

Arrêté Municipal du 30 juin 2021

**Projet de déclassement anticipé
de la parcelle AE 189 et d'une emprise sur le
domaine public à Kerpinette.**



Commune de La Trinité sur mer

Enquête Publique du mardi 20 juillet 2021 au mercredi 4 août 2021

*Rapport du commissaire enquêteur
28 Août 2021*

Arrêté municipal 2021/245 du 30 juin 2021 désignant le commissaire enquêteur

I - RAPPORT

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET	4
1.1 INTRODUCTION	4
1.2 DESCRIPTION DU SITE	5
1.3 ETAT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	7
1.4 DETAILS DES ESPACES DECLASSES	8
1.5 DESCRIPTION DU PROJET	9
1.6 COMPENSATION DES STATIONNEMENTS	10
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	11
2.1 Durée de l'enquête	11
2.2 Désignation du commissaire enquêteur	11
2.3 Permanences	11
2.4 Information du public	11
2.5 Visites du site	12
3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	12

Pièces annexées :

- Procès-verbal de synthèse du 09 août 2021
- Mémoire en réponse du 19 août 2021

II – CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET	
1.1 La commune	4
1.2 La procédure	4
1.3 Le site concerné	5
1.4 Le but du déclassement	6
2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	
2.1 Organisation de l'enquête (<i>résumé du point 2 du rapport</i>)	7
2.2 Les observations du public	7
2.3 Visites du site	8
3. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER	9
4. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
5. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10

1 - RAPPEL DU PROJET

1.1- INTRODUCTION

Le site de Kerpinette est situé en entrée de bourg et dispose de 2 parcelles appartenant au domaine public communal cadastrées AE 191 et AE 189.

Ces 2 parcelles ont fait l'objet en 2019 d'une procédure de déclassement dans le cadre d'un projet de cession pour la réalisation de 6 logements sociaux par l'office public Armorique Habitat.

Le conseil municipal de La Trinité sur Mer a acté leur déclassement par délibération du 20 septembre 2019.

Le projet de logement n'ayant pu être réalisé dans des délais raisonnables, la partie de l'aire de stationnement publique, constituant la parcelle 189, a été à nouveau ouverte au public, annulant de fait le déclassement de celle-ci.

La commune a depuis été sollicitée pour l'obtention d'un permis de construire pour un projet privé sur les parcelles à l'ouest de la AE 191. Elle a encouragé le rapprochement des opérateurs pour obtenir un projet d'ensemble et des commerces sur l'espace total.

Pour réaliser ce projet global, elle a proposé de céder (après déclassement) une partie de la parcelle AE 189 et une partie de domaine public situé à l'ouest d'environ 263m².

Afin de permettre aux porteurs de projet d'engager leur opération immobilière, tout en préservant dans l'immédiat l'usage du public de l'aire de stationnement, Monsieur le Maire propose de prévoir le déclassement anticipé de cet ensemble foncier relevant du domaine public communal constitué :

- D'une partie de la parcelle 189 pour 271 m²
- D'une partie de domaine public communal non cadastré contiguë à cette parcelle d'une superficie de 263 m² (28m² + 12 m² de parking et d'un talus de 223 m²).

La délibération du conseil municipal de la commune de La Trinité sur Mer du 08 juin 2021 a validé le projet de déclassement anticipé d'une parcelle de domaine public communal et a autorisé M. le Maire à réaliser et à accomplir l'ensemble des démarches nécessaires.

L'aire de stationnement, qui permet d'accueillir au maximum 20 véhicules, ne sera ainsi désaffectée qu'au moment de la réalisation effective du projet. Pour maintenir la capacité de stationnement dans ce secteur, la commune a travaillé sur un projet d'aménagement des rues de Carnac et Mané-roulade. Ces aménagements seront financés par la vente des emprises du domaine public déclassé que France Domaine a estimé à 75 000 € pour la partie située sur le domaine non cadastré et 30 000 € pour la parcelle de 271 m².



Figure 1 : Vue Géoportail avec références cadastrales

1.2-DESCRIPTION DU SITE

Situé au centre, près du port sur la commune de la Trinité sur Mer, le site est composé d'un parking ouvert à tous et de parties d'espaces naturels comportant de la végétation et des arbres de grandes hauteurs, le tout situé en surplomb du parking avec une dénivellation importante.

A l'exception de la partie nord, qui constitue la continuité de la partie sud de l'espace naturel appartenant à la résidence les Terrasses du port, l'ensemble est entouré de zones urbanisées et se situe dans une ambiance de cœur de ville avec une fréquentation et une circulation importantes, surtout en période estivale.

Comme on peut le constater sur les photos ci-après, le parking et l'espace naturel, qui sont destinés à être déclassés et à recevoir le projet de construction, sont situés à l'intérieur d'une zone d'habitations dense et à l'extrémité nord du parc de la résidence « les Terrasses du port »..

