

Conclusions et Avis

Table des matières

1. Le projet de transfert d'office.....	3
1.1 Préambule.....	3
1.2 Projet de transfert de l'allée de Kerous.....	3
2. Préparation et déroulement de l'enquête.....	4
2.1 Contexte juridique	4
2.2 Pièces figurant au dossier d'enquête	4
2.3 Organisation de l'enquête.....	4
2.3.1 Nomination.....	4
2.3.2 L'enquête publique.....	4
2.3.3 Publicité - Communication.....	5
2.4 Déroulement de l'enquête.....	5
2.4.1 Travaux préparatoires.....	5
2.4.2 Déroulement des permanences	5
3. Les Observations du public.....	6
3.1 Observations portées sur le registre d'enquête (R).....	6
3.2 Document (D).....	7
3.3 Observations orales (O).....	8
3.4 Observation reçue par courrier (C).....	9
3.5 Observations reçues par courrier électronique (M).....	10
3.6 En résumé.....	12
Conclusions et Avis	14
4. L'enquête publique.....	16
4.1 La procédure d'enquête.....	16
4.1.1 L'objet.....	16
4.1.2 Le dossier d'enquête.....	16
4.1.3 Les mesures de publicité – communication.....	17
4.1.4 Le déroulement de l'enquête.....	17
5. Analyse des observations du public.....	18
5.1 Avis favorables.....	18
5.2 Avis favorables avec réserve.....	19
5.3 Contestations.....	20
5.4 Divers.....	21
6. Conclusions et Avis.....	23
Pièces jointes.....	25
Annexe	27

L'enquête publique

4.1 La procédure d'enquête

4.1.1 L'objet

Monsieur le Maire de Trégunc a, par arrêté n°260/21 en date du 16 décembre 2021, prescrit la présente enquête publique de transfert d'office de l'allée de Kerous dans le domaine public communal.



Source : dossier d'enquête

La procédure de transfert d'office requiert la mise en œuvre d'une enquête publique dont les modalités d'organisation sont précisées à l'article R318-10 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique a été ouverte dans la commune de Trégunc du mercredi 12 janvier au vendredi 28 janvier 2022 à 17h00.

4.1.2 Le dossier d'enquête

Le dossier présente la procédure de transfert d'office et les éléments présentés au public sont conformes à l'article R141-6 du code de la voirie routière.

La notice explicative est claire et compréhensible, les plans de situation et les plans cadastraux sont bien lisibles.

Le projet d'alignement présenté en annexe 3 n'est pas côté, ce qui complique la projection pour les riverains concernés. La commune, suite aux remarques du public, a ajouté au dossier à titre d'information complémentaire, un plan côté du projet d'alignement en facilitant ainsi la lecture.

Je considère que l'ensemble du dossier permet au public une bonne connaissance du projet de transfert d'office de l'allée de Kerous dans le domaine public communal.

4.1.3 Les mesures de publicité – communication

Les mesures de publicité réglementaires ont été réalisées : l'affichage de l'arrêté d'enquête publique sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie, a été constaté par mes soins lors de ma première permanence.

Le constat d'affichage réalisé par la Police Municipale ainsi que l'attestation d'affichage signée de M. Le Maire de Trégunc figurent en Pièce Jointe I.

Un avis au public a été publié dans les quotidiens Ouest France et le Télégramme le mardi 28 décembre 2021 et le lundi 3 janvier 2022. (Pièce Jointe II)

Une notification individuelle de dépôt de dossier à la mairie aux propriétaires de l'allée de Kerous dont le transfert est envisagé a été réalisée le 17 décembre 2021. L'ensemble des avis ont été retirés.

Remarque : le second avis presse est paru avant l'ouverture de l'enquête publique. Je considère cette avance de parution comme une erreur matérielle ne constituant pas un défaut d'information du public.

Par ailleurs le public pouvait consulter sur le site internet de la mairie de Trégunc, l'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête (www.tregunc.fr).

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique.

