

Arrêté Municipal du 20 juin 2019



Projet de déclassement d'une parcelle d'environ 283 m2 à Kerpinette



Commune de La Trinité sur mer

Enquête Publique du 9 juillet 2019 au 25 juillet 2019

***AVIS ET CONCLUSIONS du commissaire enquêteur
10 Août 2019***

Arrêté municipal PM 2019-44 du 20 juin 2019 désignant le commissaire enquêteur

I – AVIS ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET

- 1.1 Introduction et description du projet et du site
- 1.2 Caractéristiques du projet de construction
- 1.3 Etat de la faune et de la flore

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1 Durée de l'enquête
- 2.2 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.3 Permanences
- 2.4 *Information du public*
- 2.5 Visites du site

3. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

- 3.1 Composition du dossier
- 3.2 Appréciations du dossier

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE

5. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DU PROJET

1.1 Introduction et description du projet et du site

Comme indiqué dans le rapport, la délibération du conseil municipal de la commune de La trinité sur Mer du 30 janvier 2019 a validé le projet de déclassement d'une partie de domaine public pour une surface totale de 283 m² (composée de la parcelle cadastrée AE 189p et de 12m² issus du domaine public) et a autorisé M. le Maire à réaliser et à accomplir l'ensemble des démarches nécessaires.

Avant toute cession, il est nécessaire de déclasser l'emprise en constatant la désaffectation à l'usage du public et en réalisant une enquête publique. De plus, une partie de la parcelle cadastrée AE 189p (environ 271 m²) est utilisée comme stationnement ouvert au public. De ce fait, elle est considérée comme du domaine public bien qu'appartenant au domaine privé de la commune.

Ce déclassement est envisagé dans le cadre d'un futur projet de cession à un bailleur social (Bretagne sud habitat) afin de réaliser six logements locatifs pouvant accueillir une population jeune éprouvant de très grandes difficultés à se loger sur la commune, compte tenu du coût du marché immobilier.

Le projet consiste au déclassement d'une parcelle publique et d'une parcelle privée communale utilisée comme parking public.

Situé au centre de la commune de La Trinité-sur-mer, très proche du port, l'ensemble est utilisé comme parking non organisé et libre, pouvant accueillir une vingtaine de véhicules.

L'ensemble de la zone est urbanisé avec une densité assez importante et une circulation très importante pendant les deux mois d'été.

Au nord, un espace végétal important appartenant à la commune jouxte un parc privé.

