

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**

***Conclusions et avis du commissaire enquêteur  
28 Août 2021***

Commune de La Trinité sur mer

***Enquête Publique du mardi 20 juillet 2021 au mercredi 4 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	
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 La commune

La Trinité sur Mer, commune du littoral Morbihannais, est très touristique et connaît, entre l'hiver et l'été, des périodes avec des fonctionnements très différents.

La population INSEE en 2018 était de 1612 habitants et en période estivale, elle est pratiquement multipliée par 10 en période de pointe.

La population de La Trinité sur Mer est en légère baisse et connaît un réel problème de vieillissement, avec 870 personnes de 60 ans et plus, soit plus de la moitié des habitants à l'année.

Les habitants de moins de 30 ans sont peu nombreux (274 personnes), et les possibilités de les accueillir sont faibles.

Le logement y est une thématique très complexe et difficile. En 2018, on comptait 2734 habitations pour seulement 834 résidences principales (soit environ 30%). Le pourcentage de logements vacants est faible et ne représente que moins de 2%.

Le parc des maisons individuelles est d'environ 75%.

Les logements de petites surfaces sont rarissimes, sur la commune on dénombre moins de 100 logements de 1 ou 2 pièces utilisés en résidences principales.

### 1.2 La procédure : La procédure est initiée selon les directives :

- **de l'article L 141-3 du code de l'urbanisme :**

#### **Article L141-3**

##### **Version en vigueur au 15 octobre 2020**

##### **Article L141-3**

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1341 du 23 octobre 2015 - art. 5

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

- **des articles L 2141-1 et 2141-2 du code général de la propriété des personnes public :**

Article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques :

Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques :

Article L2141-2

Version en vigueur depuis le 21 avril 2017

Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un **Modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 - art. 9** immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du 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. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

- **des décisions du conseil municipal :**

Cette enquête publique a été validée par la délibération n° 10606-2021\_DELIB28-DE du conseil municipal de la commune de La Trinité sur Mer, du 08 juin 2021.

Afin de préserver dans l'immédiat l'usage de l'aire de stationnement, le conseil municipal a souhaité réaliser une procédure de **déclassement anticipé**.

Les surfaces, objet de la procédure de déclassement, comprennent :

- la parcelle cadastrée AE 189 d'une superficie de 271m<sup>2</sup>,
- plusieurs parties de voie non cadastré appartenant au domaine public, d'une surface totale d'environ 263 m<sup>2</sup> contiguë à la parcelle AE 189.

### 1.3 Le site concerné

Situé au cœur de la commune de La Trinité sur Mer et proche de son port, le site de Kerpinette est en pleine zone urbanisée avec une densification forte pour cette commune.

Compte tenu de la proximité du port et la présence de commerces et d'activités diverses, la circulation est importante surtout en période estivale.

Actuellement, le site est occupé principalement par un parking d'une capacité d'une vingtaine de véhicules et ouvert gratuitement au public. Ce parking jouxte la voirie qui relie la ville de Carnac au port et au centre de La Trinité sur Mer. C'est une zone très fréquentée en été.

A l'arrière du parking, un espace herbé et planté, constituant un talus avec une pente importante, relie le parc de la résidence « les Terrasses du port ».

La description du site est illustrée par la photo ci-dessous :



#### 1.4 Le but du déclassement

- Historique

Les 2 parcelles AE 191 et AE 189 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.

- Nouveau projet

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 de cet opérateur avec le bailleur social, 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 189 pour 271 m<sup>2</sup>
- une partie de domaine public communal non cadastré contiguë à cette parcelle, d'une superficie de 263 m<sup>2</sup> (28m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> de parking et d'un talus de 223 m<sup>2</sup>).

Un bornage, présenté dans le dossier et dans le rapport d'enquête, fait état du détail des espaces déclassés.

Afin de préserver dans l'immédiat l'usage du public de l'aire de stationnement, Monsieur le Maire a proposé de prévoir le déclassement anticipé de cet ensemble foncier relevant du domaine public communal.

## 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1 Organisation

L'organisation de l'enquête est décrite au point 2 du rapport.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de La Trinité sur Mer du mardi 20 juillet 2021 à 9 heures au mercredi 4 août 2021 à 17 heures inclus pour une durée de 16 jours.

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.

Trois 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 14h00 à 17h00

L'Information du public et les moyens mis a disposition ont été réalisés dans les conditions réglementaires.

### 2.2 Les observations du public :

Pour ce type d'enquête, l'expression du public a été très importante.

**Au total** : 25 visites pour 32 personnes, 20 inscriptions au registre, 1 lettre déposée et 3 courriels.

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, soit immédiatement sur le registre, soit par la suite par courrier ou courriel. Il est a noté que certaines personnes se sont exprimées plusieurs fois.

1 expression émise au nom du syndicat des propriétaires de la résidence « les Terrasses du port ».

- . 1 expression émise au nom de l'association « La Vigie » association locale d'usagers.
- . 22 expressions individuelles (dont 3 courriels).
- . 1 courriel arrivé hors délais n'a pas été pris en compte.

**L'énorme majorité des expressions parvient des habitants de la résidence « les Terrasses du port».**

Leurs ressentis sont défavorables au projet et les causes les plus exprimées sont :

Conserveront-ils la vue mer?

Quels impacts, quelles nuisances pendant et après la construction du projet ?

Quels décaissements au nord des bâtiments projetés ?

Quelle nature du sol et sous sol ?

Quels ouvertures et aspects des bâtiments, cotés nord ?