4.1.4 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique sur le projet de transfert d'office de l'allée de Kerous dans le domaine public communal s'est déroulée du mercredi 12 janvier au vendredi 28 janvier 2022 17h00 dans les conditions définies par l'arrêté municipal n°260/21 du 16 décembre 2021.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou les adresser à l'attention de la commissaire enquêtrice par écrit à la mairie de Trégunc : place des anciens combattants-CS 40100- 29910 Trégunc ou ou par voie électronique : transfert.kerous@tregunc.fr.

En dehors des permanences de la commissaire enquêtrice, et conformément à la réglementation, le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le samedi de 9h à 12h). Quelques personnes se sont déplacées en mairie afin de consulter le dossier d'enquête, j'ai constaté quatre inscriptions sur le registre d'enquête.

J'ai tenu, pendant cette période d'enquête publique, les trois permanences fixées. Lors de ces permanences, j'ai reçu 20 riverains et / ou propriétaires ainsi et 1 habitant de la commune de Trégunc.

Les conditions matérielles et l'esprit avec lequel les intervenants se sont manifestés ont permis un bon déroulement de cette enquête. Chaque personne a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant le projet.

Il y a eu 9 inscriptions sur le registre d'enquête, j'ai reçu 8 observations orales et enregistré 3 courriers, 5 contributions électroniques et 3 documents.

Je considère que les conditions d'accueil du public, y compris les mesures sanitaires en vigueur, ont été excellentes et accessibles à tous. L'enquête s'est correctement déroulée et toutes les personnes qui le souhaitent ont pu consulter le dossier papier ou la version dématérialisée et exprimer leurs observations sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique pendant toute sa durée.

Analyse des observations du public

En préambule, si une procédure judiciaire lancée par des riverains est en cours, je rappelle que la procédure de classement et de transfert d'office de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation du public est une procédure du code de l'urbanisme, en conséquence, je donnerai mes appréciations en fonction de la seule mission administrative qui m'a été confiée.

Ci-dessous mon appréciation personnelle sur les 11 avis favorables, les 2 avis favorables avec réserve et les 4 contestations.

J'ai interrogé la commune sur diverses remarques émises lors de l'enquête publique. Les éléments de réponses sont repris dans le dernier chapitre.

5.1 Avis favorables

M. et Mme RAYMOND Yves (R1, D1), M. MOALLIC Vincent (R2), Mme MORSCHHAUSER Pascale (R3), M. et Mme COUILLANDRE Jean-François (R4), M. et Mme DESTRIC Cyrille et Manuella (R7), M. FLOC'H Stéphane (R9), Mme Le GAC Sophie (O2, C4), Mme Le FUR Marie-Pierre (O3), M. et Mme BERROU Michel et Mme BERROU Annick (O6), M. et Mme FLOC'H (O8), Guy et Marie-Josée GODIN (M2) se sont exprimés favorablement au projet de transfert de l'allée de Kerous dans le domaine public communal.

Les arguments évoqués sont :

- la sécurité : le gabarit de la voie serait matérialisé, le stationnement et la vitesse seraient régis par les règles en vigueur dans la commune,
- l'accessibilité :
 - le revêtement de la voie est très dégradé, sa réfection et son entretien seraient effectués par la commune,
 - la bande de roulement de 3 mètres de largeur n'est pas respectée en début d'allée et de ce fait perturbe l'accès aux habitations et la circulation des véhicules, notamment les véhicules de secours,
 - des dispositions légales devraient être prises pour clarifier la situation, préjudiciable à tous les habitants et visiteurs du quartier,

- une desserte communale permettrait de solliciter des autorisations d'accès plus sécurisé (depuis les parcelles n°39 et 551) et la constructibilité de la parcelle 464.

Par ailleurs, certains riverains ont tenu à souligner la difficulté d'accéder à leur habitation du fait de la servitude de passage sur les parcelles 546, 162 et 161 qui n'est parfois pas respectée.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

J'ai pu constater l'étroitesse d'accès depuis la route de Pendruc et l'état très dégradé de la voirie en début d'allée.

L'entrée de voie présente donc un risque pour la sécurité du public à cause de son mauvais état et l'absence de gabarit matérialisant la voie de circulation des véhicules et des piétons. En outre, la signalétique routière mériterait d'être renforcée.