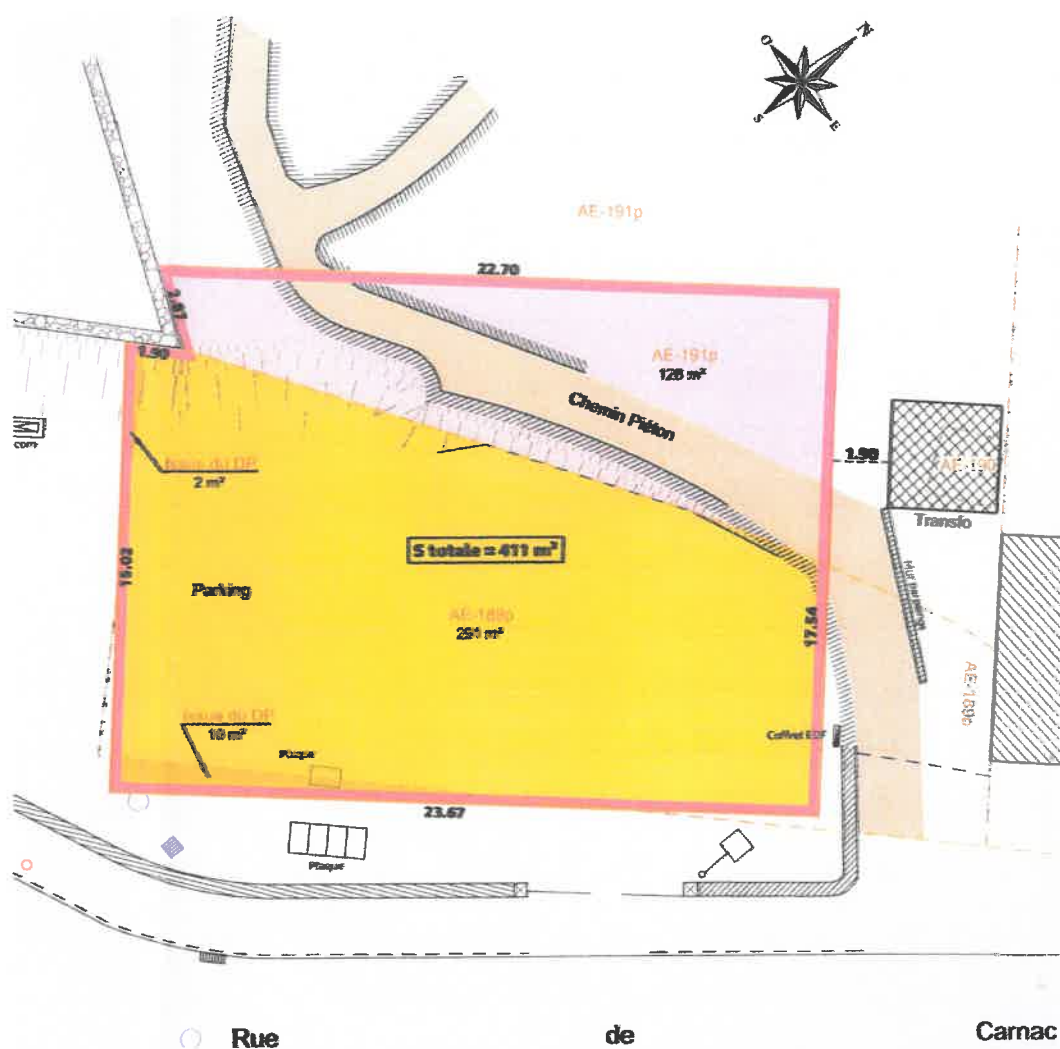


Photo avec le repérage du projet par la pose de barrières

1.2 Caractéristiques du projet de construction

Le projet consiste au déclassement d'une partie du domaine public utilisé comme parking 12 m² + 271 m². Ce déclassement de domaine public est envisagé dans le cadre d'une future cession au profit d'un bailleur social, Bretagne sud habitat, afin de réaliser un petit bâtiment collectif.

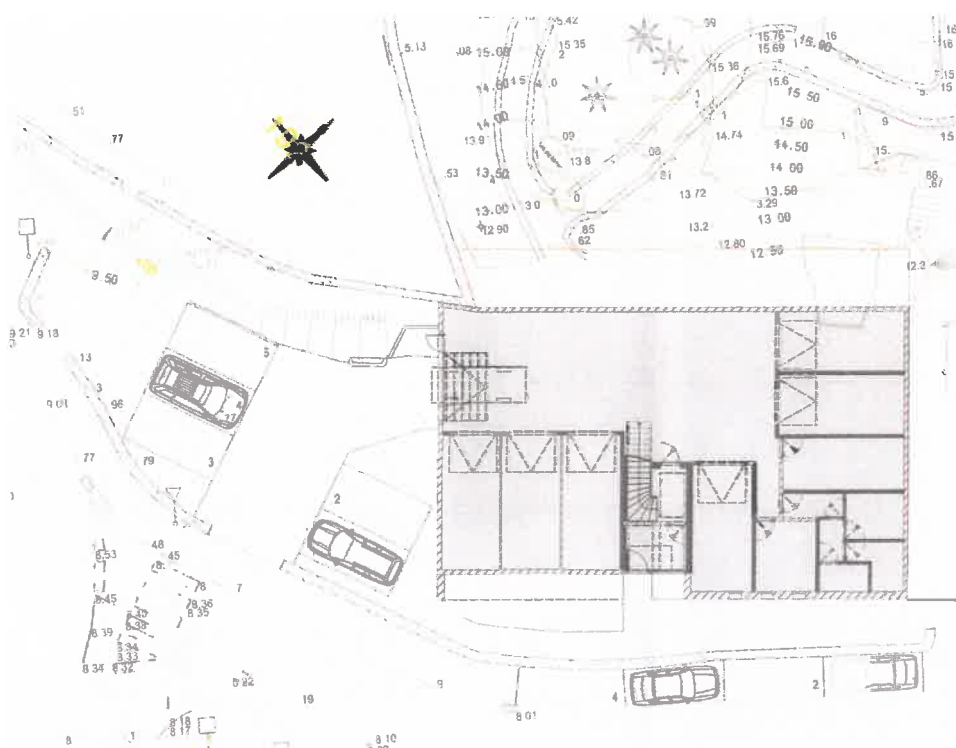
Pour pouvoir réaliser cette construction d'une surface au sol totale de 411 m², un espace naturel de 128 m², appartenant à la parcelle AE 191p, est compris dans ce projet.



