

Département de Loire Atlantique

Commune de Pornichet

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet

De déclassements du domaine public

de deux parkings sis avenue de l'Hippodrome

et avenue des Écoles

Rapport du commissaire enquêteur

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur désigné par l'arrêté du maire de Pornichet en date du 31 octobre 2024 :

Vu, l'arrêté N° 2435/2024, du maire de Pornichet, en date du 31 octobre 2024, soumettant le projet de déclassement du domaine public d'emprises foncières situées avenue de l'Hippodrome et avenue des Ecoles, à enquête publique du 25 novembre 2024 au 9 décembre 2024 inclus,

Vu, les avis au public par voie d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité, et la parution d'avis dans Ouest-France et Presse-océan,

Vu, les pièces du dossier de présentation du projet de déclassement de ces parcelles, mises à disposition du public, sous forme papier et sur le site de la mairie de Pornichet,

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête aux fins de recevoir les observations du public et, la mise à disposition d'une boîte mail dédiée

Vu, la clôture du registre d'enquête par moi-même,

Je rédige le présent rapport d'enquête publique, après mes permanences en mairie de Pornichet :

- Le lundi 25 novembre 2024 de 9 h à 12 h
- Le mercredi 4 décembre 2024 de 9 h à 12 h
- Le lundi 9 décembre 2024 de 14 h à 17 h 30

Et y joint mes conclusions motivées

Présentation de l'enquête

Parking avenue de l'Hippodrome

La commune de Pornichet, s'inscrivant dans les objectifs PLH et les engagements pris en terme de production de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, souhaite la construction d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale.

Pour cette réalisation, elle entend mettre à disposition du bailleur social CISEN RESIDENCES LOCATIVES, les parcelles, dont elle est propriétaires, cadastrées AK 318, 22, 23, 20, 317, 342, 343 et 690p, situées avenue de l'Hippodrome. La surface globale mise à disposition est d'environ 3555 m² et classée en zone Uba2 du PLU.

Le projet, en cours d'étude, se compose de : 35 logements locatifs sociaux seniors avec offre de service par l'ADMR, 20 logements locatifs sociaux pour les jeunes travailleurs et saisonniers gérés par la société ADELIS, des espaces communs mutualisés.

Actuellement les terrains sont occupés par 2 maisons, qui seront démolies, et un parking de 48 places. Une connexion douce, le chemin des douaniers traverse aussi cet espace joignant ainsi le secteur de Saint-Sébastien à l'avenue de l'Hippodrome. Le projet prévoit le maintien de cette liaison douce.

La partie parking public située sur les parcelles AK 20, 317 et 318 appartient au domaine public de la commune et doit donc faire l'objet d'un déclassement de ce domaine avant d'envisager une cession.

Selon le dossier mis à disposition du public, il apparaît que ce projet de déclassement n'a pas d'impact sur les voies de circulation et de dessertes des propriétés riveraines du parking. Il est aussi énoncé que les capacités d'accueil en parking sont suffisantes dans ce secteur de l'Hippodrome. Ce parking avait été aménagé par la commune en 2021, en attendant la requalification de l'avenue de l'Hippodrome. Depuis, environ 70 places longitudinales ont été créées le long de cette avenue.

Parking avenue des Écoles

Dans l'objectif de favoriser l'accès au soin pour tous et d'anticiper les départs en retraite des professionnels du secteur médical, la commune de Pornichet, souhaite la construction d'une maison médicale sur le site foncier « Jacques Prévert ».

L'analyse des besoins et la concertation menée avec les professionnels de santé ont permis de conforter la faisabilité du projet. Il s'agit de construire un bâtiment présentant un gabarit en R+2 d'une surface de plancher globale d'environ 2332 m² regroupant : des médecins généralistes, et un pôle infirmier au RDC, des kinésithérapeutes, médecins spécialistes et paramédical au 1er étage et, des dentistes au 2ème étage.

Cette nouvelle structure permettra aussi l'aménagement de 2 studios que la commune envisage d'acquérir afin de loger les médecins remplaçants et internes.

Pour la construction de ce bâtiment, la commune doit diviser les parcelles AL 331 et 49 pour permettre la création d'un lot à bâtir d'environ 1742 m². Ces terrains sont actuellement occupés par le parvis du site de Jacques Prévert et une partie du parking public correspondant à 37 places.

Appartenant au domaine public de la commune ces espaces doivent d'abord être déclassés de ce domaine avant d'être cédés pour la réalisation de cette construction.

Le dossier d'enquête précise que ce déclassement n'aura pas d'impact sur les voies de circulation et de desserte des propriétés riveraines. Il est noté également que la capacité d'accueil actuelle de 137 places n'a un taux d'occupation que de 30 % et, que la suppression de 37 places de parking n'affectera pas la satisfaction en besoin de stationnement sur ce secteur.