Il est d'intérêt général de rénover et d'entretenir cette voie privée afin de sécuriser et faciliter l'accès aux habitations du quartier et aux véhicules de secours.

Le transfert de la voie privée à la voirie communale permettra d'engager les travaux de réfection et de sécurisation nécessaires. Il reviendra alors à la commune de mettre en place tout dispositif permettant de sécuriser l'entrée de la voie compte-tenu de l'étroitesse du passage.

Je précise que si le transfert de l'allée privée dans le domaine public communal permet d'envisager son aménagement, celui-ci pourra faire l'objet d'une concertation ultérieure avec les riverains.

5.2 Avis favorables avec réserve

M. SELLIN Stéphane (R5, O4) et Famille BELLEC Marie-Claire (R6) ont émis un avis favorable avec une réserve.

M. SELLIN Stéphane souhaite que la parcelle 349, voie privée qui dessert uniquement les lots 288, 510 et 512 ne soit pas intégrée à la voirie communale puisque les parcelles 548, 549, 551 et 39 possèdent leur propre desserte.

Il craint que cette amorce de voirie ne conduise à un désenclavement de ce secteur avec une prolongation sur la route « Kerous ».

La réserve de la **Famille BELLEC Marie-Claire** porte sur le souhait qu'aucune jonction ne soit rendue possible avec la route « Kerous ».

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le projet présenté correspond à celui qui a été soumis à enquête publique en 1994, il s'agit donc de concrétiser une procédure envisagée de longue date.

Pour autant, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) évolue :

- sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1994, le secteur était classé en intégralité en zone UHc,
- actuellement, le secteur est classé en UHb d'une part et en N (zone Naturelle),
- une modification va être lancée suite au jugement du tribunal Administratif de Rennes en date du 18 décembre 2020 afin que les deux terrains classés en zone N soient à nouveau constructibles.

Le projet présenté inclut la parcelle YP349 qui reste une impasse, et sa prolongation devrait faire l'objet d'une nouvelle procédure.

Suite à la modification du PLU du 18 décembre 2020, la desserte des parcelles redevenues constructibles nécessite d'inclure la parcelle YP349 dans le projet.

La possibilité de prolongation de la voie vers la route « Kerous » n'est pas induite par le projet objet de cette enquête. Les réserves exprimées n'ont donc pas lieu d'être retenues.

5.3 Contestations

M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie (O1, M4), M. et Mme HERLEDAN (M1, C1), M. Le BOURDONNEC Daniel (C2, M5, D2, D3), Mme Le BAIL Marie-Louise (R8) contestent le transfert d'office de l'allée de Kerous.

Les arguments évoqués par **M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie, M. et Mme HERLEDAN et Mme Le BAIL Marie-Louise** sont :

- la sécurité :
 - du fait de l'assiette de servitude de 3 m, M. et Mme HERLEDAN sont en insécurité au sortir de leur habitation,
 - il n'y pas assez de place entre les bâtiments pour aménager une voie suffisamment large pour véhicules et piétons,
 - la vitesse de circulation sera augmentée avec un revêtement rénové,
 - l'ouverture à l'urbanisation augmentera le trafic.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Il n'existe pas de norme fixant avec précision la largeur minimale d'une voie communale. En règle générale, pour les milieux urbanisés, la largeur des voies de circulation est réduite à 3,25 mètres, voire 3 mètres. Afin d'inciter les conducteurs à rouler moins vite, les largeurs de voie sont maintenant souvent réduite à 3 mètres créant un effet paroi favorable au ralentissement souhaité du flux de circulation. Ce qui est important c'est que les véhicules de secours puissent passer. (<https://www.securite-routiere-az.fr/v/voie-de-circulation/>)

Le projet d'alignement (voir annexe I) montre une largeur en entrée de voie de 4,43 m pour se resserrer à largeur de 4,26 m au niveau de la parcelle YP162. La partie la plus étroite (3,91 mètres) est située au niveau de la parcelle YP24, cette étroitesse est prise en compte par la courbure du profil avant l'accès à la parcelle. Le projet d'alignement présenté par un cabinet d'architecte expert indépendant, prend en compte la configuration des habitations.

