
 THIBAUD Mickaël a donné pouvoir à BRIDONNEAU Michel
 SENET Denis a donné pouvoir à JARRY David
 QUAIREAU James

Le procès verbal de la dernière séance du Conseil Municipal est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.
 Le Conseil a choisi pour secrétaire Monsieur JARRY David.
 Le Conseil a choisi pour secrétaire auxiliaire Monsieur BRINSTER Tony.

18-06-2012-14 Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le P.L.U. a été élaboré et à quelle étape de la procédure le projet se situe :

Procédure d'élaboration d'un PLU



1) durée variable selon l'importance des études et la concertation menée par la commune
 2) projet d'aménagement et de développement durable
 3) à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du projet PLU par les PPA, en l'absence de réponse écrite l'avis est considéré comme favorable

Il rappelle les motifs de cette élaboration,

Il rappelle les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- 1- Conserver, entretenir et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et protéger les grands écosystèmes
- 2 – Veiller à une maîtrise des espaces urbanisés et maintenir des coupures d'urbanisation
- 3- Inscrire le bourg de Longeville-sur-Mer au cœur d'un maillage de voies aux statuts et usages divers : Promouvoir les déplacements doux
- 4- Tendre vers des actions exemplaires concrètes : poursuivre la démarche en cours (*suite au bilan énergétique réalisé sur les bâtiments communaux*) en termes d'économie d'énergie sur la commune, en l'étendant à tous les domaines d'activités, ainsi qu'à l'habitat. Inciter au tri des déchets
- 5- Diversifier l'offre en logement, proposer des équipements adaptés et favoriser le lien social
- 6- Maintenir, renforcer et valoriser les activités sur la commune, afin de lutter contre l'évasion commerciale. Redynamiser le cœur du bourg par le biais des activités et tendre vers un allongement de la saison touristique.

et explique les choix d'aménagement qui ont été faits et précise quelles seront, pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables, il précise quelles zones verront une extension de l'urbanisation dans les villages, les hameaux et écarts.

M JARRY fait préciser qu'il sera possible de combler les dents creuses uniquement au niveau des villages (Bouil, Rocher, Conches) et des hameaux de la Raisinière et des Rabouillères, et il regrette que cette possibilité ne puisse se faire dans les autres hameaux et écarts, ce qui avait été évoqué au tout début du projet.

M BIRONNEAU explique la nouvelle nomenclature des zones et les caractéristiques générales.

M le Maire dresse le bilan détaillé de la concertation et présente les observations émises par les habitants de la commune, les associations et les autres personnes intéressées lors de la réunion publique en date du 24 avril 2012 et présente les modifications qui ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pendant la durée de la concertation.

M JARRY demande si après l'arrêt du PLU il est possible de modifier des choses,

M BIRONNEAU explique qu'il s'agit de l'arrêt du dossier avant la transmission aux personnes publiques associées et le déroulement de l'enquête, et qu'après les différentes observations, les choses sont susceptibles d'évoluer.

M le Maire rappelle que c'est le PADD qui a défini les orientations générales et que c'est à ce stade que les choix de développement ont été définis, il propose au secrétaire général d'exposer le déroulé de la procédure et d'apporter des précisions sur le dossier.

VU la délibération en date du 14 octobre 2008 prescrivant le P.L.U.,

VU le débat en date du 10 avril 2012 sur les orientations générales du projet d'aménagement durable,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que le projet de P.L.U. est prêt à être transmis aux personnes publiques mentionnées à l'article L 121.4 et L 123.6 du code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents ou représentés, M JARRY et M SENET s'abstenant, le conseil municipal,

- ✓ DECIDE de tirer le bilan de la concertation,
- ✓ ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Longeville sur Mer tel qu'il est annexé à la présente,
- ✓ PRECISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis : au Préfet, aux services de l'Etat, aux personnes publiques associées autres que l'Etat, aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande, aux Maires des communes limitrophes qui en ont fait la demande, aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement concernés qui en ont fait la demande.

Les présidents des associations agréées et des associations locales d'usagers agréées, en application de l'article L 121.5 du code de l'Urbanisme, pourront en prendre connaissance à la mairie, s'ils le demandent.

Conformément à l'article R 123.18 al. 2 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

La présente délibération accompagnée du projet de Plan Local d'Urbanisme sera transmise à Mme le Sous-Préfet.

Fait et délibéré en Mairie de LONGEVILLE SUR MER, les jours, mois et an que dessus
Au registre ont signé les membres présents.

085-218501278-20120618-18-06-2012-14-DE.

Numéro : 18-06-2012-14

Objet : Arrêt PLU

Date de décision : 18/06/2012

Date de transmission : 22/06/2012

Longeville-sur-mer, le 22/06/2012

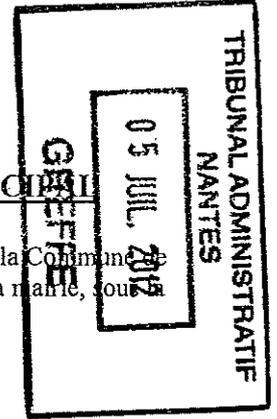
Pour extrait conforme,

Pour le Maire et par délégation,

Le Secrétaire Général

Tony BRINSTER





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 22 juin 2012, à 20 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal de la Commune de LONGEVILLE-SUR-MER, dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, dans la salle du conseil de la mairie, sous la présidence de M. BRIDONNEAU Michel, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19
 Nombre de conseillers municipaux en activité : 19
 Date de convocation du Conseil Municipal : 13/06/2012

PRÉSENTS (15) : BIRONNEAU Patrice, BOURASSEAU Gabriel, BOURGOIN Charles, BRIDONNEAU Michel, JARRY David, OUSSET Didier, LACHEUX Jean-Jacques, LE BIHAN Geneviève, LEVÉ Dominique, MIGNÉ Gilbert, MONNIER Thierry, MASQUEREAU Annick, SEGUINET Annie, SOMMEREUX Nicolas et THÉRON Claude, formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSÉS (4) :

BRIDONNEAU Florence a donné pouvoir à THERON Claude
 HIBAUD Mickaël a donné pouvoir à BRIDONNEAU Michel
 SEGUINET Denis a donné pouvoir à JARRY David
 MAUREAU James

Le procès verbal de la dernière séance du Conseil Municipal est adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.
 Le Conseil a choisi pour secrétaire Monsieur JARRY David.
 Le Conseil a choisi pour secrétaire auxiliaire Monsieur BRINSTER Tony.

18-06-2012-02 Projet de zonage assainissement

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 25 avril 2006, le Conseil Municipal a approuvé le plan de zonage de assainissement de la commune.

Depuis l'étude réalisée en 2004, certaines zones ont été desservies par l'assainissement collectif et diverses extensions de réseau ont été effectuées. Il convient désormais de mettre à jour ce document et la société GES a été sollicitée afin de réaliser cette actualisation.

M BIRONNEAU dit que la mise à jour de ce plan de zonage assainissement était indispensable car ce document devait être actualisé pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

M JARRY précise qu'à l'époque l'étude de ce zonage avait porté sur l'ensemble du territoire de la commune, y compris les hameaux.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- DECIDE de valider le projet de zonage assainissement ainsi que le dossier de révision du schéma directeur d'assainissement
- DIT que ces documents seront annexés à la présente délibération
- AUTORISE M le Maire à faire réaliser l'enquête publique conformément à l'article R224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales

Fait et délibéré en Mairie de LONGEVILLE SUR MER, les jours, mois et an que dessus
 Au registre ont signé les membres présents.

085-218501278-20120618-18-06-2012-02-DE.
 Numéro : 18-06-2012-02
 Objet : Approbation zonage schéma directeur d'assainissement
 Date de décision : 18/06/2012
 Date de transmission : 22/06/2012

Longeville-sur-mer, le 22/06/2012
 Pour extrait conforme,
 Pour le Maire et par délégation,
 Le Secrétaire Général
 Tony BRINSTER





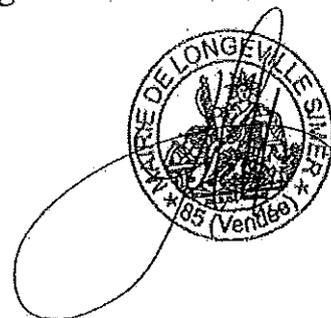
Certificat d'affichage

Je soussigné, Monsieur Michel BRIDONNEAU, Maire, certifie que l'arrêté DIV-2012-125 du 03 septembre 2012 organisant l'enquête publique du 08 octobre 2012 au 12 novembre 2012 sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville sur Mer a été affiché en mairie du 19 septembre 2012 au 12 novembre 2012 inclus.

Les avis d'enquête publique ont été affichés en Mairie, aux Conches et au Complexe Sportif du Clouzy du 19 septembre 2012 au 12 novembre 2012 inclus.

Fait à Longeville-sur-mer, le 19 novembre 2012

Le Maire
Signé Michel BRIDONNEAU



ANNEXE

5

Ouest-France Vendée
Mercredi 12 septembre 2012

Commune
de LONGEVILLE-SUR-MER

Par arrêté D1V-2012-125 en date du 3 septembre 2012, M. le Maire de Longeville-sur-Mer organise l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer du 8 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus.

Cette enquête publique porte sur :

La présente enquête a pour objet :

- l'élaboration du Plan local d'urbanisme ;
- la validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Le dossier est à consulter à la mairie 14, rue du Maréchal-De-Lattre-Tassigny, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif, M. Popsy Berry Quem recevra les :

- lundi 8 octobre 2012, 9 h à 12 h ;
- mercredi 10 octobre 2012, 14 h à 17 h ;
- vendredi 19 octobre 2012, 14 h à 17 h ;
- samedi 27 octobre 2012, 9 h à 12 h ;
- lundi 12 novembre 2012, 9 h à 12 h.

Les remarques seront consignées dans un registre ou pourront être envoyées à M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer, Mairie de Longeville-sur-Mer, 14, rue du Maréchal-De-Lattre-Tassigny, 85560 Longeville-sur-Mer.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par M. le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à M. le maire le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et les conclusions seront consultables à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

**Avis
administratif**

**COMMUNE
DE LONGEVILLE-
SUR-MER**

Par arrêté DIV-2012-125 en date du 03 septembre 2012, Monsieur le Maire de LONGEVILLE-SUR-MER organise l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLAN local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville sur Mer du 08 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus.

Cette enquête publique porte sur :

La présente enquête a pour objet :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- La validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Le dossier est à consulter à la mairie 14 rue Maréchal De Lattre Tassigny, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, M POSSY BERRY QUENUM recevra les :

- Lundi 08 octobre 2012 de 9 h à 12 h

- Mercredi 10 octobre 2012 de 14h à 17 h

- Vendredi 19 octobre 2012 de 14h à 17h

- Samedi 27 octobre 2012 de 9h à 12 h

- Lundi 12 novembre 2012 de 9h à 12h.

Les remarques seront consignées dans un registre ou pourront être envoyées à Monsieur le Commissaire-enquêteur, projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-mer.

Mairie de LONGEVILLE-SUR-MER 14 rue du Maréchal De Lattre Tassigny 85560 LONGEVILLE-SUR-MER

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et les conclusions seront consultables à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ouest-France Vendée
Mercredi 10 octobre 2012

ANNEXE

7

Commune
de LONGEVILLE-SUR-MER

Par arrêté DIV-2012-125 en date du 3 septembre 2012, M. le Maire de Longeville-sur-Mer organise l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer du 8 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus. Cette enquête publique porte sur :

La présente enquête a pour objet :

- l'élaboration du Plan local d'urbanisme,
- la validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Le dossier est à consulter à la mairie 14, rue du Maréchal-de-Latre-de-Tassigny, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif, M. Porry Berry Quenum recevra les :

- lundi 8 octobre 2012 de 9 h à 12 h,
- mercredi 10 octobre 2012 de 14 h à 17 h,
- vendredi 19 octobre 2012 de 14 h à 17 h,
- samedi 27 octobre 2012 de 9 h à 12 h,
- lundi 12 novembre 2012 de 9 h à 12 h.

Les remarques seront consignées dans un registre ou pourront être envoyées à M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Mairie de Longeville-sur-Mer, 14, rue du Maréchal-de-Latre-de-Tassigny, 85560 Longeville-sur-Mer.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par M. le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à M. le Maire le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et les conclusions seront consultables à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.



Annances
Légales

Jeudi 11 octobre 2012

COMMUNE DE
LONGEVILLE-SUR-MER

Par arrêté DIV-2012-125 en date du 03 septembre 2012, Monsieur le Maire de LONGEVILLE-SUR-MER organise l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer du 08 octobre 2012 au 12 novembre 2012 inclus. Cette enquête publique porte sur :

La présente enquête a pour objet :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- La validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Le dossier est à consulter à la mairie 14 rue Maréchal De Lattre Tassigny, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif, M. POSSY BERRY QUENUM recevra les :

- Lundi 08 octobre 2012 de 9h à 12h

- Mercredi 10 octobre 2012 de 14h à 17h

- Vendredi 19 octobre 2012 de 14h à 17h

- Samedi 27 octobre 2012 de 9h à 12h

- Lundi 12 novembre 2012 de 9h à 12h.

Les remarques seront consignées dans un registre ou pourront être envoyées à Monsieur le commissaire-enquêteur, projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de validation du projet de zonage assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Mairie de LONGEVILLE-SUR-MER

14 rue du Maréchal De Lattre Tassigny

85560 LONGEVILLE-SUR-MER

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Ce rapport et les conclusions seront consultables à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

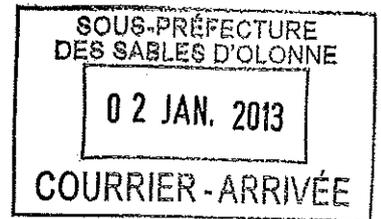
Ouest-France
Mardi 16 octobre 2012

■ **Enquête publique**

Vendredi 19, 14 h-17 h, samedi 27 octobre et lundi 12 novembre, 9 h-12 h, mairie, 14, rue du Maréchal-De-Lattre-de-Tassigny. Permanence du commissaire enquêteur concernant le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (Plu) et la validation du projet de zonage assainissement de la commune. Dossier consultable en mairie.

ANNEXE

10



Tribunal administratif
de Nantes

Nantes, le 12 DEC. 2012

Le Président

Affaire suivie par : Cyrille Gardan
Téléphone : 02.40.99.46.18
Télécopie : 02.40.48.42.33
Courriel : cyrille.gardan@juradm.fr

Monsieur,

Par courrier du 3 décembre 2012, vous sollicitez un délai complémentaire pour remettre au maître d'ouvrage le rapport et les conclusions, que vous devez rédiger dans le cadre de l'enquête publique qui vous a été confiée, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la validation du projet de zonage d'assainissement de la commune de Longeville-sur-Mer.

Au regard de l'importance et de la diversité des enjeux couverts par cette enquête publique et compte tenu des informations que vous portez à ma connaissance concernant le nombre d'observations exprimées au cours de l'enquête, il me paraît effectivement souhaitable que vous disposiez de 15 jours supplémentaires afin de finaliser votre travail. Je prends acte de l'accord de la collectivité organisatrice de l'enquête pour vous accorder ce délai supplémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Bernard MADELAINE

Monsieur Michel Possy Berry Quenum
Commissaire enquêteur
La Porte de Lézardière
85 150 Saint Georges de Pointindoux

Copie à Madame le Maire de Longeville-sur-Mer