Au final, le projet consiste à réaliser six logements sociaux locatifs pouvant accueillir une population jeune éprouvant de très grandes difficultés à se loger sur la commune de La Trinité-sur-mer, et particulièrement dans les zones situées à proximité des activités, compte tenu du coût très élevé du marché immobilier. Ce projet d'habitation est d'une hauteur maximum de 11,29m au faîtage et intègre les stationnements réglementaires au rez de chaussée.



Avant-projet sommaire (BSH)



Avant-projet sommaire (BSH)

1.3 Etat de la faune et de la flore

Le complément de 128 m², utilisé pour obtenir la surface au sol de 411 m², est occupé par un espace herbé planté constituant un talus qui termine un espace naturel.

Cet espace est de forme trapézoïdale. Il est actuellement domaine privé de la commune, constituant une partie de la parcelle cadastrée AE 191.

Il jouxte une partie privée appartenant à la résidence « les terrasses du port », formant ainsi un ensemble naturel plus vaste.

L'ensemble a une qualité écologique certaine. J'ai effectué 3 visites sur le site et je n'ai pas repéré la présence d'espèces végétales ou animales particulières.

Cependant, l'association locale « la Vigie » a signalé l'existence dans ce jardin de 2 espèces protégées : l'asphodèle d'arrondeau et l'arbousier.

La dimension de l'espace naturel (128m²), visée par le projet de construction, est d'une surface réduite. Son retrait ne peut pas remettre en cause l'intérêt écologique de l'ensemble.



photo d'une partie de l'espace naturel situé au nord du projet

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 9 juillet 2019 à 14 heures au jeudi 25 juillet 2019 à 17 heures inclus pour une durée de 15,5 jours.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de La Trinité sur Mer.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Gérard JAN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par l'arrêté municipal de la commune de La Trinité sur Mer du 25/6/2019.

2-3 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont déroulées en mairie de La Trinité sur Mer :

- Le mardi 9 juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 13 juillet 2019 de 9h00 à 12h00
- Le jeudi 25 juillet 2019 de 14 h00 à 17 h00

La salle mise à disposition est très bien adaptée et d'un accès très facile.

L'ambiance a été particulièrement agréable. Le maire, le DGS et le personnel présent ont facilité au maximum le bon fonctionnement de l'enquête.

2.4 Information du public

- Affichage par la mairie

L'arrêté municipal du 20 juin 2019 et l'avis d'enquête publique ont été affichés sur le site et à la mairie.

Une constatation de ces affichages a été faite par le commissaire enquêteur le mardi 9 juillet 2019.

Un rapport de constatations a été réalisé par l'agent de police municipal et joint au dossier d'enquête.

- Information sur le site WEB de la mairie et dans les supports de communication

L'information relative à la présente enquête publique a été relayée sur le site WEB de la commune de La Trinité sur Mer.

L'ensemble des documents a été disponible sur le site le 9 juillet vers 16h15mn.

2.5 Visites du site

Le commissaire enquêteur a effectué trois visites du site (avec prise de photographies) le jeudi 6 juin 2019 et à l'occasion des permanences des 9 et 25 juillet 2019.

A l'occasion de ces visites, j'ai constaté que le parking était bien utilisé et je n'ai jamais rencontré de personnes dans la partie espace naturel.

3. COMPOSITION ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

3.1 Composition du dossier

Il s'agit d'un dossier simple. Il est composé de 9 pièces et 4 annexes.

1 : un registre d'enquête,

2 : une délibération du conseil municipal (séance du 17 mai 2019) qui décide de réaliser une enquête publique, afin d'envisager le déclassement de la parcelle cadastrée section AE n°189p et des parcelles issues du domaine public non cadastré jouxtant celle-ci au sud et à l'ouest pour une superficie d'environ 283m²,

3 : un arrêté du Maire de La Trinité-sur-mer prescrivant l'enquête publique en vue du déclassement de la portion de domaine public concerné,

4 : l'avis d'enquête publique,

5 : le procès-verbal de constatation d'affichage réalisé par le policier municipal,

6 : un plan de situation et un extrait cadastral avec zonage du PLU,

7 : une note décrivant le projet de création de logements à Kerpinette et ses mesures compensatoires,

8 : des photographies décrivant les espaces concernés,

9 : les états parcellaires.

Quatre annexes :

annexe 1 : cadre réglementaire-Zone UA : dispositions du PLU modifié applicable à la zone (UAb) ;

annexe 2 : extrait du plan de zonage du PLU modifié ;

annexe 3 : projet défini par Armorique Habitat concernant la création de 6 logements à Kerpinette ;

annexe 4 : division parcellaire du géomètre.

3.2 Appréciations du dossier

L'opération de déclassement d'une partie du domaine public est assez complexe pour le public car elle est composée de trois espaces à statuts différents :

- 12 m² de domaine public,
- 271 m² de domaine privé communal mais à utilisation de parking public,
- 128 m² d'espace naturel domaine privé communal à utilisation d'espace naturel et d'accès à un parc privé.

Ce déclassement de domaine public est présenté pour une surface totale de 283 m² et envisagé avec adjonction de la surface de 128m² dans le cadre d'une future cession au profit d'un bailleur social, (Bretagne sud habitat), afin de réaliser un petit bâtiment collectif.

Le projet de construction consiste à réaliser six logements locatifs pouvant accueillir une population jeune.

Le dossier est complet en ce qui concerne :

- **la procédure de déclassement,**
- **la description des espaces existants,**
- **la description cadastrale,**
- **la réglementation du PLU,**
- **les démarches de publicité de l'enquête,**
- **la description des logements à créer,**
- **les mesures de compensation en terme de stationnement.**

Par contre :

- **la description des possibilités de circulation des piétons et l'accès au parc situé au nord manquent de définitions,**
- **le chemin d'accès à l'espace naturel est supprimé par le projet de construction et n'est pas repositionné,**
- **l'actuel trottoir, situé au côté nord de la rue de Carnac, est présenté transformé en places de stationnement sur l'avant-projet sommaire fourni par Bretagne sud habitat et faisant l'objet de l'annexe 3 du dossier d'enquête.**

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

La salle mise à disposition est d'un accès facile mais s'est montrée petite lorsque plus de 3 personnes étaient présentes simultanément.

Le Maire, le DGS et le personnel présent ont facilité au maximum le bon fonctionnement de l'enquête.

Identification des expressions du public.

Les inscriptions écrites sur le registre sont identifiées dans l'ordre de réception R1, R2...

Les courriers reçus sont identifiés dans l'ordre de réception L1, L2...

Les courriels reçus sont identifiés dans l'ordre de réception C1, C2...

Bilan des permanences

- **1ere permanence le mardi 9 juillet 2019 de 14h00 à 17h00 :**

4 visites pour 6 personnes. 3 Inscriptions sur le registre d'enquête.

- **2eme permanence le samedi 13 juillet 2019 de 9h00 à 12h 10 :**

7 visites pour 8 personnes. 6 Inscriptions sur le registre d'enquête.

- **3eme permanence le jeudi 25 juillet 2019 de 14h00 à 17h00 :**

5 visites de 6 personnes. 4 inscriptions au registre, 1 lettre.

Bilan des inscriptions sur le registre en dehors des permanences

6 visites en dehors des permanences avec inscriptions sur le registre.

Une visite d'une personne sans inscription sur le registre.

Courriers reçus 4 lettres.

Courriels reçus 2 courriels

Analyse quantitative et qualitative des observations du public

L'expression du public a été très importante. Il y a eu quelques délais d'attente pour consulter sur place le dossier d'enquête.

Cependant, toutes les personnes ont été reçues et ont pu consulter les documents souhaités.

Le nombre et la durée des permanences ont été suffisants.

Toutes les personnes, qui se sont présentées, ont pu être reçues et s'exprimer si elles le désiraient.

Au total : 22 visites pour 27 personnes, 19 inscriptions au registre, 4 lettres et 2 courriels.

Au total donc 25 expressions.

3 expressions émises aux noms de collectifs :

- Syndic de la résidence le Trimaran (L1)
- Syndic de la résidence Les terrasses du port (L2)
- Association locale d'usagers « La Vigie » (L4)

22 expressions individuelles

Observations du maître d'ouvrage

Nous observons que, selon le rapport du commissaire-enquêteur, sur 25 expressions, 21 sont réalisées par des habitants ou groupe d'habitants très proches du sujet.

