

VILLE DES SABLES D'OLONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**préalable au déclassement par anticipation de l'aire de
camping-cars du Ventre Ville Plage, sise 118 impasse
Beausoleil / rue Printanière**

du 11 au 27 septembre 2023

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arnold Schwerdorffer, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	<i>Cadre de l'enquête</i>	3
1.1	Cadre général : de quoi s'agit-il ?	3
1.2	Avis favorable à l'unanimité du Conseil Municipal	4
1.3	Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit l'échange projeté	4
1.3.1	Encadrement du déclassement par anticipation	4
1.3.2	Encadrement de l'enquête publique	4
2	<i>Organisation et déroulement de l'enquête</i>	4
2.1	Acte générateur de l'enquête	4
2.2	Dates et durée de l'enquête	5
2.3	Lieu, dates et horaires des permanences	5
2.4	Publicité	5
2.4.1	Publicité par voie de presse	5
2.4.2	Publicité par voie d'affichage	5
2.4.3	Publicité par voie électronique	6
2.5	Moyens mis à la disposition du public pour s'exprimer	6
3	<i>Déroulement de l'enquête</i>	6
4	<i>Composition du dossier</i>	7
5	<i>Présentation du projet de déclassement</i>	7
5.1	Présentation du projet	7
5.2	Conséquences du déclassement sur les espaces publics existants	8
5.3	Situation de l'espace à déclasser en regard de la planification de l'urbanisation	8
6	<i>Participation du public à l'enquête</i>	9
6.1	Bilan de la participation du public	9
6.2	Analyse des interventions du public	9
6.3	Synthèse des interventions du public	10
7	<i>Conclusion du commissaire enquêteur</i>	10
8	<i>Formulation de l'avis du commissaire enquêteur</i>	11

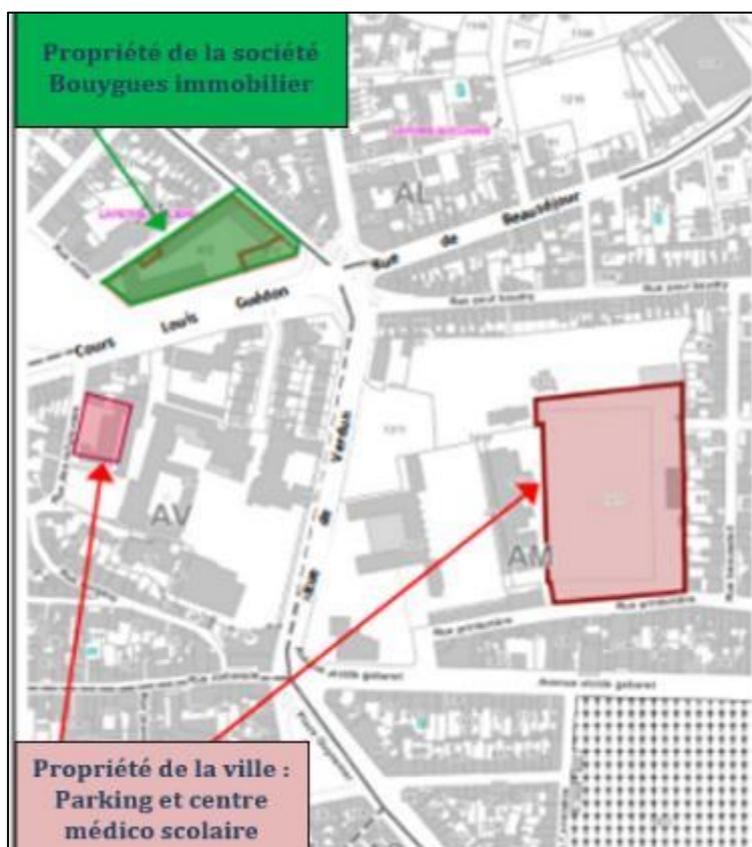
1 Cadre de l'enquête

1.1 Cadre général : de quoi s'agit-il ?

Dans le cadre du projet emblématique de requalification du Cours Louis Guédon, la ville des Sables d'Olonne s'est engagée dans une politique foncière volontariste, afin de maîtriser certains secteurs d'intérêt pour sa bonne réalisation. C'est le cas de l'îlot anciennement EDF, sis 26 cours Louis Guédon, devenu propriété de la Société Bouygues Immobilier, désormais titulaire d'un permis de construire pour la réalisation d'une opération de 96 logements.