En dehors du projet de construction

- Les aménagements des rues de Carnac et Mané-Roulade ont été critiqués principalement pour le manque de prise en compte des besoins des déplacements doux. A titre d'exemple, l'association La Vigie a souhaité une piste cyclable rue Mané-Roulade, le courriel C1 a exprimé une vue très documentée des aménagements routiers souhaités.
- La suppression du parking est regrettée par certains (ainsi que l'éloignement des possibilités de stationnement) et notamment, les espaces verts positionnés au Nord du projet. Des remarques écologiques ont souvent été exprimées. Pourtant, l'impact de la pollution automobile en centre ville a été oublié.
- La création de commerce à cet endroit a été diversement ressentie. Certains l'ont trouvée contraire au projet communal d'implantation, d'autres l'ont bien accueillie, en souhaitant des RDC plutôt en vitrines qu'en béton... 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, ce qui avait déjà été évoqué au dossier de 2019 et donné lieu à un projet de déplacement de ces plantes.

Quelques personnes ont demandé une réunion préalable, un relevé topographique, un montage photo permettant d'évaluer l'impact du projet sur la vue mer, et des renseignements sur la nature du sol et du sous-sol pour connaître les risques éventuels du décaissement nécessaire à la construction du projet. La réalisation d'un constat d'huissier pour garantir les qualités des biens des riverains a été souhaitée.

Le repositionnement des places de parking a été critiqué, surtout par les impacts négatifs que l'organisation nouvelle des voiries (rue de Carnac et rue Mané-Roulade) pourrait provoquer sur les déplacements doux (piétons, vélos..). A cet égard, la demande d'itinéraires cyclables a été mentionnée plusieurs fois. Quelques personnes ont exprimé leur attachement au parking existant.

L'ancien projet de 2019, proposant des logements sociaux, a été mentionné et semble bien accepté. L'adjonction d'un projet privé semble actuellement un frein.

### 2.3 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. APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'enquête, détaillé au point 3 du rapport, est très bien organisé et décrit parfaitement l'opération de déclassement projetée.

L'opération de déclassement d'une partie du domaine public sur le principe est simple, mais en ce qui concerne le détail des espaces déclassés, c'est assez complexe pour le public.

Comme le montre le relevé de géomètre repris au point 5 du présent rapport, le déclassement comporte des espaces à statuts différents, répartis sur plusieurs parcelles cadastrales et sur le domaine public non cadastré.

Les mesures compensatoires pour les stationnements supprimés par le déclassement, qui sont positionnées dans les rues de Mané-Roulade et de Carnac, sont déjà bien esquissées sur les projets de réorganisation de voiries.

Ce déclassement de domaine public est envisagé dans le cadre d'un projet de construction d'ensemble comprenant une partie de 6 « logements sociaux » à l'Est, une partie de 10 logements « accession libre » à l'Ouest, ainsi que des commerces et les stationnements réglementaires.

Les descriptions et les caractéristiques potentielles de ces projets sont allées très loin dans les détails et le niveau d'information.

C'est ce projet de construction et ses éventuelles conséquences qui monopolisent l'attention des participants à l'enquête, oubliant le cœur du sujet de l'enquête : « le déclassement de domaine public ».

L'ensemble des informations sur les futures organisations potentielles a permis une expression abondante et détaillée du public.

### 4. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La participation du public a été abondante et constructive. Elle a permis le développement d'échanges d'informations sur le futur projet, sur l'organisation des stationnements de compensation et sur la possibilité de déplacement doux, pour les rues de Carnac et de Mané-Roulade.

Ces informations, ainsi que la politique de positionnement des commerces et des espaces verts, ont été précisées sur le mémoire en réponse du Maire de la Trinité sur Mer le 19 août 2021.

Toutes les inquiétudes et questions du public, que j'avais remontées sur le PV de synthèse, ont été entendues et des réponses claires ont été apportées.

## 5. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique est la seule procédure de participation qui permet au public de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire enquêteur, préalablement à la décision.

C'est très agréable d'avoir le sentiment que l'expression du public, son volume et sa qualité ont permis de construire des échanges très positifs avec la maîtrise d'œuvre du projet.

La communication est allée bien au delà du cœur du sujet de l'enquête « le déclassement de domaine public » elle a permis :

- de préciser le projet, ses caractéristiques, ses impacts,
- d'aborder la problématique des déplacements doux,
- d'informer sur la politique des implantations commerciales et des espaces verts.

Le détail de cette communication est présenté dans le mémoire en réponse annexé au rapport.

## 6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le logement à La Trinité sur Mer est une thématique très complexe et difficile. Le projet de déclassement anticipé de la parcelle AE 189 et d'une emprise sur le domaine public à Kerpinette permettra d'offrir des conditions de réalisation d'un projet de construction, comprenant six logements sociaux, des logements libres et des surfaces commerciales.

Je pense que sur les territoires hyper touristiques littoraux comme la Trinité sur Mer, les surfaces commerciales et les logements sociaux ne peuvent voir le jour que grâce à un engagement fort de la part des municipalités concernées.

L'évolution de la surface du parking est aussi l'occasion de repositionner et de repenser les stationnements et les déplacements doux, des deux secteurs rue de Carnac et rue Mané Roularde.

La nouvelle organisation qui sera retenue sera forcément un plus par rapport à l'organisation actuelle qui tolère des stationnements « sauvages » et des itinéraires piétons et cyclistes non étudiés et mêlés à la circulation générale.

A mon avis, l'évolution territoriale prévue par ce déclassement d'espace public laisse entrevoir un aménagement futur très positif sur au moins trois points importants pour la commune :

- Amélioration de l'offre de logements,
- Augmentation des surfaces commerciales,
- Réorganisation des stationnements et de l'offre des déplacements doux.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **avis favorable** au projet de déclassement anticipé de la parcelle AE 189 et d'une emprise sur le domaine public à Kerpinette.