

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
TERRES DE MONTAIGU, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE
Du Lundi 16 mai au Mardi 31 mai 2022

RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur : Jean-Yves ALBERT

Destinataire : Monsieur le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération

Enquête Publique Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération : arrêté n° ATDMAD 22 025 du 26 avril 2022

SOMMAIRE
PREMIERE PARTIE, RAPPORT

1	GENERALITES	5
1.1	Objet de l'enquête.....	5
1.2	Nature et caractéristiques du projet de déclassement du domaine public :.....	5
1.3	Cadre juridique et réglementaire.....	5
1.4	Composition du dossier soumis à l'enquête	5
2	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	6
2.1	Chronologie des événements avant ouverture de l'enquête.....	6
2.2	Information du public – publicité et affichages	6
3	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	6
3.1	Les permanences du commissaire enquêteur	6
3.2	Le registre d'enquête.....	7
3.3	Accueil et participation du public	7
3.4	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	7
4.2.1	Observations inscrites et annexées au registre d'enquête	7
4.2.2	Analyse du commissaire enquêteur sur les observations du public :.....	7
5	QUESTIONS APRES ENQUETE AU MAITRE D'OUVRAGE ET SES REPONSES	8
6	LISTE DES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	9

SECONDE PARTIE

1	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	11
1.1	Localisation du déclassement.....	11
1.2	Mes conclusions personnelles et motivées.....	11
1.2.1	Sur le déroulement de l'enquête	11
1.2.2	Sur les observations du public	11
1.2.3	Sur l'information du public	11
1.2.4	Sur les inconvénients identifiés du projet :	11
1.2.5	Sur les avantages identifiés du projet :	11
1.3	Formulation de mon avis.....	11

PREMIERE PARTIE, RAPPORT

1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

Monsieur le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération a prescrit l'ouverture d'une enquête publique dont l'objet consiste au déclassement du domaine public d'une partie du parking en vue de son aliénation du domaine public communautaire.

Ce déclassement est réalisé dans la perspective de sa cession dans le cadre de la création d'un cinéma miniplexe de proximité de 6 salles et 890 places au lieu et place du cinéma actuel.

1.2 Nature et caractéristiques du projet de déclassement du domaine public :

Le projet est localisé 21 Avenue Villebois-Mareuil sur le territoire de la commune de Montaigu-Vendée, l'emprise d'une superficie d'environ 138 m² constitue la voie d'accès au parking. La voie d'accès et ce parking public sont cadastrés section AC numéro 256.

1.3 Cadre juridique et réglementaire

Code de la voirie routière, notamment les articles L.141-3, R.141-4 et suivants ;

Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.1311-1 ;

Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, notamment l'article L. 2141-1 ;

Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment les articles L.134-1 à L.134.2, R.134-3 à R.134-32.

Décision du Président du Tribunal Administratif de NANTES portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2022.

Arrêté du président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ATDMAD_22_025 du 26 avril 2022 portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement partiel du parking situé 21 Avenue Villebois-Mareuil à Montaigu-Vendée et nomination d'un commissaire enquêteur

1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête a été élaboré par le service "Gestion foncière" de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Le dossier est composé :

- du registre d'enquête ;
- d'une notice explicative pour le secteur à déclasser du domaine public en vue de son aliénation comprenant :
 - une présentation générale du site, un extrait cadastral et des vues depuis l'avenue Villebois-Mareuil et le parking ;
 - le contexte qui justifie la demande et l'incidence sur le stationnement ;
 - les modalités de déroulement de l'enquête publique préalable au déclassement ;
 - la localisation précise et l'identification de l'emprise concernée ;
 - les références réglementaires.

En annexe :

- la délibération DELTDMC_22_052 du Conseil d'agglomération du 28 mars 2022 ;
- l'arrêté du président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ATDMAD_22_025 du 26 avril 2022 ;
- Publicité et affichage :
 - l'affichage sur les panneaux au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et en mairie de Montaigu-Vendée ;

- l'avis affiché sur site (emplacement des panneaux) ;
- l'avis paru sur le site internet de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ;
- la copie de l'annonce légale dans la presse ;
- les courriers aux riverains du projet.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Chronologie des évènements avant ouverture de l'enquête

Le 28 mars 2022 : délibération du conseil d'agglomération de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ;

Le 19 avril : entretien avec Madame DUPREY, Chargée de la gestion foncière à Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, lors de cette rencontre examen des modalités de l'enquête publique (dossier, arrêté, publicité, planning).