La parcelle 188 située à l'est accueille un restaurant au rez de chaussée et des logements aux étages. De l'autre côté de la route, une urbanisation avec une densité forte est présente.

Le parking n'est pas organisé. Il peut accueillir une vingtaine de véhicules.



Emplacement du projet

La résidence « le Trimaran » située juste en face propose une densification importante et dispose de ses propres parkings privés.



La résidence « les Terrasses du port » est située au Nord du projet dans un parc important. Elle surplombe le terrain faisant l'objet du projet.



1.3 ETAT DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

L'assiette foncière du projet de construction comporte deux parties différentes :

- La majeure partie est occupée actuellement par un parking entouré d'un petit mur et revêtu d'un enrobé.
- Le complément de l'assiette nécessaire au projet, situé en bordure nord du parking, est occupé actuellement par un espace herbé et planté constituant un talus qui termine un espace naturel privé, comportant des pins et arbres de bonnes hauteurs.

Cet espace, d'une surface d'environ 130 m² pour la partie nord-est, actuellement domaine privé de la commune, est 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. Il peut accueillir des espèces végétales et animales particulières.

L'association la Vigie a signalé la présence, dans cette partie de jardin, de 2 plantes protégées : l'asphodèle d'arrondeau et l'arbousier, ce qui avait déjà été évoqué au dossier de 2019 et avait donné lieu à un projet de déplacement de ces plantes.

La dimension de l'espace naturel, bordant plus à l'ouest le parking, est faible et est constituée de végétations diverses issues des parcelles privées 192 et 193.



1.5 DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet constitue le regroupement de 2 projets :



Pour la partie Est (croquis ci-après), le déclassement est envisagé dans le cadre d'un projet de cession à un bailleur social.

Avant-projet sommaire



Le but est 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.

Ce projet d'habitation est d'une hauteur maximum de 11,29m au faitage et intègre les stationnements réglementaires au rez de chaussée.

Pour la partie Ouest (croquis ci-après), le déclassement est envisagé pour compléter une assiette foncière et réaliser 10 logements de promotion privée en harmonie avec la partie Est.

Avant-projet sommaire



1.6 COMPENSATION DES STATIONNEMENTS

Afin de compenser la perte des 20 places de stationnement, la commune va créer **39 places de stationnements** :

15 places rue Mané-Roularde,



24 places rue de Carnac.



2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 20 juillet 2021 à 9 heures au mercredi 4 août 2021 à 17 heures inclus pour une durée de 16 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 n°2021/245 de la commune de La Trinité sur mer du 30/6/2021.

2-3 Permanences du commissaire enquêteur

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

- Le mardi 20 juillet 2021 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 31 juillet 2021 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 4 août 2021 de 14 h00 à 17h00

La salle mise à disposition est d'un accès facile mais s'est montrée petite lorsque plus de 3 personnes étaient présentes simultanément, ce qui fut le cas aux 2eme et 3eme permanences.

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'avis d'enquête publique a été affiché sur le site et à la mairie, au parking dit de Kerpinette et à l'accès Nord de la halle aux poissons.

L'arrêté municipal du 30 juin 2021 a été affiché au parking dit de Kerpinette à côté du 8 rue de Carnac.

Une constatation de ces affichages a été faite par le commissaire enquêteur tout au long de l'enquête.

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 un ordinateur mis à disposition du public dans la même salle que celle utilisée pour les permanences.

2.5 Visites du site

Le commissaire enquêteur a effectué une visite du site (avec prise de photographies) le mercredi 23 juin 2021 après la réunion préparatoire et à l'occasion de chaque permanence, l'affichage sur le parking ayant tendance à être déplacé.

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 situé au Nord du parking.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Il s'agit d'un dossier simple. Il est composé de 9 pièces et 7 annexes.

- . 1- Registre d'enquête publique
- . 2- Délibération du conseil municipal du 08 juin 2021 décidant d'une enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une parcelle du domaine public communal
- . 3- Arrêté du maire de La Trinité Sur Mer prescrivant l'enquête publique
- . 4- Avis d'enquête publique
- . 5- Certificat d'affichage du chef de la police municipale
- . 6- Plan de situation du projet
- . 7- Note décrivant le projet d'ensemble à Kerpinette et ses mesures compensatoires
- . 8- Photographies des espaces concernés
- . 9- Etats parcellaires
- .
Annexe 1 : Cadre règlementaire- Zone UA : dispositions du PLU modifié applicable à la zone (UAb)
- . Annexe 2 : Extrait de zonage du PLU modifié
- . Annexe 3 : Projet défini par Armorique Habitat et Pierre Promotion
- . Annexe 4 : Projet de division du géomètre
- . Annexe 5a: Plan du Projet d'aménagement cadastre
- . Annexe 5b : Plan du Projet d'aménagement d'ensemble vue aérienne
- . Annexe 5c : Profil en travers