La sécurité de l'allée de Kerous constitue un élément prépondérant de la réflexion.

Je considère que le projet de transfert au domaine public communal placera la collectivité en situation de prendre toute mesure nécessaire à la sécurisation de l'accès et de la circulation sur cette voie.

M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie et M. et Mme HERLEDAN considèrent que l'instruction de cette demande de transfert d'office ne peut se faire avec une procédure judiciaire en cours pour aggravation de la servitude de passage.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La procédure est à l'initiative des époux HERLEDAN qui considèrent qu'en raison des dernières constructions dans le lotissement, la servitude de passage s'est aggravée. Aussi, l'expert judiciaire

a pour mission de donner tous les éléments utiles au Tribunal judiciaire pour apprécier l'éventuelle aggravation de la servitude de passage. L'expert a également pour mission de déterminer les possibilités d'accès à la voie publique pour les terrains avoisinants sans passer par la propriété des époux HERLEDAN.

Je prends acte de l'existence d'une procédure judiciaire liée à la servitude de passage. Il n'est pas de mon ressort de statuer sur sa compatibilité avec la procédure de transfert en cours depuis 1994.

M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie et M. et Mme HERLEDAN précisent que la voie n'a jamais été ouverte à la circulation publique et constitue, exclusivement, un chemin privé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La voie, bien qu'en impasse, dessert plusieurs propriétés dont elle est par ailleurs la voie de desserte exclusive. Elle est de ce fait ouverte à la circulation générale des riverains et de leurs visiteurs, qui n'ont d'autre solution que de l'emprunter.

Je considère que l'allée de Kerous a bien un usage de circulation publique.

M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie s'inquiètent de la teneur réelle des travaux si la procédure aboutit.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le règlement de voirie de la commune de Trégunc est en cours de validation. Dès transfert dans la voirie communale, la commune sera tenue d'appliquer les règles en vigueur.

Les travaux de rénovation et d'entretien seront soumis au règlement de voirie et la commune devra s'y conformer.

M. Le BOURDONNEC Daniel émet une contre proposition :

- conservation de la servitude limitée à la desserte des lots YP546, YP161 et YP162
- assurer la desserte des autres lots via la route « Kerous », supposant la création d'un accès par les lot YP563, YP564, YP38, YP512 et YP511.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je considère que cette proposition nécessite une étude de faisabilité approfondie et une consultation des propriétaires et riverains concernés. En effet, il est indispensable d'analyser les impacts de cette solution sur la sécurité et les nuisances pour l'ensemble des riverains.

La route « Kerous » est moins étroite que l'allée de Kerous mais les habitations sont en alignement de route et la visibilité en entrée et sortie d'impasse n'est pas optimale. En outre, la création d'une portion de voirie sur des propriétés privées suppose d'engager une procédure.

Je considère que la proposition d'accès par la route de « Kerous » ne vient pas en contradiction avec le transfert de la voie privée dans le domaine public communal en vue d'une sécurisation à court terme de la circulation.

5.4 Divers

- **M. et Mme HERLEDAN** ont constaté que le site internet de la commune a communiqué et diffusé leur titre de propriété.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le fichier .pdf a malencontreusement été diffusé en annexe 2, en plus de l'extrait de la délibération du conseil municipal. Ce fichier a été retiré aussitôt l'erreur signalée.

- **M. et Mme COUILLANDRE Jean-François, M. et Mme RAYMOND Yves, M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie** s'interrogent sur les aménagements futurs en matière de réseau d'eau pluviale.
- La **Famille BELLEC Marie-Claire** propose de profiter de la rénovation de la voie pour passer l'ensemble des réseaux aériens en souterrain.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

L'article R 141-2 du code de la voirie routière impose que les profils en long et en travers des voies communales permettent l'écoulement des eaux pluviales. Cette obligation sera donc mise en place si le transfert d'office est acté.

Les propositions telles l'enterrement des réseaux aériens pourront être discutées, avec en paramètre les contraintes budgétaires de la commune.

- **M. COUILLANDRE Jean-François** souhaiterait voir confirmé le tracé sur l'ensemble des 250 m de la voie au-delà de l'alignement des premiers mètres présenté dans le dossier. Ce tracé suivra-t-il les limites cadastrales ?

