

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE L'ILE-D'OLONNE**



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
Déclassement de trois espaces verts du domaine public
Du Vendredi 8 septembre au Vendredi 22 septembre 2023**

**RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : Jean-Yves ALBERT

Destinataire : Monsieur le Maire de L'Ile d'Olonne

SOMMAIRE
PREMIERE PARTIE, RAPPORT

1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE.....	5
2	GENERALITES.....	5
2.1	Objet de l'enquête.....	5
2.2	Localisation des trois projets de déclassement.....	5
2.3	Composition du dossier soumis à l'enquête.....	5
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
3.1	Chronologie des évènements avant l'enquête.....	6
3.2	Chronologie des évènements pendant l'enquête.....	6
3.3	Déroulement.....	7
3.4	Information du public – publicité et affichage.....	7
3.5	Accueil du public.....	7
3.6	Clôture de l'enquête.....	7
4	OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
4.1	Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier.....	7
4.2	Observations du Public.....	8
4.2.1	Observations inscrites sur le registre d'enquête :.....	8
4.2.2	Observations reçues par courriel annexées au registre d'enquête.....	8
4.2.3	Analyse du commissaire enquêteur sur les observations du public :.....	10
5	LISTE DES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
1	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15
1.1	Objet des déclassements du domaine public communal.....	15
1.2	Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.....	15
1.2.1	Sur la composition du dossier d'enquête.....	15
1.2.2	Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public.....	15
1.2.3	Sur les observations du public.....	15
1.2.4	Sur l'information du public.....	15
1.2.5	Recommandations.....	16
1.2.6	Formulation de l'avis.....	16

PREMIERE PARTIE, RAPPORT

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

Code de la voirie routière, notamment ses articles L.141-3 et suivants, R.141-1 et suivants ;

Code Général des Collectivités Territoriales articles L.2121-29, L.1311-1 ;

Code Général de la Propriété des Personnes Publiques articles L.2111-1, L.2141- 1 et L.2141-2 et suivants ;

Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment les articles L.134-1 et L.134.2, R.134-7 et suivants ;

Code de l'urbanisme ;

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 juin 2013 ;

Décision du Président du Tribunal Administratif de NANTES portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2023 ;

Délibération du conseil municipal **de l'Ile-d'Olonne** n°07 27072023027 en date du 27 juillet 2023 ;

Arrêté du maire de l'Ile-d'Olonne n° AR 23/0154 en date du 04 août 2023 prescrivant l'enquête.

2 GENERALITES

2.1 Objet de l'enquête

Monsieur le maire de l'Ile-d'Olonne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en vue de déclasser trois espaces verts du domaine public.

Après déclassement du domaine public communal et intégration dans le domaine privé de la commune, cette dernière projette :

- de mettre en place des terrains à bâtir pour permettre la construction de nouvelles habitations sans recourir à l'étalement urbain afin d'accueillir des familles et continuer à dynamiser la commune ;
- de reconfigurer et requalifier les espaces verts conservés de manière à les rendre agréables et conviviaux.

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.2 Localisation des trois projets de déclassement

A. une partie de l'ancien espace vert situé rue des Eglantines entre les parcelles cadastrées section AH n° 208 et 266 ;

B. une partie de l'espace vert située rue des Dorides entre les parcelles cadastrées section AH n°124 et 123 d'une part et 126 et 127 d'autre part sur une parcelle cadastrée section AH n° 125 ;

C. une partie de l'espace vert situé rue des Parnassies sur une parcelle cadastrée section AC n° 289.

2.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête a été élaboré par Maître de BAYNAST et la commune de l'Ile-d'Olonne, il est composé :

- du registre d'enquête ;
- d'une notice explicative, rappelant en préambule l'opération projetée et l'objet de l'enquête publique.

Dans ce document il est précisé :

- l'opération projetée et l'objet de l'enquête publique ;
- pour chaque espace vert à déclasser :
 - un descriptif détaillé ;
 - un extrait cadastral ;
 - des photographies sous différents angles ;
 - un projet de division en terrain à bâtir après déclassement du domaine public.