Aspect réglementairement

Préalablement au déclassement du domaine public et, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, une enquête publique doit être lancée : « Dès lors qu'une modification des fonctions de desserte ou de circulation est envisagée, une enquête publique préalable est nécessaire »

A l'issue de l'enquête, la décision de déclassement sera soumise au conseil municipal de Pornichet et, l'intégration dans le domaine privé de la ville, permettra la cession.

Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une procédure de déclassement par anticipation régie par l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques : « par dérogation à l'article L 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement... »

L'article 35 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, a étendu aux collectivités territoriales, la possibilité de déclassement par anticipation d'un bien relevant de son domaine public, sans pour autant le désaffecter matériellement. Cette possibilité évite l'obligation de ne plus rendre accessible au public les biens pendant la période durant laquelle le projet doit se finaliser ou être purgé de recours potentiels.

Ce dispositif est encadré : toute cession intervenant après une désaffectation anticipée devra donner lieu préalablement à une étude d'impact et, à une délibération motivée de l'organe délibérant. De plus, l'acte de vente d'un bien déclassé dans ces conditions, devra, à peine de nullité, comporter une clause organisant les consignes de la résolution de vente, si celle-ci n'est pas intervenue dans le délai fixé par l'acte de vente, et dans un délai maximum de 3 ans.

Dossier d'enquête

Les dossiers constitués en vue de l'enquête publique comprennent :

- La notice explicative,
- Les plans de situation,
- Les plans parcellaires

Sont également joints au dossier d'enquête, les justificatifs d'affichage et des annonces légales ainsi qu'une copie des annonces dans les journaux.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique concernant le projet de déclassement du domaine public, de la commune de Pornichet, des emprises foncières situées Avenue de l'Hippodrome et Avenue des Ecoles, s'est déroulée régulièrement et réglementairement.

Toutes les formalités requises pour la régularité de la présente enquête ont été effectuées par les soins de la mairie :

- Élaboration du dossier de présentation,
- Publicité et affichages réglementaires dans les délais prévus.

Le 31 octobre 2024, j'ai rencontré Mme Corneau et Mme Pouvreau du service de l'urbanisme de la ville de Pornichet pour une présentation du dossier. Cette réunion a permis également de finaliser l'organisation de l'enquête ainsi que la rédaction de l'avis d'enquête. Une visite sur site en compagnie de Mmes Corneau et Pouvreau m'a permis de bien appréhender la situation.

Lors de chacune de mes permanences, j'ai pu vérifier que les affichages étaient bien présent sur les lieux des projets, participant ainsi à la bonne information de la population et, complétant ainsi l'affichage en mairie, l'annonce d'enquête et la mise à disposition du dossier sur le site informatique de la mairie ainsi que les annonces dans les journaux Ouest-France et Presse-Océan.

Permanences

Le lundi 25 novembre 2024, de 9 h à 12 h

Personne ne s'est présenté à la permanence

Le mercredi 4 décembre 2024 de 9 h à 12 h

Sont passés à la permanence :

- Mme et M Landrin demeurant 25a avenue de St Sébastien représentant également M Hachet du 25d à la même adresse,
- M Grimaud demeurant au 25b,
- M Rémon demeurant 25c

Il est à souligner que toutes ces personnes, dont l'adresse est « Avenue de St Sébastien », ont en réalité leurs logements desservis par l'impasse des Douaniers. Celle-ci est répertoriée comme liaison douce entre l'Avenue de l'Hippodrome et l'avenue de St Sébastien.

D'un commun accord ils souhaitent s'exprimer sur la dangerosité, la sécurité à la personne lié à l'utilisation de ce chemin, copropriété des riverains. Ils insistent sur l'utilisation de ce passage par « *les vélos, vélos électriques, trottinettes, trottinettes électriques, vélos cargos et quelques véhicules 4 roues* ».

Il expriment le sentiment que « *ces usagers extérieurs ne contrôlent absolument leur vitesse et ne se soucient pas, pour la plupart, des piétons* » ; Ils précisent aussi que « *l'ensemble des maisons du chemin donnent directement sur la voirie... mettant en danger les adultes et les enfants ... le sentiment d'insécurité et d'agacement se développent* ».

M et Mme Remon, demeurant au 25d, demandent également : « *qu'un aménagement puisse être envisagé afin de faciliter l'accès d'un véhicule à notre garage* ».

Les observations de ces personnes ont été déposées au registre (R1) et par mail (M1) (M2).

SYNTHESE

Il apparaît :

Que le maire de Pornichet a présenté à l'enquête publique du 25 novembre 2024 au 9 décembre 2024, le projet de déclassement du domaine public de parcelles situées Avenue de l'Hippodrome et Avenue des Ecoles

Que le public, normalement informé, a pu s'exprimer par les moyens mis à sa disposition.

Pour le dossier de l'Avenue de l'Hippodrome des riverains de l'impasse de Douaniers se sont exprimés sur la dangerosité, liée aux 2 roues en particulier, dans cette liaison douce dont ils sont copropriétaires et, qui constitue directement les extérieurs de leurs habitations. Une demande particulière a aussi été émise par les propriétaire du 25c.

Pour le dossier Avenue des Ecoles personne ne s'est exprimé sur le projet de déclassement du domaine public.

Fait à Campbon le 16 décembre 2024

Jean-Claude HAVARD

Commissaire enquêteur



Département de Loire Atlantique

Commune de Pornichet

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet

De déclassements du domaine public

de deux parkings sis avenue de l'Hippodrome

et avenue des Écoles

Conclusions du commissaire enquêteur

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur désigné par l'arrêté du maire de Pornichet en date du 31 octobre 2024 :

Vu, l'arrêté N° 2435/2024, du maire de Pornichet, en date du 31 octobre 2024, soumettant le projet de déclassement du domaine public d'emprises foncières situées avenue de l'Hippodrome et avenue des Ecoles, à enquête publique du 25 novembre 2024 au 9 décembre 2024 inclus,

Vu, les avis au public par voie d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité, et la parution d'avis dans Ouest-France et Presse-océan,

Vu, les pièces du dossier de présentation du projet de déclassement de ces parcelles, mises à disposition du public, sous forme papier et sur le site de la mairie de Pornichet,

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête aux fins de recevoir les observations du public et, la mise à disposition d'une boîte mail dédiée

Vu, la clôture du registre d'enquête par moi-même,

Vu, mon rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête,

Dépose mes conclusions motivées :

Objet de l'enquête

Parking avenue de l'Hippodrome

La commune de Pornichet, s'inscrivant dans les objectifs PLH et les engagements pris en terme de production de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, souhaite la construction d'une résidence intergénérationnelle à vocation sociale.

Actuellement les terrains sont occupés par 2 maisons, qui seront démolies, et un parking de 48 places. Une connexion douce, le chemin des douaniers traverse aussi cet espace joignant ainsi le secteur de Saint-Sébastien à l'avenue de l'Hippodrome. Le projet prévoit le maintien de cette liaison douce.

La partie parking public située sur les parcelles AK 20, 317 et 318 appartient au domaine public de la commune et doit donc faire l'objet d'un déclassement de ce domaine avant d'envisager une cession pour la réalisation du projet de construction de cette résidence intergénérationnelle.

Parking avenue des Écoles

Dans l'objectif de favoriser l'accès au soin pour tous et d'anticiper les départs en retraite, la commune de Pornichet, souhaite la construction d'une maison médicale sur le site foncier « Jacques Prévert ».

Pour la construction de ce bâtiment, la commune doit diviser les parcelles AL 331 et 49 pour permettre la création d'un lot à bâtir d'environ 1742 m². Ces terrains sont actuellement occupés par le parvis du site de Jacques Prévert et une partie du parking public correspondant à 37 places.

Appartenant au domaine public de la commune ces espaces doivent d'abord être déclassés de ce domaine avant d'être cédés pour la réalisation de cette construction.

Avis du commissaire enquêteur

Les observations déposées concernent uniquement le projet situé Avenue de l'Hippodrome et concerne l'usage « doux » de l'impasse des Douaniers.

En tant que commissaire enquêteur désigné pour un dossier de déclassement du domaine public, il n'est pas dans mes prérogatives de donner un avis sur l'usage d'une liaison douce qui se trouve hors des parcelles concernées par le projet de déclassement.

Je transmets cependant ces observations aux services de la mairie de Pornichet afin qu'ils puissent éventuellement y apporter un réponse.

Les échanges que j'ai pu avoir avec le service urbanisme de la mairie de Pornichet me permettent de noter qu'il y a bien prise en compte des 3 observations déposées.

La ville de Pornichet envisage d'installer aux 2 entrées du chemin une signalisation adaptée pour imposer aux 2 roues de poser pied à terre au droit des maisons. Il est également émis l'idée de la pose d'un système d'écluse routière.

Le service de l'urbanisme m'a également fait part de la mise en place d'une concertation avec les riverains de l'opération avant la délivrance du permis de construire la résidence intergénérationnelle.

Conclusions du commissaire enquêteur

Après avoir analysé les observations déposées par le public pendant l'enquête,

J'observe :

- Qu'il est cohérent que la collectivité recherche les possibilités foncières afin de réaliser des projets d'intérêt général comme une résidence intergénérationnelle et un cabinet médical.
- Que la population n'a pas émis une réelle opposition au déclassement du domaine public des parcelles indiquées au dossier, mais plutôt quelques craintes sur l'usage de la liaison douce « Impasse des Douaniers ».
- Que la fermeture au public des parcelles concernées par le déclassement anticipé, n'interviendra que lorsque les projets seront finalisés voire lancés
- Que ces déclassements du domaine public ne semblent pas avoir de conséquences majeures en termes de stationnements parce que compensés par avance sur l'Avenue de l'Hippodrome et sous utilisés pour l'Avenue des Ecoles.

J'estime :

Qu'il y a lieu dans ces conditions, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** à ces projets de déclassements du domaine public des emprises foncières telles qu'elles sont définies dans le dossier d'enquête.

Fait à Campbon le 16 décembre 2024

Jean-Claude Havard

Commissaire enquêteur