Le 26 avril : le président Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération prescrit l'enquête publique et désigne le commissaire enquêteur par arrêté ATDMAD_22_025.

Le 2 mai : le commissaire enquêteur vérifie l'affichage sur site et sur les panneaux administratifs.

Lundi 16 mai : à 8h30 en mairie de Montaigu-Vendée le commissaire enquêteur vérifie la constitution du dossier, paraphe le registre d'enquête et les différentes pièces mises à la disposition du public pendant l'enquête

2.2 Information du public – publicité et affichages

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 en mairie de Montaigu-Vendée. Le dossier dématérialisé pouvait être consulté sur un poste informatique en ce même lieu, il était également consultable sur le site internet www.terresdemontaigu.fr.

"L'Avis au Public" se référant à l'arrêté du président est resté affiché sur les panneaux d'affichage au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et en mairie de Montaigu-Vendée, du 29 avril au 31 mai 2022 inclus. Cet avis au public a également été affiché sur le site concerné et il est paru sur le site internet de Montaigu-Vendée.

Un certificat attestant cet affichage a été établi le 31 mai 2022 et signé par le maire.

Un avis d'enquête publique a été publié dans la Vendée Agricole le 29 avril 2022.

Les services de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ont adressé le 28 avril 2022 un courrier en recommandé avec accusé de réception à Madame LARDIERE et à Madame DESFONTAINES riverains concernés par ces modifications de domanialité pour les informer de l'objet et des dates de l'enquête publique.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs du 16 au 31 mai 2022 inclus, le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Montaigu-Vendée.

Les observations sur le dossier soumis à l'enquête pouvaient être consignées sur le registre déposé en mairie de Montaigu-Vendée. Elles pouvaient également être adressées par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, mairie, Place de l'Hôtel de Ville, 85600 Montaigu-Vendée ou par voie électronique à : enquetepublique@terresdemontaigu.fr (en précisant en objet du courriel « Enquête publique sur le projet de déclassement du domaine public– pour le commissaire enquêteur »)

3.1 Les permanences du commissaire enquêteur

Lundi 16 mai : 9h00 ouverture de l'enquête, 1^{ère} permanence de 9h00 à 11h00, personne ne s'est présenté à cette permanence.

Mardi 31 mai : seconde et dernière permanence de 15h00 à 17h00, Monsieur Michel FIOLEAU est venu rencontrer le commissaire enquêteur, il a déposé une observation sur le registre d'enquête.

3.2 Le registre d'enquête

Deux observations sont enregistrées sur le registre, le courriel adressé par Madame Elodie LARCHER le 31 mai à 13h15 et l'observation manuscrite déposée le 31 mai à 16h00 par Monsieur Michel FIOLEAU.

Le contenu des observations sur le registre d'enquête est rappelé en 4.2.1 (Observations inscrites et annexées au registre d'enquête).

3.3 Accueil et participation du public

La mobilisation du public pour cette enquête a été modeste, seule, la suppression temporaire de l'accès au parking a un impact pour les utilisateurs.

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

3.4 Clôture de l'enquête

Le mardi 31 mai à 17h00, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté du président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission

4 OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 Observations du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

La présentation du contexte justifiant la demande, le plan de situation, la surface de l'espace concerné et les photographies constituent un dossier suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du public, sur les enjeux et les conséquences de ce déclassement du domaine public.

Les annexes jointes au dossier (la délibération, l'arrêté, l'avis d'enquête, le courrier d'information aux riverains, l'annonce légale) apportent toutes les précisions utiles sur les procédures engagées par Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

4.2 Observations du Public

4.2.1 Observations inscrites et annexées au registre d'enquête

1. Courriel de Madame Elodie LARCHER : « J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique. Je souhaitais savoir pourquoi cette enquête porte uniquement sur le déclassement du parking et non sur l'ensemble du projet d'aménagement pourtant classé en zone d'intérêt patrimonial. L'enquête publique ne devrait-elle pas porter sur la totalité du projet, notamment l'intégration d'un tel équipement sur la zone du parc actuel, la gestion des flux de véhicules ? Nous n'avons par exemple aucune indication sur la hauteur des bâtiments du futur cinéma.

Par ailleurs, il est noté que ce stationnement sera supprimé temporairement pendant toute la durée des travaux, quel stationnement est prévu pour l'accès à la médiathèque et quel impact pour la circulation sur cet axe ? Merci... »

2. Observation déposée par Monsieur Michel FIOLEAU : « L'examen du dossier montre que le déclassement préalable d'un terrain à la société « Grand Ecran » concerne l'accès au parking du cinéma.