Ainsi, l'argument du nombre d'observations négatives ne peut être suffisant pour contrer ce projet au regard de la forte implication citoyenne. Il est également à noter que, pendant la période de l'enquête publique (en juillet), la population trinitaine passe à 15/20 000 habitants. Le nombre d'observations est donc à analyser avec précaution.

Il est à noter la très forte implication citoyenne de la population de la Trinité-sur-mer tout au long de l'année. Afin d'étoffer cet argument, et à titre d'exemple :

- **Le taux de participation aux scrutins électoraux est largement supérieur à la moyenne nationale. Lors du scrutin des élections européennes de 2019, le taux de participation à la Trinité-sur-Mer était de 64 % contre 43 % au niveau national,**
- **Trois réunions publiques par an à l'attention de la population (la prochaine se déroulera le 5 août)-regroupent en moyenne entre 150 et 200 personnes à chaque fois (la population INSEE est de 1670 habitants),**
- **Lors des 3 ateliers organisés au premier semestre 2019 dans le cadre de l'étude d'urbanisme interface ville/port, entre 70 et 80 personnes volontaires étaient présentes.**

La commune peut se féliciter d'avoir un fort intérêt de la population à propos de tous les projets communaux, mais doit déplorer également des freins importants d'une frange de la population qui empêche l'émergence de projets structurants. Malgré une nécessité absolue de réaliser des logements sociaux.

Remarques et synthèse du commissaire enquêteur

Sur les 25 expressions, 21 sont réalisées par des habitants ou groupes d'habitants très proches du projet.

1 Les habitants de la résidence du Trimaran

Les habitants de cette résidence se sont exprimés en masse, soit individuellement, soit par l'intermédiaire de leur syndic, et s'opposent formellement au projet.

Je n'ai reçu aucune expression favorable au projet sans réserve.

Les remarques les plus volumineuses portent sur :

- les problèmes de stationnements créés par le projet (R1,R4,R5,R12,L1,C1...)
- les problèmes de destruction d'espace vert (R5, C1...)
- les problèmes pour la circulation des piétons et les cyclistes (R4...)

Cependant, plusieurs personnes se sont déclarées favorables au principe de la création de logements sociaux et demandent d'étudier d'autres implantations.

2 Les habitants de la résidence les Terrasses du port

Les habitants de cette résidence se sont exprimés également, soit individuellement, soit par l'intermédiaire de leur syndic.

Je n'ai reçu aucune expression favorable au projet sans réserve.

Les remarques les plus fréquentes portent sur :

- les problèmes de stationnements créés par le projet (R17,R13...)
- les problèmes de destruction d'espace vert et de conservation du chemin piétonnier pour accéder au domaine public depuis le parc (R6,L1 ...)
- les problèmes pour les piétons et les cyclistes (R6,R13,R14,R17,L1,L2...)

Une personne s'est déclarée défavorable au principe de la création de logements sociaux et les résidents sont soucieux de conserver leur vue mer.

3 Les proches du projet et autres habitants

Là encore, aucune expression favorable au projet sans réserve.

Principales oppositions :

- les problèmes de stationnements créés par le projet (R9, R10,R11,R14,R16,R19,L3, L4,C2...)
- les problèmes de destruction d'espace vert (R9, R16,L4 ...)
- les problèmes de circulation pour les piétons et les cyclistes (R8,R9,R11,R16...)

Cependant, plusieurs personnes se sont déclarées favorables au principe de la création de logements sociaux mais ont jugé le lieu mal choisi.

Certains ont même trouvé le projet dangereux, non conforme à la politique de la ville, inconfortable, qui aurait dû être prévu par une modification de PLU ou une étude préliminaire...

D'autres ont exprimé leur désaccord en lien avec d'autres projets de la commune (pharmacie, le port, la place du Voulien, l'office du tourisme...)

Une personne a félicité l'action de l'enquête publique, une autre a désigné le déclassement de parcelle « d'habillage administratif » cachant le problème de la densification.

4 Particularités

L'association La Vigie a signalé la présence, dans la partie de jardin déconstruite, de 2 plantes protégées :
L'asphodèle d'arrondeau et l'arbousier

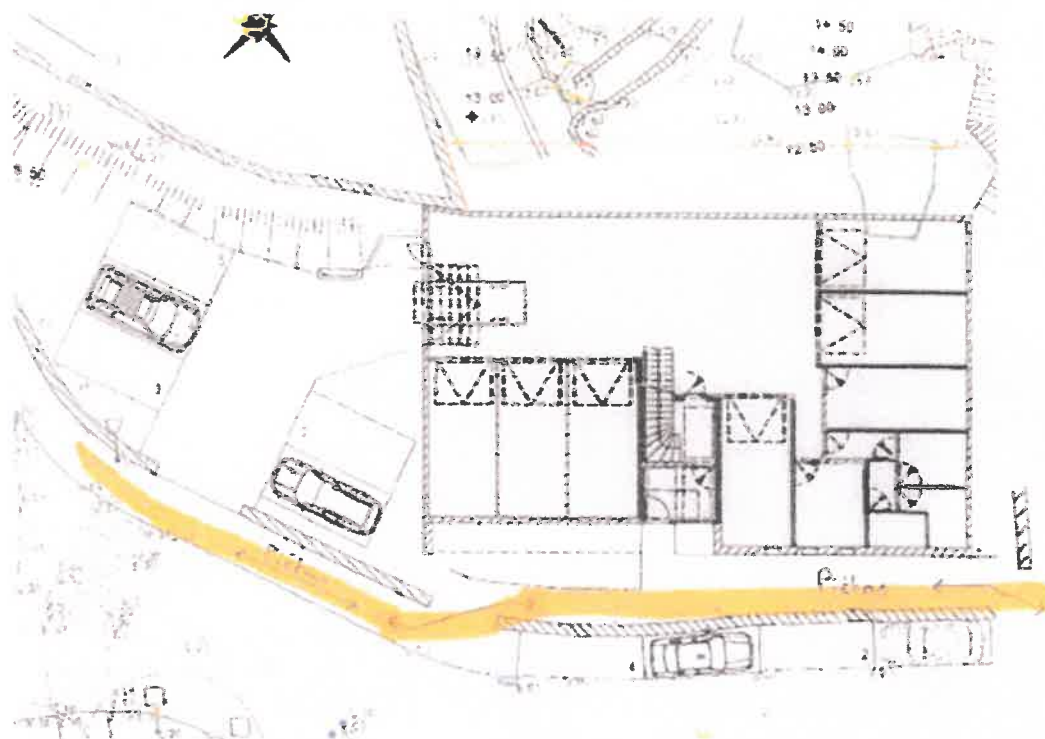
Réponse du maître d'ouvrage sur la circulation des piétons :

Les services communaux ont demandé la veille du démarrage de l'enquête publique à l'architecte du bailleur social, Armorique Habitat, d'intégrer des places de stationnement dans les plans.

Or, ces derniers n'étaient pas suffisamment précis pour indiquer le sens de circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite. Il ne s'agissait que d'un avant-projet servant à étayer le dossier d'enquête publique pour déclassement où le traitement des abords n'avait pas été imaginé dans le détail à ce stade du dossier.

Le plan ci-dessous indique l'espace public dédié aux piétons. Ceux-ci pourront circuler en toute sécurité derrière le muret qui peut être interprété comme une bordure de trottoir surélevée.

Par contre, les cyclistes ne circuleront pas sur cet espace et resteront sur la départementale. En effet, la faible distance de l'espace à traverser ne permet de développer une circulation cycliste spécifique qui serait au contraire plus dangereuse.



Réponse du maître d'ouvrage sur l'évolution du stationnement :

Une autre incertitude développée par le commissaire enquêteur concerne « Les capacités de stationnements et les conséquences sur l'activité des commerces et plus généralement l'activité économique. »

Dans le dossier soumis à l'enquête publique, il est développé l'ensemble des mesures compensatoires proposées par la municipalité.

En outre, on peut également indiquer que la commune a mis en place des parkings relais le 15 juillet dernier au Penher et au Poulbert reliés au centre-ville par des navettes gratuites. Dans le cadre de l'étude sur le stationnement, d'autres mesures vont être développées afin d'améliorer le stationnement et la circulation dans le centre bourg.

Au cours d'un des mandats précédents, un projet de création de commerces en rez-de-chaussée et de logements à l'étage avait été envisagé à Kerpinette. Ensuite, en 2017, la commune a travaillé en collaboration avec la pharmacienne pour y installer une pharmacie. Des logements étaient également prévus à l'étage.

Ainsi, depuis plusieurs années, des projets de créations de logements sont à l'étude et ceux-ci ont échoué, non pour des problématiques de stationnement mais pour des problèmes juridiques liés soit au Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur soit aux marchés publics.

Concernant l'activité économique, la commune a signé un contrat d'attractivité avec le département dont un des objectifs est de développer l'attractivité économique. La commune mène actuellement de nombreux projets dont l'objet est d'améliorer l'attractivité de la commune (maison de santé, espace multifonctions, réfection du cours des quais, réaménagement de la rue des Frères Kermorvant, création d'un halle gourmande, ...).

Réponse du maître d'ouvrage sur le jardin public :

Monsieur le commissaire enquêteur relève une incertitude quant à « L'accession au domaine public des utilisateurs du jardin et des habitants de la résidence Les Terrasses du Port. »

Comme les élus l'ont indiqué lors de la réunion de synthèse du 30 juillet, le projet ne grèvera qu'une partie mineure de cet espace public et de son affectation.

Son accès par la partie basse sera aménagé lors des travaux du bâtiment à construire ; le passage le long de celui-ci sera d'environ de 2 mètres de large.

Quant à l'accès par la partie haute, il sera maintenu tel qu'il est actuellement afin de permettre aux habitants de la résidence de pouvoir accéder à la route départementale.

Le chemin piéton sera donc réaménagé et maintenu dans son intégralité. Sa fonction sera la même que précédemment.

Réponse du maître d'ouvrage sur la végétation existante :

Il n'y aura pas de destruction d'espace vert comme repris dans les remarques formulées. La construction n'aura qu'un impact limité sur le jardin public : quelques mètres carrés seulement.

La dernière inquiétude concerne « La protection de la végétation existante et en particulier des 2 espèces protégées identifiées. »

Les élus proposent d'identifier les plantations protégées et de les transplanter soit sur le jardin public soit à un autre endroit favorable.

5. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage permet d'éclaircir et de compléter des points manquants au dossier initial qui ont semé le doute et participé à la vague de contestations contre le projet.

Grâce aux compléments apportés par ce document :

- La forte participation du public est vue sous un autre aspect, et je me félicite du positionnement des dates de l'enquête publique qui ont permis une large expression des résidents permanents et surtout secondaires.
Sur l'ensemble des projets présentés dans les enquêtes publiques, les personnes opposées aux projets sont toujours plus motivées à s'exprimer, les personnes favorables ayant majoritairement tendance à rester muettes.
Si l'on considère que l'enquête a reçu 25 expressions défavorables sur 15000 habitants, c'est effectivement un très faible pourcentage.
- La circulation des piétons est renseignée, organisée et sécurisée.
- La circulation des cyclistes est inchangée.
- **L'accès du jardin, situé au nord, et l'accès au parc de la résidence les Terrasses du port sont précisés et confortés.**
- Les espèces protégées et identifiées seront préservées dans un endroit favorable.
- Des éléments complémentaires sont apportés dans l'organisation des stationnements.

Je conclus qu'avec les engagements pris dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le projet de déclassement de domaine public et le projet qui en est lié ne présentent plus les mêmes conséquences et inconvénients.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le site est actuellement majoritairement constitué d'espaces imperméabilisés, non organisé et utilisé en parking libre d'accès.

L'ensemble est situé dans une zone urbanisée de centre-ville à densité assez marquée.

Ce site me paraît parfaitement adapté à l'accueil de populations jeunes et à budgets limités.

La proximité de commerces et d'entreprises permettra de rapprocher l'habitation des personnes et leurs lieux de travail. N'est-ce pas l'éloignement des habitations et des lieux de travail qui posent tant de problèmes de recrutement de personnel, de création de besoins de transport avec leurs risques d'accidents et leurs incidences sur les pollutions diverses et variées ?

Dans les zones touristiques, combien d'activités commerciales ou industrielles sont-elles bloquées par les difficultés de recrutement principalement liées à la capacité de loger ces personnels ?

Dans ce dossier, la création de quatre places de stationnements est mise au conditionnel. Les conditions d'utilisations des places situées autour du projet ne sont pas définies (accès libre ou réglementé, gratuit ou payant).

Je **recommande** donc de réaliser une étude sur l'organisation des stationnements (au moins dans cette zone).

**Sous réserves des engagements pris dans le mémoire en réponse,
Je donne un avis favorable à ce projet.**