- L'objet de l'enquête publique en rappelant les motifs conduisant à envisager le déclassement de chaque espace vert concerné.
- En pièces annexes :
 - un extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juin 2013 ;
 - la délibération du conseil municipal n°2023/027 27 juillet 2023 prononçant la désaffectation des trois espaces verts ;
 - l'arrêté du maire n° AR 23/0154 du 04 août 2023 prescrivant l'enquête publique et la décision nominative du commissaire enquêteur.
- l'avis d'enquête publique et l'affichage sur site ;
- les trois projets de division à l'échelle 1/500° établis par le géomètre-expert.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Chronologie des évènements avant l'enquête

Mercredi 28 juin : avec Maître de BAYNAST, visite sur le terrain et vérification de la cohérence entre les projets de déclassements et la configuration des parcelles concernées. L'emplacement de l'affichage sur site a été déterminé. En mairie de l'Ile-d'Olonne, entretien avec Madame JAHAN Directrice Générale des services pour les modalités de l'enquête publique (dossier, arrêté, publicité, planning).

Vendredi 4 août : Monsieur le maire de l'Ile-d'Olonne a pris l'arrêté n° AR 23/0154 prescrivant l'enquête publique et désigné Monsieur Jean-Yves ALBERT commissaire enquêteur pour la conduite de cette enquête.

Cette désignation est du ressort du maire et non du tribunal administratif comme indiqué dans l'avis d'enquête.

Lundi 4 septembre : vérification de l'affichage sur les trois sites par le commissaire enquêteur, en mairie de l'Ile-d'Olonne, examen des pièces du dossier.

3.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête

Vendredi 8 septembre :

A 8h30, vérification de la constitution du dossier et paraphe des différentes pièces mises à la disposition du public pendant l'enquête.

A 9h00 ouverture de l'enquête, 1^{ère} permanence du Commissaire Enquêteur de 9h00 à 12h00, six personnes se sont présentées à cette permanence :

- 9h00, M. Christophe GESBERT est venu déposer une pétition contre le déclassement d'une partie de l'espace vert rue des Parnassies, il a également déposé une observation défavorable au projet sur le registre d'enquête.
- 10h00, M. Francis LEROY est venu se renseigner sur l'objet de l'enquête et plus particulièrement pour localiser les espaces verts concernés, il n'a pas déposé d'observation sur le registre d'enquête.
- 10h30, M. BELAGUER est venu se renseigner sur l'objet de l'enquête, il n'a pas déposé d'observation sur le registre d'enquête.
- 10h45, M. et Mme SORIN sont venus se renseigner sur l'objet de l'enquête, ils n'ont pas souhaité déposer d'observation sur le registre d'enquête.
- 11h15, Mme Gisèle CARPENTIER est venue se renseigner sur le déclassement rue des Dorides et sur le projet de division de l'espace vert, elle n'a pas déposé d'observation sur le registre d'enquête

Du 8 au 22 septembre : aucune observation déposée sur le registre.

Vendredi 22 septembre : seconde et dernière permanence du Commissaire Enquêteur de 14h00 à 17h00, trois personnes se sont présentées à cette permanence :

- 14h30, M. SOUCHARD est venu se renseigner sur l'objet de l'enquête, il a déposé une observation favorable au déclassement du terrain au niveau des Dorides ;
- 15h00, M. Pierre MICHAUD est venu compléter son observation faite par courriel le 21 septembre, il signale la présence « éventuelle » d'un bassin de rétention sur la parcelle AC 289 rue des Parnassies ;
- Madame Valérie LEJAU est venue rappeler le souhait exprimé par Monsieur LEBEAU dans le courriel du 18 septembre pour le maintien d'une bande de plantations existantes accolée au 3 rue des Eglantines.

A 17h00, clôture du registre d'enquête.

3.3 Déroulement

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du 8 septembre à 9h00 au 22 septembre à 17h00 incluses, le siège de l'enquête a été fixé en mairie de l'Ile-d'Olonne.

Les observations sur le dossier soumis à l'enquête pouvaient être consignées sur le registre déposé en mairie. Elles pouvaient également être adressées par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de l'Ile-d'Olonne, 2 bis, rue Georges Clemenceau, 85340 l'Ile-d'Olonne ou par voie électronique à l'adresse suivante : administration@mairie-liledolonne.fr

Pendant cette enquête, le commissaire enquêteur a reçu de la part du personnel communal toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

3.4 Information du public – publicité et affichage

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier sur support papier est resté à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie de l'Ile-d'Olonne. Le dossier dématérialisé pouvait être consulté sur un poste informatique en ce même lieu. Suite à une indisponibilité du site internet www.mairie-liledolonne.fr le dossier n'a pu être consulté qu'à partir du lundi 11 septembre soit au quatrième jour de l'enquête.