Si la forme n'appelle pas d'observation, on peut s'interroger sur le fond du projet du futur parking qui doit être connu au moment de cette enquête. Pourtant aucune présentation de ce projet n'est faite sans connaissance du futur projet de parking, on ne peut être que défavorable à l'aliénation à son accès unique ».

4.2.2 Analyse du commissaire enquêteur sur les observations du public :

Madame LARCHER demande pour quelle raison l'enquête publique ne concerne pas l'ensemble du projet d'aménagement mais uniquement le déclassement « partiel » du parking. La présente enquête ne

concerne que le déclassement du domaine public et non l'aspect patrimonial du site. Le secteur étant classé en zonage UBBp (urbanisé faubourg d'intérêt patrimonial) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Madame Larcher demande quelles sont les dispositions prévues pendant la suppression temporaire du parking et de son accès, notamment pour se rendre à la médiathèque.

Monsieur FIOLEAU s'interroge sur le futur parking et plus particulièrement à son accès qui n'est pas connu à ce-jour, c'est la raison pour laquelle il est défavorable au déclassement du domaine public de l'accès objet de la présente enquête.

5 QUESTIONS APRES ENQUETE AU MAITRE D'OUVRAGE ET SES REPONSES

Après un entretien téléphonique avec Madame DUPREY, chargée de gestion foncière à Terres de Montaigu Communauté d'agglomération, le commissaire enquêteur a transmis le 31 mai 2022 ses questions issues de son analyse des observations reçues au cours de cette enquête. Le 2 juin, Terres de Montaigu Communauté d'agglomération a répondu à ces questions.

Les questions du commissaire enquêteur en noir et en italique ainsi que les réponses de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération en bleu sont reprises ci-après :

Question 1 : *l'aménagement du nouvel accès au parking ne pourrait-il pas être anticipé pour maintenir l'offre de stationnement pendant les travaux ?*

Question 2 : *si l'aménagement du nouvel accès n'est pas possible, pour quelle raison ?*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération aux questions 1 et 2 : «Terres de Montaigu projette un aménagement des stationnements pour les usagers du cinéma. Le projet doit faire l'objet d'un permis d'aménager d'ici la fin de l'année.

Ce projet prévoit de renforcer l'offre de stationnement du parking. La réalisation du nouveau cinéma auquel il est souhaité attaché un parvis aura pour effet de supprimer l'accès existant. Il est prévu la création d'un nouvel accès sur un terrain propriété de Terres de Montaigu, entre le 25 bis et 29 avenue Villebois Mareuil. La création de ce nouvel accès impose la déconstruction d'un bâtiment.

Le stationnement ne sera pas accessible pendant la phase de travaux. La cession de l'accès entraîne une désaffectation incompatible avec un usage du public. Le stationnement actuel servira par ailleurs de base de vie du chantier du nouveau cinéma. Cette installation de chantier doit éviter le stationnement des véhicules de chantier sur l'avenue Villebois-Mareuil. L'ouverture du nouveau parking est prévue à l'ouverture du nouveau cinéma.

Question 3 : *le parking au 21 avenue Villebois-Mareuil est également utilisé pour la médiathèque, l'offre de stationnement peut-elle être compensée à proximité de ce parking ?*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération : « L'accès des véhicules de services et PMR sera maintenu jusqu'à la médiathèque pendant toute la durée des travaux.

Compte-tenu de la réduction du nombre de stationnement, il est possible que des difficultés à se stationner soient rencontrées. La Collectivité étudie des aménagements de l'avenue Villebois-Mareuil pour la réalisation de places complémentaires ».

Le 3 juin 2022, suivant les dispositions de l'article R141-9 du Code de la Voirie routière, et de l'arrêté sus-cité, 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 Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Fait à Les Sables D'Olonne le 3 juin 2022