Situé au cœur de ce grand projet, la ville considère que cet espace a vocation à accueillir des équipements publics (parking silo et médiathèque). Dans cette perspective, elle a obtenu l'accord de la Société Bouygues Immobilier de procéder à un échange avec soulte prévoyant :

1. L'achat par la ville de cet îlot cadastré 194 AI A72, 473, 474, disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m².
2. En échange, cession par la ville :
 - d'une emprise de 9 466 m² issue de la parcelle cadastrée 194 AM 1416 d'une contenance de 12 473 m², actuellement à usage de parking pour camping-cars, située 118 impasse Beausoleil et rue Printanière. Elle accueillera un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux.
 - d'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage de bureau, situé 4 rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1276 m² destiné à accueillir un programme de 16 logements, dont 40 % de logements sociaux.
3. Le versement d'une soulte de 860 000 € par la Société Bouygues Immobilier à la ville des Sables d'Olonne. Son montant correspond aux frais de démolition, de désamiantage, de dépollution et aux frais de maîtrise d'ouvrage et d'assistance à maîtrise d'ouvrage que la ville devra endosser en lieu et place de la Société Bouygues Immobilier.



Remarque 1 : La portion du parking, qui n'entre pas dans le cadre de l'échange, a vocation à être conservée par la collectivité afin de pouvoir maintenir des espaces suffisants pour l'aménagement des trames piétonne, cyclable et paysagère du projet Cours Louis Guédon.

Remarque 2 : Ce parking est dans le périmètre de la délégation de service public (DSP) pour l'exploitation du stationnement hors voirie de la ville conclue avec la société INDIGO INFRA CGST. La fermeture de cet espace ne pourra donc pas se réaliser avant la résiliation partielle de cette DSP prévue pour le 1^{er} janvier 2024. Le déclassement en projet ne peut donc intervenir tant que la DSP est effective, ce qui implique le recours à la procédure de déclassement par anticipation.

Remarque 3 : L'espace à déclasser appartient à la voirie communale.

1.2 Avis favorable à l'unanimité du Conseil Municipal

Le projet d'échange dans les termes présentés supra, a été adopté à l'unanimité par le Conseil municipal des Sables d'Olonne (délibération n° 9 du 22 mai 2023). Ce document prévoit la réalisation des actions suivantes :

- Préciser que la promesse et l'acte authentique d'échange à intervenir seront établis par notaire et que les frais d'acte seront répartis de manière égale à la charge de la Ville et de la Société Bouygues Immobilier.
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse, l'acte authentique d'échange, ainsi que toutes les pièces se rapportant au dit échange.
- Constaté la désaffectation du bien sis 4 rue des religieuses, à la date du 22 mai 2023.
- Déclasser du domaine public le bien sis 4 rue des Religieuses.
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à ce déclassement.

1.3 Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit l'échange projeté

1.3.1 Encadrement du déclassement par anticipation

Le déclassement par anticipation est encadré par le Code général de la propriété des personnes publiques : Articles L.2141-1, L.2141-2.

En application des dispositions de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, dès lors que l'espace à déclassé appartient à la voirie communale, l'autorité habilitée à prendre la décision de déclassement est le Conseil municipal.

1.3.2 Encadrement de l'enquête publique

L'enquête publique est encadrée par le Code des relations entre le public et l'administration, notamment : Articles L.134-1, L.124-2, L.134-31, R.134-5 et R.134-6

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Acte générateur de l'enquête

Arrêté d'ouverture de l'enquête

Arrêté du Maire des Sables d'Olonne n° 2023 N° 001 du 14 août 2023, portant ouverture de l'enquête publique.

Arrêtés de prolongation de l'enquête

Afin d'acter la décision de la ville de prolonger de deux semaines l'enquête, a été pris l'arrêté N° 2023 – EP 002 du 21 septembre 2023, portant prolongation de l'enquête, suite à une erreur dans l'adresse Internet. Puis une seconde prolongation a été décidée et actée par a arrêté du 6 octobre, suite à l'absence du commissaire enquêteur à la permanence du 4 octobre, absence dont il porte l'entière responsabilité.

2.2 Dates et durée de l'enquête

Enquête initialement prévue

- Début de l'enquête le 11 septembre 2023.
 - Fin de l'enquête le 27 septembre 2023.
- } Soit une durée de 16 jours

Prolongations d'enquête

- La première prolongation a repoussé la date de fin d'enquête au 12 octobre et la seconde au 27 octobre 2023.
- Soit une durée totale de l'enquête de 47 jours.

2.3 Lieu, dates et horaires des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences dans la mairie des Sables d'Olonne aux dates et horaires indiqués ci-après :

Lundi 11 septembre	8h30 à 11h30
Vendredi 22 septembre	14h30 à 17h30
Mercredi 27 septembre	14h30 à 17h30
Mercredi 4 octobre	Absence du CE
Jeudi 12 Octobre	14h30 à 17h30
Mercredi 18 octobre	14h30 à 17h30
Vendredi 27 octobre	14h30 à 17h30

2.4 Publicité

2.4.1 Publicité par voie de presse

L'avis de mise à l'enquête a été publié à deux reprises sous la rubrique des annonces légales dans deux journaux locaux :

- Première parution de l'avis d'enquête : Ouest France le 22 août 2023 ; Journal des Sables le 24 août.
- Deuxième parution : Ouest France le 12 septembre ; journal des Sables le 14 septembre.
- Parution de l'avis relatif à la première prolongation : Ouest France le 26 septembre ; Journal des Sables le 28 septembre.
- Parution de l'avis relatif à la deuxième prolongation : Ouest France du 10 octobre et Les Sables Vendée Journal du 12 octobre.

2.4.2 Publicité par voie d'affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, à la mairie des Sables d'Olonne, sur les tableaux habituels et sur le site

du projet. Cet affichage a donné lieu à l'établissement d'un certificat d'affichage en date du 4 septembre et à un rapport de constatation par la police municipale. L'affichage a été renouvelé pour chaque prolongation d'enquête.

2.4.3 Publicité par voie électronique

Dans les mêmes conditions, l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête étaient consultables sur le site Internet des Sables d'Olonne (www.les-sablesdolonnes.fr).

2.4.4 Information par courrier

Les propriétaires riverains ont en outre été informés par courrier individuel ordinaire.

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

Le public avait la possibilité de déposer ses observations, propositions et contrepropositions sur un registre tenu à sa disposition à la mairie des Sables d'Olonne pendant les horaires habituels d'ouverture, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Ville des Sables d'Olonne -CS 21842 – 21 place du Poilu de France, ou par courriel à l'adresse suivante epdeclassementairecentreville@lessablesdolonnes.fr.

3 Déroulement de l'enquête

- 10 août 2023 : Entretien du commissaire enquêteur avec Mme Danieau et M. Le Cadre, du service urbanisme, afin de déterminer les éléments relatifs à l'organisation de l'enquête.
- 14 août : Signature de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.
- 22 août : 1° parution dans Ouest France de l'avis d'enquête.
- 24 août : 1° parution dans le Journal des Sables de l'avis d'enquête.
- 4 septembre : Visite des lieux par le commissaire enquêteur, en présence de M. Le Cadre.
- 11 septembre : Ouverture de l'enquête et première permanence.
- 12 septembre : 2° première parution dans Ouest France de l'avis d'enquête.
- 14 septembre : 2° parution dans le Journal des Sables de l'avis d'enquête.
- 20 septembre : Décision de la Ville des Sables d'Olonne, en liaison avec le commissaire enquêteur, de prolonger l'enquête.
- 22 septembre : Seconde permanence du commissaire enquêteur.
- 26 septembre : Parution dans Ouest France de l'avis de la 1° prolongation de l'enquête.
- 27 septembre : Troisième permanence du commissaire enquêteur.
- 28 septembre : Parution dans le Journal des Sables de l'avis de prolongation de la 1° prolongation de l'enquête.
- **4 octobre : Absence du commissaire enquêteur à la 4° permanence.**
- 6 octobre : Décision de la Ville de prolonger l'enquête une seconde fois.
- 10 octobre : Parution dans Ouest France de l'avis de la 2° prolongation de l'enquête.
- 12 octobre : Parution dans Le journal des Sables Vendée de l'avis de la 2° prolongation de l'enquête.
- 12 octobre : Cinquième permanence du commissaire enquêteur.
- 18 octobre : Sixième permanence du commissaire enquêteur.
- 27 octobre : Dernière permanence du commissaire enquêteur et clôture de l'enquête.
- 31 octobre : Envoi par courriel du rapport d'enquête à Monsieur le Maire des Sables d'Olonne.

4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête se compose comme suit :

Différents documents administratifs correspondant à l'enquête (arrêtés et avis d'enquête).

Dossier présenté à l'enquête publique. Réalisé par la Ville, il s'articule comme suit :

- Notice explicative de l'enquête publique, comportant les principales dispositions législatives et règlementaires concernant :
 - L'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales.
 - L'enquête publique préalable, obligatoire.
 - La décision de déclassement.
- Rappel des procédures :
 - Déroulement de la procédure de déclassement du domaine public.
 - Déroulement de la procédure d'enquête publique.
- Présentation du projet de déclassement anticipé du parking Bel-Air :
 - Présentation du contexte et du projet.
 - Opération projetée, objet de la procédure de déclassement, conséquences du déclassement, mise en œuvre d'une étude de réflexion sur les mesures à prendre suite à la suppression du parking existant.
- Etude d'impact.
- Plans et photos.
- Liste des propriétaires riverains du projet.

5 Présentation du projet de déclassement

5.1 Présentation du projet

La photo ci-après présente, entouré en blanc, l'ensemble de l'emprise à déclasser.

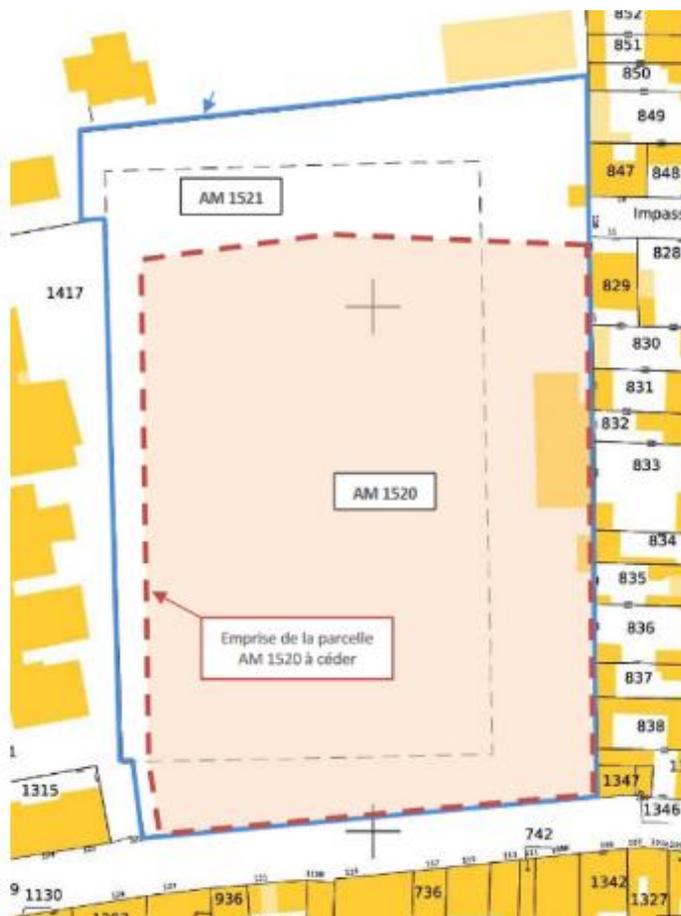


Cette emprise correspond à la totalité de la parcelle 194 AM 1416 d'une surface de 12 437 m².

Ci-contre, le plan présente, comme cela est indiqué dans le dossier, la localisation des deux emprises à déclasser, issues de la parcelle initialement cadastrée 194 AM 1416 (12 437 m²).

La parcelle AM 1520 (9 466 m²), délimitée par des points tillés rouges, est à déclasser dans le domaine privé de la commune, en vue de sa cession à la société Bouygues immobilier.

La parcelle AM 1521 (2 971 m²) sera conservée par la ville. Son déclassement dans le domaine privé de la commune ne semble pas impératif. En effet, compte tenu des aménagements que la ville prévoit d'y réaliser, il serait peut-être préférable de la maintenir dans la voirie communale, à moins que soit envisagée sa cession en tout ou partie dans l'avenir.



5.2 Consequences au declasse

Compte tenu des engagements pris par la ville, le déclassement aura pour conséquence, dès de début de l'année 2024, la perte de stationnement de camping-cars, même si le taux de remplissage et les autres offres pour les camping-cars permettent de relativiser cette suppression.

Par contre, le déclassement permettra de réaliser l'échange foncier conclu entre la ville des Sables d'Olonne et la société Bouygues Immobilier, permettant ainsi la bonne réalisation du projet de cours Louis Guédon et concourant aux ambitions de la ville.

5.3 Situation de l'espace à déclasser en regard de la planification de l'urbanisme

Le PLU des Sables d'Olonne a été approuvé en 2011. Modifié à trois reprises, il a fait l'objet d'une quatrième modification en juillet 2023.

L'emprise à déclassée appartient à la zone UA, à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Le secteur UAb de cette zone correspond au centre-ville « élargi » : quartier de la gare, Bel-Air, Arago. Dans ce secteur, la hauteur à l'égout est limitée à 9 m, ce qui correspond à un rez-de-chaussée + 2 étages + combles (R+2+Combles) ; la hauteur au faîtage est majorée de 4 m.

Pour information, selon le permis de construire déposé, il y a lieu de retenir à titre indicatif mais pas formellement définitif, les éléments suivants :

- Seuls les logements donnant rue printanière seront R+2+combles et ceux prévus côté rue Paul Baudry seront R+1+combles.
- Pour les propriétés prévues rue Paul Baudry, le schéma d'aménagement prévoit la construction en R+1+Combles en retrait de 8 m des limites séparatives arrières, afin d'assurer une intimité aux nouveaux logements et aux propriétés voisines et limiter les éventuelles co-visibilités. Il est à noter que ces retraits sont plus importants que ceux imposés par le règlement.

6 Participation du public à l'enquête

6.1 Bilan de la participation du public

L'enquête n'a donné lieu qu'à 9 interventions du public : 5 sur le registre d'enquête, dont une sans lien avec le projet, et 4 par messages. Cette participation est faible au regard de la sensibilité du projet, du nombre significatif de riverains et des efforts importants d'information faits par la ville (affichage « généreux », courrier personnalisé aux riverains).

On ne constate aucun soutien au projet, mais les interventions, sans exception, ont été exprimées sans acrimonie. Elles regroupent essentiellement des critiques, des interrogations, voire des inquiétudes.

On compte une intervention sans lien avec le projet. Elle a été déposée par Monsieur et Madame Jean-Michel Larcher. Ces personnes vivent en permanence depuis 2021 dans leur camping-car. Sur le plan administratif ils sont citoyens des Sables d'Olonne (adresse fiscale, carte d'électeur). Ils sont intéressés par une location dans la commune et souhaitent savoir à qui s'adresser pour prendre rang. Dans la mesure du possible, il serait souhaitable de les contacter afin de les renseigner utilement.

6.2 Analyse des interventions du public

Le tableau présente l'analyse des interventions du public.

Analyse des interventions du public		
Réf	Nom	Argument
C1	M. Azidler	Proximité avec l'abbaye.
		Distance par rapport aux limites séparatives.
		Réaliser un passage le long du mur souhaitable.
		Réaliser une rangée d'arbres entre le mur et les immeubles.
C2	M. Brossard	Demande précision sur le nombre et la hauteur des futurs bâtiments.
		Réaliser un passage le long du mur souhaitable.
		Devenir de l'impasse Beau soleil.
		Envisager l'enfouissement des réseaux électriques.
C3	M. et Mme Chateigner	Devenir de l'impasse Beau soleil.
		Devenir du mur.
		Un parc aurait été préférable.

C4	Mme Bach	Proximité avec l'abbaye.
		Un parc aurait été préférable.
R1	M. et Mme. Boureau	Souhaite des informations sur le devenir de la partie nord.
		Devenir du mur.
		Proximité avec l'abbaye.
R3	Mme Le Roch	Un parc aurait été préférable.
R4	M. et Mme Douaud	Proximité avec l'abbaye.
		Un parc aurait été préférable.
		Aggravation des problèmes de circulation.
R5	Mme Haubois	Aggravation des problèmes de circulation.
		Un parc aurait été préférable.

6.3 Synthèse des interventions du public

De l'étude de ce tableau se dégagent les quatre points suivants :

1° point : le plus essentiel : Il n'y a aucune intervention qui remet en cause la cohérence du projet de déclassement avec le document d'urbanisme et donc les objectifs de la ville en matière d'aménagement du cours Louis Guédon. Ce constat est déterminant dans le cadre d'une enquête de domanialité. Même si le projet ne suscite pas l'adhésion des intervenants, il n'est pas attaqué sur sa conformité à la réglementation.

2° point : (repéré en bleu dans le tableau) Les intervenants ont exprimé un regret, celui de ne pas avoir saisi l'opportunité offerte par l'emprise occupée par le parking de camping-cars pour aménager un espace d'agrément en harmonie avec l'abbaye.

3° point : (repéré en rose dans le tableau) L'inquiétude des riverains concernant l'agencement du futur espace urbanisé. Cette inquiétude concerne principalement la partie Est, mitoyenne avec le mur et l'impasse Beau Soleil. La préoccupation majeure porte sur la hauteur des bâtiments et les retraits par rapport aux limites séparatives.

4° point : (repéré en bistre dans le tableau) L'inquiétude concernant une aggravation des conditions de circulation déjà difficiles.

7 Conclusion du commissaire enquêteur

Le déclassement du parking de camping-cars est la condition *sine qua non* pour l'aménagement du cours Louis Guédon, selon les orientations arrêtées par la ville et en conformité avec le document de planification de l'urbanisme. Il est donc dans l'ordre des choses de donner une suite positive à ce projet, cela d'autant que l'incidence de ce déclassement ne concerne que le stationnement de camping-cars qui trouve localement une solution relativement satisfaisante.

Il est à noter que ce déclassement concerne la parcelle AM 1520 (9466 m²), en vue de sa cession à l'entreprise Bouygues Immobilier, et la parcelle AM 1521 (2971 m²), Cette dernière sera conservée par la ville, de sorte que la question de l'utilité de son déclassement pourrait se poser.

Le projet immobilier, attaché à ce déclassement, ne suscite évidemment pas l'adhésion des riverains qui auraient préféré la création d'un espace de détente et qui sont légitimement préoccupés par le changement important qui sera apporté à leur environnement. J'estime que cette situation est consubstantielle à toute mise en œuvre de la planification de l'urbanisme. Il

n'en demeure pas moins qu'elle mérite d'être prise en compte, dans la mesure du possible, par la mise en place d'un dispositif de concertation.

8 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de déclassement de l'ensemble de l'emprise correspondant à l'actuel parking de camping-cars, en vue de sa cession pour partie (parcelle AM 1520) à l'entreprise Bouygues Immobilier.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Montaigu-Vendée le 31 octobre 2023

Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur