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Un plan figurant dans le dossier décrit un projet d'alignement en début d'allée (voir annexe I).

Au delà de ce plan, seule la parcelle YP349 est concernée par le projet. Aucune révision des limites cadastrales autour de cette parcelle n'est mentionnée.

- **M. MONTFORT** considère que la procédure adoptée en 1994 aurait dû être reprise et la responsabilité du manquement au transfert de propriété aurait dû être recherchée. Il constate que la première parcelle sera spoliée de sa place de stationnement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Effectivement, on ne peut que regretter la situation actuelle et la nécessaire mise en œuvre d'une nouvelle procédure. La commune m'a confirmé avoir envoyé de nombreux courriers de demande de régularisation à l'étude en charge de ce dossier et n'a pas obtenu de suite dans le cadre de ces relances.

La place de stationnement est évoquée par le propriétaire de la parcelle, voir mon appréciation plus bas dans ce chapitre.

- **M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie** et **M. MONTFORT** s'étonnent qu'aucune information préalable n'ait été faite.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La procédure de transfert d'office requiert la mise en œuvre d'une enquête publique dont les modalités d'organisation sont précisées à l'article R318-10 du code de l'urbanisme. L'information des propriétaires riverains a été effectuée selon ces modalités, permettant à chacun de s'exprimer sur le projet.

- **M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie** s'interrogent sur le projet d'alignement partiel et succinct présenté dans le dossier qui ne répond pas à leurs inquiétudes en matière de stationnement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le dossier a été complété en cours d'enquête suite aux observations du public.(voir chapitre 4.1.2 précédent).

L'alignement proposé pour la parcelle YP 546 est nécessaire puisque l'emprise de l'ouvrage public devra être cadastrée. Je remarque que l'alignement n'est pas réalisé au droit de l'habitation et qu'il reste une surface, éventuellement exploitable pour le stationnement.

- **M. et Mme Le GOANVIC Sylvain et Sylvie** constatent que le projet se cantonne aux délibérés du conseil municipal de 1994. La configuration ayant fortement évolué ils souhaiteraient une réflexion plus aboutie sur la desserte du quartier.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

L'enquête publique est menée sur la base du projet présenté en prenant en compte la situation actuelle.

Le transfert de la voie privée dans le domaine public communal n'interdit pas une révision ultérieure des conditions de circulation dans le quartier.

Conclusions et Avis

Le projet de transfert de l'allée de Kerous dans le domaine public communal a déjà fait l'objet d'une enquête publique en 1994, aucun acte authentique de transfert de propriété n'est venu régulariser le classement. En conséquence, une nouvelle procédure d'enquête publique a dû être lancée.

En l'état, cette voie privée soumise à droit de passage constitue le seul accès possible à plusieurs habitations. J'ai constaté l'étroitesse d'accès depuis la route de Pendruc et l'état très dégradé de la voirie en début d'allée.

J'ai analysé l'ensemble des 11 avis favorables, 2 avis favorables avec réserve et des 4 contestations.

Je considère que l'entrée de voie présente un risque pour la sécurité du public à cause de son mauvais état et l'absence de gabarit matérialisant la voie de circulation des véhicules et des piétons. Il est donc d'intérêt général de rénover et d'entretenir cette voie privée afin de sécuriser l'accès aux habitations et aux véhicules de secours. Dès lors, je considère que le transfert de la voie privée dans le domaine public communal constitue une garantie d'engagement des travaux de réfection et de sécurisation nécessaires.

Il reviendra à la commune d'évaluer les impacts d'une éventuelle densification du quartier sur l'évolution des conditions de circulation.

En conséquence,

j'émet un avis favorable au projet de transfert d'office de l'allée de Kerous dans le domaine public communal de Trégunc tel que décrit dans le dossier soumis à enquête publique, assorti d'une recommandation.

Recommandation : Évaluer l'évolution des conditions de circulation préalablement à tout projet de nouvelles constructions desservies par cette voie.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 8 février 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Catherine Desbordes', written in a cursive style.

Catherine DESBORDES