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur

6 LISTE DES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Désignation des pièces	Date émission	Nombre de pages
Registre d'Enquête Publique	16/05/2022	12
Document annexé au registre d'enquête		
➤ Courriel de Madame Elodie LARCHER	31/05/2022	1
Dossier mis à la disposition du public		
<p>I. Notice explicative</p> <p>1. Objet de l'enquête publique 2. Contexte 3. Incidence sur le stationnement</p> <p>II. Déroulement de l'enquête publique</p> <p>1. Lancement de l'enquête publique et information du public 2. Déroulement de l'enquête publique 3. Clôture de l'enquête publique</p> <p>III. Localisation du parking et identification de l'emprise concernée</p> <p>1. Plans de situation 2. Identification de l'emprise concernée par le projet de déclassement 3. Plan de division de l'emprise vouée à la cession</p> <p>IV. Références réglementaires</p> <p>1. Dispositions afférentes au Code de la Voirie Routière 2. Dispositions afférentes au Code Général des Collectivités Territoriales 3. Dispositions afférentes au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques</p>	05/2022	Pages 1 à 10
Annexes		
1. Délibération du conseil communautaire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération	28/03/2022	Pages 13 / 14
2. Arrêté ATDMAD_22_025 portant ouverture de l'enquête publique	26/04/2022	Pages 15 / 17
3. Publicité et affichage (arrêté, affiches, photos, annonce légale dans la Vendée Agricole, avis sur le site de Montaigu-Vendée)	29/04/2022	Pages 19 à 23
4. Courriers adressés en recommandé aux riverains du projet - Madame Noémie DESFONTAINES - Madame Danielle LARDIERE	28/04/2022	Pages 24 à 26
Documents joints au dossier après clôture de l'enquête		
Certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique		
➤ Maire de Montaigu-Vendée	31/05/2022	1
➤ Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération	31/05/2022	1

SECONDE PARTIE

1 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Déclassement du domaine public en vue d'aliénation

1.1 Localisation du déclassement

L'emprise à déclasser d'une superficie d'environ 138 m² fait partie du parking public situé 21 avenue Villebois-Mareuil sur le territoire de la commune de Montaigu-Vendée. Ce déclassement dans la perspective de sa cession pour la création d'un cinéma miniplexe de proximité.

1.2 Mes conclusions personnelles et motivées

1.2.1 Sur le déroulement de l'enquête

Pour cette enquête concernant ce projet de déclassement du domaine public, au cours des permanences j'ai reçu une seule personne et un courriel m'a été adressé à : enquetepublique@terresdemontaigu.fr La procédure s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le public pouvait accéder au dossier sans difficulté.

1.2.2 Sur les observations du public

Deux observations ont été déposées sur le registre d'enquête (une manuscrite et un courriel).

1.2.3 Sur l'information du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sur support papier est resté à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie de Montaigu-Vendée et en dématérialisé sur le site internet.: www.terresdemontaigu.fr

"L'Avis au Public" est resté affiché à l'extérieur et à l'intérieur de la mairie sus-citée, du 29 avril au 31 mai 2022 inclus. Cet avis au public a également été affiché sur le site à déclasser du domaine public.

Les riverains concernés par ce déclassement ont reçu des services de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération un courrier en recommandé avec accusé de réception pour les informer de l'objet et des dates de cette enquête publique.

1.2.4 Sur les inconvénients identifiés du projet :

Le temps de la construction du nouveau complexe cinéma, l'accès et le stationnement seront inexistantes sur ce parking situé au 21 Avenue Villebois Mareuil et compte-tenu de la réduction du nombre de places de stationnement, des difficultés sont à prévoir. L'aménagement du nouvel accès au parking ne pourra pas être anticipé.

1.2.5 Sur les avantages identifiés du projet :

La cession de l'emprise foncière nécessaire à la construction d'un cinéma miniplexe de proximité, permettra de maintenir en centre-ville un établissement culturel et de loisirs et ainsi contribuer à l'attractivité du territoire.

1.3 Formulation de mon avis

- Le dossier a permis au public de localiser et de comprendre les enjeux du projet de déclassement.
- L'enquête publique, s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R144-4 à 141-9 du code de la voirie routière.
- Aucune administration, aucune association, ne se sont opposées à ce déclassement du domaine public, avant et pendant l'enquête.
- Les limites de domanialité seront identifiées par la mise en œuvre d'un bornage sur le terrain.
- Dans leurs réponses, en date du 2 juin 2022, les services de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ont répondu à mes questions posées après enquête.

- Les inconvénients identifiés ne seront que pendant les travaux. Après réaménagement de l'espace public « amputé » des 138 m² déclassés l'offre de stationnement sera reconstituée à l'identique.
- Je considère que le projet présente des avantages à long terme et qu'il a un caractère d'intérêt général.

En conséquence :

- J'émet un "**AVIS FAVORABLE**" au projet de déclassement du domaine public communautaire de l'emprise d'une superficie d'environ 138 m² du parking public situé 21 avenue Villebois-Mareuil sur le territoire de la commune de Montaigu-Vendée

Fait à Les Sables D'Olonne le 3 juin 2022



Jean-Yves ALBERT, Commissaire Enquêteur