"L'Avis au Public" se référant à l'arrêté du maire est resté affiché sur le panneau administratif extérieur de la mairie, du 24 août au 22 septembre inclus. Cet avis au public a également été affiché sur les trois emplacements concernés par ce déclassement et il est paru sur le site internet sus-cité.

Un avis d'enquête est paru dans les annonces légales du quotidien Ouest-France le 10 août 2023, cette parution bien que recommandée n'était pas « obligatoire » pour ce type d'enquête.

Un certificat attestant cet affichage a été établi le 25 septembre 2023 et signé par le maire.

3.5 Accueil du public

Au cours des deux permanences, le commissaire enquêteur a reçu neuf personnes toutes sensibles à la « thématique » espaces verts.

La salle mise à disposition pour la réception du public est accessible aux personnes à mobilité réduite.

3.6 Clôture de l'enquête

Le vendredi 22 septembre à 17h00, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté du maire, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières

4 OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

La présentation du contexte justifiant le projet, la localisation sur un extrait cadastral avec l'emprise sur les parcelles, constituent un dossier suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du public, sur les enjeux et les conséquences du déclassement de ces espaces verts.

Les annexes jointes au dossier (la délibération, l'arrêté, l'avis d'enquête) apportent toutes les précisions utiles sur les procédures engagées par la commune de l'Ile-d'Olonne.

Cependant, dans la chemise ou étaient regroupés tous les éléments pour la bonne compréhension de l'enquête, le projet de division sur extrait cadastral rue des Parnassies était différent de celui figurant page 12 du dossier. Ce projet de division sur extrait cadastral qui n'était pas nécessaire vue l'objet de l'enquête n'a pas été mis en ligne sur le site internet de la commune. Ce point particulier a été expliqué aux personnes concernées qui sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences.

4.2 Observations du Public

4.2.1 Observations inscrites sur le registre d'enquête :

➤ **R1.** « Je soussigné M. Christophe GESBERT suis venu pour faire part de notre avis défavorable pour le projet de construction sur la parcelle 289. Au nom des résidents de la rue des Parnassies, je remets une pétition signée par 33 personnes.

Nous restons à la disposition pour réfléchir à un projet d'aménagement sur cet espace que nous voulons valoriser ».

Pétition annexée au registre d'enquête.

➤ **R2.** « Je soussigné Madame Gisèle CARPENTIER être venue prendre connaissance du projet de division de l'espace vert après déclassement du domaine public. Je souhaite que le projet n'apportera pas de nuisances aux riverains de l'espace vert actuel » (concerne la rue des Dorides).

➤ **R3.** « M. SOUCHARD est favorable au déclassement du terrain au niveau des Dorides pour une construction de maison individuelle ».

➤ **R4.** « En complément de mon mail du 20 septembre, je souhaiterais préciser qu'il y a quelques années, une personne du service technique ou de l'agglomération nous avait indiqué qu'il y avait un bassin de rétention d'eaux pluviales sur l'espace vert de la rue des Parnassies. Nous supposons donc qu'il n'y aura pas de logement sur cet espace. Pierre MICHAUD ».

4.2.2 Observations reçues par courriel annexées au registre d'enquête

➤ **C1.** M. et Mme Michel PIEDAGNEL courrier transmis par courriel le vendredi 15 septembre à 9h23. « Bonjour...Nos réflexions à propos du projet concernant la rue des PARNASSIES. Ne pouvant participer à aucune réunion avant la fin de la consultation, nous t'adressons le mail ci-joint. Nous espérons que ces réflexions seront prises en compte »

Contenu du courrier joint au courriel :

« Monsieur le Commissaire enquêteur...copie Monsieur le Maire de l'Ile d'Olonne

Enquête publique conjointe de droit commun de l'Ile d'Olonne.

Déclassement du domaine public communal d'une partie de l'espace vert rue des Parnassies
parcelle cadastrée section AC n° 289.

En réponse aux différents alinéas de la proposition faite pour cette parcelle : (page 9 sur 15)

- Terrain de jeux aujourd'hui désaffecté et non utilisé. Pour cause le terrain damé n'a jamais été entretenu, la végétation a gagné et l'a rendu inutilisable.
- Les arbres et arbustes cassés lors des différentes tempêtes n'ont pas été remplacés.
- Des enfants jouent encore régulièrement quand le temps le permet (foot, volant, ballon, vélo, etc...) et était aussi occupé par des joueurs de boules.
- Quant à la circulation piétonne elle s'effectue majoritairement par les trottoirs existants, cette partie du lotissement se trouvant sur la voie à double sens. Le lieu est aussi utilisé pour la promenade des chiens.
- De plus cette prairie est tous les printemps le lieu de pousse d'Orchidée sauvage : Orchis Macula en grande quantité, espèce protégée (photos à votre disposition).

Aménagement des lots à lotir (lot A),

Pourquoi lotir la **partie la plus étroite** le long des lots 283 et 284 ?

Si le cahier des charges du lotissement s'applique, il faut donc considérer que la construction devra se trouver en retrait de la voirie de 5 m (emplacement parking privé sur terrain à bâtir) et se situer en dehors du virage, donc dans la partie le plus « large ».

Que reste-t-il en profondeur pour une construction en observant aussi les limites séparatives et de vis-à-vis pour les lots 283 et 284 ? (3 mètres : article R111.19 du code de construction).

Pourquoi garder une soi-disant parcelle pour une liaison piétonne aussi vaste que les parcelles à lotir?

Cette parcelle (lot 289) avec accès direct entre les parcelles 272 et 280 serait plus adaptée à un lot à bâtir, de par sa situation et son aire bien définie.

La majorité des habitants utilisent les trottoirs déjà existants surtout dans cette partie de la rue où la circulation est dans les 2 sens.

Avons-nous besoin d'une telle surface d'espace vert à entretenir si celui déjà existant ne sert à rien ???

Pourquoi ne pas végétaliser et aménager en aire de jeux la partie la moins large.

Dernier point et non des moindres :

Comment pensez-vous que nous prendrions ce projet qui entraîne une importante perte de la valeur de notre propriété de par la proximité extrême, le vis-à-vis très important du fait de l'exiguïté de la parcelle qui jouxte notre terrain.

En résumé,

- **incohérence du plan de lotissement**

- **incidence négative MAXIMUM pour notre lot.**

- **destruction de la flore protégée.**

Dans l'état des choses nous ne cautionnons pas le projet concernant les Parnassies ».

➤ **C2.** M. David LANDEAU par courriel du samedi 16 septembre 2023 à 12h41

« Monsieur le maire,

Même si une pétition a été faite dans notre lotissement, nous voulions quand même vous faire part personnellement de nos inquiétudes concernant votre projet de construction dans le quartier des Parnassies au niveau de l'espace vert resté vacant. Quand nous avons trouvé notre maison cet espace a été un critère déterminant lors de son achat car il faisait partie intégrante de ce lotissement... Nous serions donc vraiment peinés de voir cet espace disparaître.

Oui, cet espace on y tient tous dans le lotissement, qui plus est, il était prévu dès le départ par le constructeur... Les enfants ont un espace où jouer, les animaux où se promener et surtout c'est un espace de calme, de verdure et d'aération dont on a tous besoin. On a choisi une petite ville essentiellement pour cet avantage-là : parce qu'on peut y respirer ! On ne désire pas un endroit étouffant où nous allons tous nous retrouver les uns sur les autres avec toutes les nuisances que cela engendre...

On aimerait toujours pouvoir se réveiller avec ce petit coin de verdure en guise de paysage et non pas des maisons à perte de vue dont l'accumulation sur la moindre touffe de verdure existante entraîne bien des désagréments et surtout entraîne un véritable mal-être des gens par le manque de nature.

On savoure la douceur de vivre de l'île d'Olonne, la quiétude de ses lotissements non surchargés et on rêve qu'il en soit toujours ainsi.

On espère qu'en tant que maire de la commune vous réfléchirez sérieusement au fait d'aménager ce petit coin de verdure autrement qu'avec de lourdes constructions afin de maintenir la qualité de vie et la sérénité de ses habitants.

On aimerait encore croire que l'avis des habitants et leur bien-être passera avant les intérêts financiers.

En vous remerciant. Cordialement ».

➤ **C3.** M. Jean-Michel GAZEAU par courriel du dimanche 17 septembre 2023 à 19h36

« Bonjour ...Après lecture de l'enquête publique relative à la Rue des Eglantines, le projet de division ne se trouve pas de notre côté comme évoqué ensemble.

Je maintiens ma demande de conserver une bande de plantations existantes accolée au 3 rue des Eglantines.

Dans l'attente de vous lire, et restant à votre disposition,

Bien cordialement...Gazeau Jean-Michel »

➤ **C4.** M. Pierre MICHAUD par courriel du mercredi 20 septembre 2023 à 20h59

« Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Veuillez trouver ci-après nos remarques concernant l'enquête publique relative au déclassement de l'espace vert situé rue des Parnassies :

- 1- Tout d'abord les 3 premiers jours de l'enquête publique, le dossier d'enquête n'était pas disponible en ligne.
- 2- Un de nos voisins nous a envoyé des photos des plans qu'il a pu consulter en mairie et il y avait un plan qui n'apparaissait pas sur le dossier d'enquête consultable sur le site.
- 3- Les co-lotis n'ont pas été sollicités pour obtenir leur accord contrairement à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme selon lequel l'accord des colotis doit être préalablement sollicité.
- 4- Contrairement, à ce qui est indiqué dans le dossier d'enquête, l'espace de jeux n'est pas désaffecté ; c'est simplement que les services des espaces verts n'entretiennent pas suffisamment l'espace vert ce qui entraîne la pousse d'herbes piquantes décourageant les enfants d'y jouer après que plusieurs ballons aient crevé.
- 5- En effet, depuis que nos enfants ont grandi (ils ont désormais 9 et 11 ans) ils apprécient de jouer dans un espace plus grand que notre jardin et nous, parents, apprécions de pouvoir les avoir à portée de vue et de voix.
- 6- Quand nous avons fait le choix d'acheter un terrain dans ce lotissement à l'Ile d'Olonne c'était, d'une part, pour la qualité de vie à l'Ile d'Olonne (commune rurale charmante) et d'autre part, pour le grand espace vert en face le jardin de notre maison, contrairement aux lotissements aux Sables d'Olonne où les espaces sont plus réduits. Demain, nous n'aurons plus l'avantage d'une maison dans une commune rurale.
- 7- Cet espace vert nous l'avons indirectement financé dans le prix d'achat de notre terrain et aujourd'hui la construction de maisons risque de faire perdre de la valeur à notre maison.
- 8- En outre, à l'époque, le règlement du lotissement interdisait la construction de maison à étage. Qu'en sera-t-il des maisons qui vont se construire sur cet espace vert et qui donneront sur notre jardin.

Bien cordialement, Pierre MICHAUD »

4.2.3 Analyse du commissaire enquêteur sur les observations du public :

Les observations « registre » enregistrées :

- *en R1 et R4, ces observations ont également fait l'objet des courriels (C1, C2 et C4) développés ci-dessous ;*
- *en R2, l'observation de Mme CARPENTIER n'est pas défavorable au déclassement du domaine public de l'espace vert rue des Dorides. Cependant, elle souhaite qu'il n'y aura pas de nuisances pour les riverains ;*
- *en R3, M. SOUCHARD est favorable au déclassement du terrain de l'espace vert rue des Dorides et précise « pour une construction de maison individuelle » ;*

Les courriels :

- *C1 (courrier de M. et Mme PIEDAGNEL), C2 (courriel de M. LANDEAU) C4 (courriel de M. MICHAUD) ce courrier, ces 2 courriels, les observations R1, R4 et la pétition émanent des 33 propriétaires de la rue des Parnassies. Ces derniers opposés à l'aménagement envisagé de l'espace vert existant sur la parcelle cadastrée C 289 et plus particulièrement au découpage qui consisterait à proposer trois lots à bâtir et un espace vert après aménagement. Ces observations ne font pas mention du déclassement de cette parcelle du domaine public communal objet de cette enquête.*

Ces observations contestent le projet de division proposé dans le dossier et sur l'extrait cadastral qui n'a pas été mis en ligne. Le projet de division n'est pas l'objet de l'enquête. Par ailleurs, pour une enquête relative au domaine public communal la mise en ligne sur le site de la commune pendant toute la durée de l'enquête publique n'est pas obligatoire.

Concernant l'accord des co-lotis comme il est fait référence dans le courriel C4 en citant l'article L.442-10 du code de l'urbanisme, dans le cas présent le document d'urbanisme opposable est le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juin 2013.

Après vérification par les services de la commune, le bassin de rétention d'eaux pluviales sur l'espace vert de la rue des Parnassies figure sur le plan de récolement établi lors de la création du lotissement, ainsi qu'une conduite de diamètre 400 reliée à ce bassin.

- C2 L'auteur (M. GAZEAU) rappelle sa demande pour conserver une bande de plantations existantes accolée au 3 rue des Eglantines. Cette demande ne rentre pas dans le cadre de l'enquête relative au déclassement du domaine public communal de l'espace vert existant situé entre les parcelles cadastrées AH 208 et AH 266. Cette demande concerne le projet de division qui n'est pas l'objet de cette enquête.

Le 9 octobre 2023, suivant les dispositions de l'article R141-9 du Code de la Voirie routière, et de l'arrêté du maire, le commissaire enquêteur a remis dans les délais impartis, son rapport, ses conclusions motivées et avis, le registre d'enquête, les annexes, à Monsieur le Maire de l'Ile-d'Olonne.

Fait à Les Sables D'Olonne le 9 octobre 2023



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur

5 LISTE DES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Désignation des pièces	Date émission	Nombre de pages
Registre d'Enquête Publique	08/09/2023	12
Documents annexés au registre d'enquête		
➤ Pétition contre le déclassement d'une partie de l'espace vert rue des Parnassies parcelle cadastrée AC 289 (33 signatures)	08/09/2023	2 + plan
➤ C1, courrier de M. et Mme PIEDAGNEL	15/09/2023	1
➤ C2, courriel de M. LANDEAU	16/09/2023	1
➤ C3, courriel de M. GAZEAU	17/09/2023	1
➤ C2, courriel de M. MICHAUD	20/09/2023	2
Dossier mis à la disposition du public		
Notice explicative		
La notice explicative, rappelle en préambule l'opération projetée et l'objet de l'enquête publique, dans ce document il est précisé :		
➤ l'opération projetée et l'objet de l'enquête publique ; A. Espace vert rue des Eglantines, entre parcelles AH 208 et 266 B. Espace vert rue des Dorides C. Espace vert rue des Parnassies, parcelle AC 289		
Descriptif détaillé		
Pour chaque espace vert à déclasser :		
<ul style="list-style-type: none"> • un descriptif détaillé ; • des photographies sous différents angles ; • un projet de division (sur extrait cadastral) en terrain à bâtir après déclassement du domaine public. 	09/2023	Pages 1 à 15
L'objet de l'enquête publique		
Rappel de la délibération 2023/027 du 28/07/2023 précisant les motifs conduisant à envisager le déclassement de chaque espace vert concerné.		
Annexes		
➤ Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 13 juin 2013	13/06/2013	1
➤ Extrait des délibérations du Conseil municipal 2023/027	27/07/2023	2
➤ Arrêté du maire AR 23/0154 ouverture de l'enquête publique	04/08/2023	3
Documents complémentaires pour la bonne compréhension de l'enquête publique		
Mis en ligne sur le site internet de la commune		
➤ Avis d'enquête publique et affichage sur site	24/08/2023	1 (A3)
N'ont pas été mis en ligne sur le site internet de la commune		
➤ Projet de division sur extrait cadastral rue des Eglantines	10/2021	Plan 1/500°
➤ Projet de division sur extrait cadastral rue des Dorides/Allée du rayon d'or	08/2023	Plan 1/500°
➤ Projet de division sur extrait cadastral rue des Parnassies	07/2023	Plan 1/1000°
Documents joints au dossier après clôture de l'enquête		
➤ Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique	25/09/2023	1

SECONDE PARTIE

1 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Déclassement de trois espaces verts du domaine public communal

1.1 Objet des déclassements du domaine public communal

Trois espaces verts, initialement constitués lors de la mise en place des lotissements, ne sont pas ou plus utilisés. Lors de sa délibération du 27 juillet 2023, le conseil municipal a constaté la désaffectation à l'usage public de ces trois parcelles et a autorisé Monsieur le maire à prescrire une enquête publique préalable au déclassement de ces espaces. Après déclassement ces terrains seraient susceptibles d'être réorganisés et requalifiés pour devenir constructibles.

1.2 Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1.2.1 Sur la composition du dossier d'enquête

Le dossier était suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du public, sur les enjeux et les conséquences du déclassement de ces espaces verts.

Cependant, hors du dossier relié, le projet de division sur extrait cadastral rue des Parnassies étant différent de celui figurant page 12 du dossier et n'étant pas mis en ligne sur le site internet de la commune, pouvait semer le trouble sur la destination future de la parcelle AC 289.

Bien que ce projet de division ne constitue pas l'objet de l'enquête et que la mise en ligne du dossier sur le site de la commune n'est pas obligatoire pour une enquête relative au domaine public communal.

1.2.2 Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

La procédure s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le public concerné par ces projets de déclassement, s'est mobilisé. Lors de mes permanences, j'ai rencontré neuf personnes propriétaires et riverains des espaces à déclasser du domaine public.

Quatre observations ont été portées sur le registre d'enquête, un courrier, trois courriels m'ont été adressés et une pétition signée par trente-trois propriétaires de la rue des Parnassies m'a été remise.

1.2.3 Sur les observations du public

Ce sont les propriétaires de la rue des Parnassies qui ont déposé la majorité des observations. Ils sont opposés au projet de division envisagé sur la parcelle cadastrée C 289 et plus particulièrement au découpage qui consisterait à proposer trois lots à bâtir et un espace vert après aménagement.

Les inquiétudes exprimées par ces personnes ne peuvent être ignorées. Cependant, les projets de division ne sont pas l'objet de l'enquête, celle-ci concerne uniquement le déclassement du domaine public communal des trois espaces verts.

De même, les observations relatives aux déclassements des espaces verts rue des Dorides et rue des Eglantines font part d'un souci d'aménagement qui devra respecter le cadre de vie très apprécié des propriétaires riverains de ces deux espaces. Ces observations ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête relative au déclassement du domaine public.

1.2.4 Sur l'information du public

Le public a reçu une information suffisante avant et pendant l'enquête, le dossier était accessible en mairie et en dématérialisé. Suite à un problème technique, la mise en ligne sur le site internet de la commune, n'a pu être effective que le 11 septembre soit trois jours après l'ouverture de l'enquête. Cet incident relevé par une personne n'a pas posé de difficulté pour la suite de l'enquête.

La mise en ligne du dossier sur le site de la commune n'est pas obligatoire pour une enquête relative au domaine public communal, cette possibilité avait été retenue pour une meilleure information du public.

L'affichage sur site et l'avis dans les annonces légales du quotidien Ouest-France ont suscité la participation des propriétaires et riverains de ces espaces verts à déclasser.

1.2.5 Recommandations

Je formule les deux recommandations suivantes si la procédure de déclassement est finalisée :

1. Les réaménagements possibles devront se faire en concertation avec les propriétaires de ces secteurs afin de répondre aux inquiétudes exprimées dans les observations que j'ai recueillies au cours de cette enquête. Ces nouveaux découpages devront veiller au respect de l'intimité des personnes et conserver les arbres et les haies existants.
2. L'intérêt de réaménager le bassin de rétention des eaux pluviales figurant sur les plans de récolement rue des Parnassies, ainsi que le maintien de la conduite d'évacuation devront être pris en compte dans les éventuels plans de division, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens en cas de précipitations importantes.

1.2.6 Formulation de l'avis

- Le dossier a permis au public de localiser et de comprendre les enjeux du déclassement du domaine public des trois espaces verts.
- L'enquête publique, s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R141-4 à 141-9 du code de la voirie routière.
- Le déclassement du domaine public communal des trois espaces verts n'est pas contesté, c'est le projet de division de ces espaces en vue de constituer des lots pour accueillir de nouvelles habitations qui suscite des avis défavorables notamment rue des Parnassies.
- Lors de ma visite sur le terrain, j'ai constaté que ces trois espaces verts n'étaient pas aménagés et n'étaient apparemment pas utilisés comme lieu de convivialité ou terrain de jeux.
- Après le déclassement de ces espaces, la commune pourra envisager une autre utilisation permettant de densifier l'urbanisation dans ses limites actuelles sans avoir besoin de porter atteinte à des terres agricoles ou naturelles. Ces nouvelles utilisations répondent aux orientations fixées par l'Etat aux collectivités dans leurs documents d'urbanisme comme l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

En conséquence

J'émet un "**AVIS FAVORABLE**" au projet de déclassement du domaine public communal sur le territoire de la commune de l'Ile d'Olonne pour les espaces suivants :

- Espace vert situé rue des Eglantines entre les parcelles cadastrées section AH n° 208 et 266 ;
- Espace vert située rue des Dorides entre les parcelles cadastrées section AH n°124 et 123 d'une part et 126 et 127 d'autre part sur une parcelle cadastrée section AH n° 125 ;
- Espace vert situé rue des Parnassies sur une parcelle cadastrée section AC n° 289.

Fait à Les Sables D'Olonne le 9 octobre 2023



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur