

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 8 janvier 2024 au lundi 22 janvier 2024

RELATIVE AU DECLASSEMENT DES VOIES DU DOMAINE PUBLIC

COMMUNAL DE LANESTER

SUR LE SECTEUR KERFREHOUR - CHATAIGNERAIE

=====

Arrêté municipal n° 2023-518 du 7 décembre 2023

=====

RAPPORT ET AVIS

DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : RAPPORT

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE	4
I.1 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	4
I.2 Objet de l'enquête	4
I.3 Cadre juridique	5
I.4 Composition du dossier soumis à l'enquête	5
II. le PROJET	6
II.1 Le quartier de kerfrehour - chataigneraie	6
II.1.1 Etat des lieux	6
II.1.2 Etat projeté	6
II.2 Le déclassement de voirie.....	9
III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	10
III.1 Organisation de l'enquête	10
III.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur	10
III.1.2 Phase préparatoire	10
III.2 Déroulement de l'enquête.....	11
III.2.1 Déroulement des permanences	11
III.2.2 La consultation du dossier hors permanence	11
III.2.3 Information du public.....	11
III.2.4 Clôture de l'enquête et bilan quantitatif des observations du public	12
IV. PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE	12
IV.1 SENS DES OBSERVATIONS	12
IV.2 Procès-verbal de synthèse	13
IV.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	13

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

V. APPRECIATION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
V.1 Les mesures de publicite	16
V.2 Les conditions de consultation du dossier et de dépôt des observations	16
V.3 Les échanges avec les différents interlocuteurs de l'enquête	16
V.4 Conclusion partielle	17
VI. APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER	18
VI.1 Composition générale du dossier	18
VI.1.1 Complétude du dossier	18
VI.1.2 Qualité du dossier.....	18
VI.2 Conclusion partielle	19
VII. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	20
VII.1 Observations du public	20
VII.2 Questions complémentaires de la commissaire- enquêtrice	23
VIII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	31
Annexes.....	33

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1 CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

En 2020, Lanester a signé une convention pour la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du quartier de Kerfrehour – Chataigneraie avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), les bailleurs sociaux présents sur le quartier : Espacil et Morbihan Habitat ainsi que Lorient Agglomération.

L'objectif du projet est de permettre une meilleure intégration du quartier dans son environnement et de tendre vers un rééquilibrage résidentiel en diminuant le nombre de logements sociaux et en introduisant une part plus importante de logements privés. Pour ce faire, 2 « barres » d'habitation de 40 logements sociaux chacune et un bâtiment de 20 logements sociaux ont été détruits. Cent trente-neuf logements locatifs sociaux ont été réhabilités dont 28, situés en rez-de-chaussée, sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une opération immobilière dénommée « polunik » comprenant 3 cellules commerciales, une maison de quartier, un espace d'économie sociale et solidaire, 40 (ou 41) logements et un parking souterrain doit être réalisée par la SEM Breizh. Des espaces publics viendront compléter cet ensemble.

Hors projet conventionné avec l'ANRU, la commune prévoit d'accueillir, dans ce périmètre de Kerfrehour – Chataigneraie, un pôle gérontologique et environ 70 logements.

La réalisation de ce vaste projet d'aménagement urbain nécessite une réorganisation du foncier et notamment la cession de parcelles où se situent actuellement des voies et du stationnement communaux.

I.2 OBJET DE L'ENQUETE

Les voies de desserte et le stationnement du quartier de Kerfrehour – Chataigneraie appartiennent au domaine public de la commune. Or, en raison de leur affectation à l'usage public, ces voies sont inaliénables et imprescriptibles (art L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques), c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être cédées sans qu'une décision expresse ne les ait, au préalable, fait sortir du domaine public par voie de déclassement pour les faire entrer dans le domaine privé de la commune.

Ce déclassement ne peut être prononcé qu'après la réalisation d'une enquête publique car il a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par les voies.

La présente enquête porte donc sur le déclassement de portions de voies du domaine public communal sur le secteur de Kerfrehour – Chataigneraie.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de déclassement, éventuellement amendé pour tenir compte des observations du public et de l'avis de la commissaire-enquêtrice devra être approuvé par le Conseil Municipal.

I.3 CADRE JURIDIQUE

L'arrêté municipal du 7 décembre 2023, qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique, indique que l'enquête est réalisée sur les fondements du code de la voirie routière et ses mesures d'application, notamment ses articles L.141-3 et R141-3 à R141-9.

Il convient de préciser que l'article L141-3 du code de la voirie renvoie au Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) en ce qui concerne les modalités d'organisation de l'enquête. Celle-ci est donc réalisée par combinaison de ces différentes procédures.

Ainsi la désignation du commissaire-enquêteur est du ressort de l'autorité organisatrice. Il n'y a pas obligation légale de publier l'arrêté dans la presse ni de prévoir la possibilité pour le public de transmettre ses observations par voie électronique ou par courrier postal.

I.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier comprend :

1 chemise intitulée « décisions » comportant :

- L'arrêté municipal n°2023-518 du 07/12/2023 portant ouverture de l'enquête publique et désignant le commissaire-enquêteur (2p).

1 chemise intitulée « publicité et affichage » comportant :

- Un rapport de constatation d'affichage effectué par la police municipale en date du 22 décembre 2023 (1p),
- Un rapport de constatation d'affichage effectué par la police municipale en date du 8 janvier (1p).

1 chemise intitulée « dossier d'enquête » comportant :

- Une note de présentation comprenant des plans de situation et un plan parcellaire et le détail des sections à déclasser (7p),

1 pochette intitulée « annexes du dossier d'enquête » comportant :

- Le plan de composition du futur quartier (planche A3)

II. LE PROJET

N.B : les éléments indiqués ci-après sont issus de la lecture du dossier présenté en enquête, des données recueillies sur le projet de renouvellement urbain et de ma visite des lieux.

II.1 LE QUARTIER DE KERFREHOUR - CHATAIGNERAIE

II.1.1 Etat des lieux

Le quartier de Kerfrehour – Châtaigneraie se situe en frange Est de la zone urbanisée de Lanester non loin du ruisseau du Plessis, il est bordé par l’avenue Allende et l’avenue du Général de Gaulle.

Le quartier de Kerfrehour est composé d’habitats collectifs sociaux en R+4 sous forme de « plots ». Le quartier de la Châtaigneraie accueille lui aussi des logements collectifs sociaux en R+4 avec néanmoins des formes de bâtiments très différentes et des garages à l’usage des habitants. Le quartier comprend également une petite copropriété ainsi qu’un pôle médical et quelques commerces dont une pharmacie.

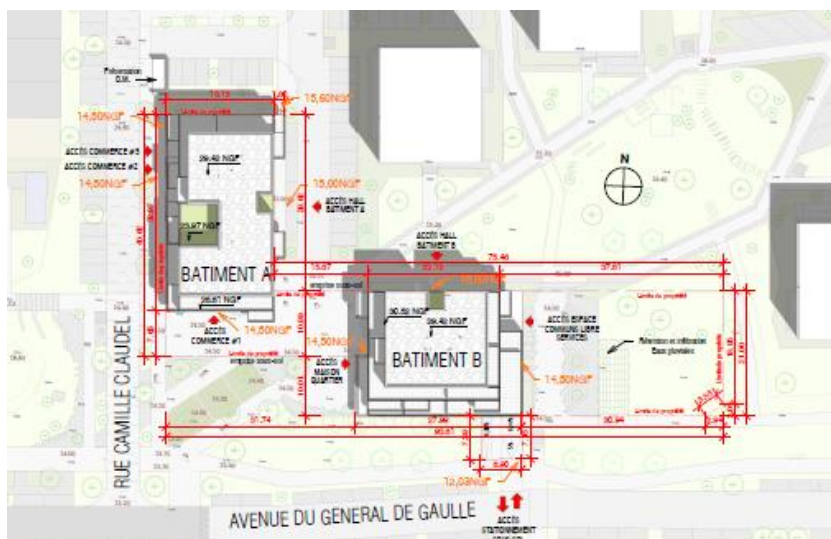
Les espaces publics situés autour de ces ensembles sont vieillissants et peu conviviaux. Néanmoins, des habitants se sont constitués en association pour créer des jardins potagers partagés au nord du plot C dans le quartier de Kerfrehour.

Au nord de la Châtaigneraie, subsistent des bâtiments en pierre, vestiges d’une ancienne exploitation agricole reconvertie en maison de quartier.

Dans le cadre de la rénovation urbaine, deux « barres » et un « plot » ont été démolis dans le quartier de Kerfrehour, soit 100 logements en tout, les « plots » restants ont été réhabilités par le bailleur social Morbihan Habitat.

II.1.2 Etat projeté

Dans un premier temps, le projet verra la construction du « polunik » composé de deux bâtiments en R+4 et d’un parking souterrain commun dont l’accès se fera par l’avenue du Général De Gaulle. Polunik comprendra 3 cellules commerciales, une maison de quartier, un espace d’économie sociale et solidaire, 41 logements et un parking souterrain. Ce bâtiment sera localisé en entrée du quartier de Kerfrehour, l’objectif étant à la fois de marquer le renouveau du quartier et de l’ouvrir aux habitants des quartiers alentours et notamment de la Châtaigneraie. Ce projet est sous maîtrise d’ouvrage de la Société d’Economie Mixte SEM-Breizh



Plan de masse du « Polunik » (source SEM Breizh)



Parvis et bâtiments du Polunik

Le projet prévoit également de favoriser les circulations douces en créant des chemine-ments piétons et cyclables confortables à travers le quartier et de repenser la place de la voiture et du stationnement.

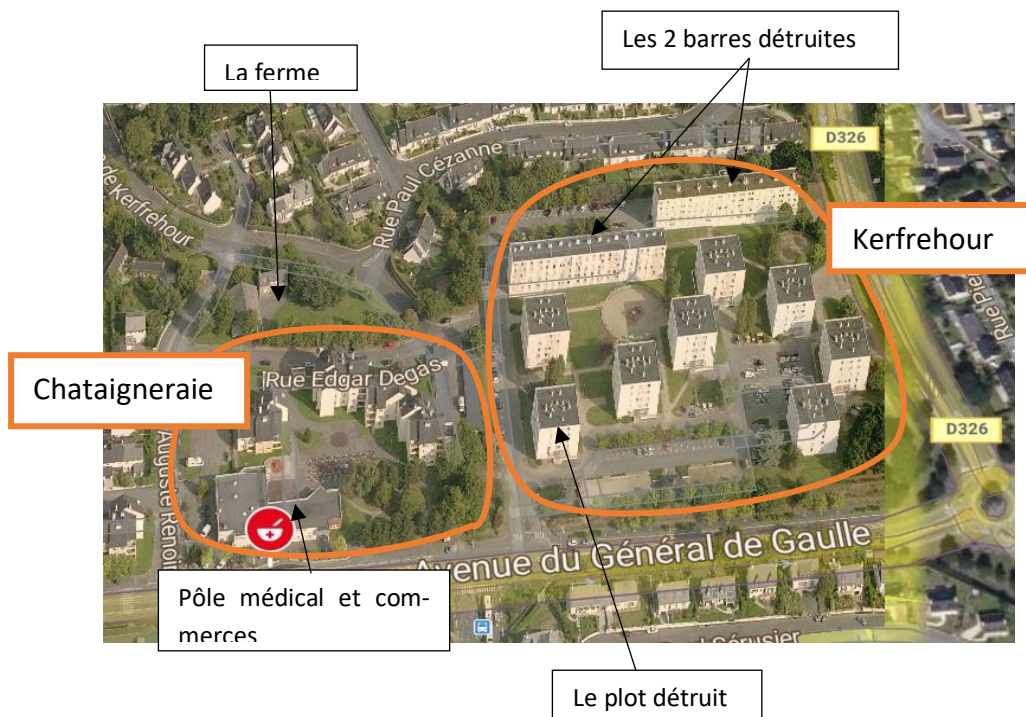
Le quartier donnera une part plus importante à la nature en agrandissant l'espace dédié aux jardins alimentaires, en installant des strates de plantations qui créeront de surcroît des zones d'intimité pour les habitants, en appliquant une gestion différenciée des espaces verts et en préservant la végétation existante. Des bassins d'orage paysagers permettront l'infiltration de l'eau, la création de zones humides favorables à la biodiversité et des zones de prairies récréatives.

A plus long terme, la partie Nord de Kerfrehour accueillera un pôle gérontologique.

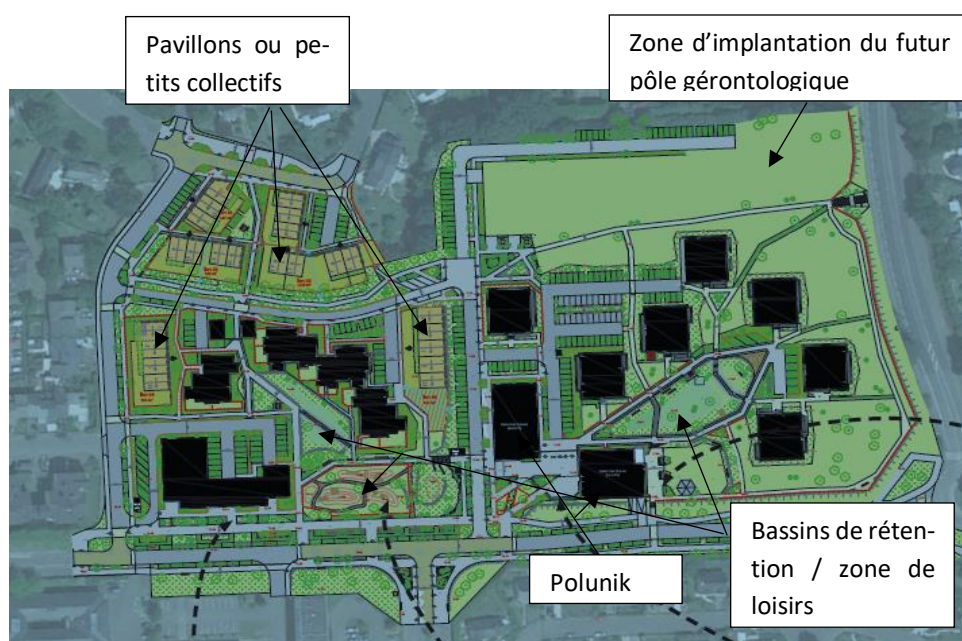
Le quartier de la Châtaigneraie devrait se densifier par la création d'environ 10 logements en promotion privée en remplacement des garages et de 7 logements en remplacement de l'aire de stationnement située le long de la rue Auguste Renoir.

Le périmètre de la ferme devrait quant à lui recevoir une vingtaine de logements.

Etat existant :



Etat projeté :



III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

III.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par mail en date du 24 novembre 2023, monsieur Johan représentant la commune de Lanester m'a proposé de mener une enquête de déclassement de voirie appartenant au domaine public communal, la désignation du commissaire-enquêteur pour ce type d'enquêtes étant du ressort de l'autorité organisatrice.

Par arrêté municipal n°2023-518 du 7 décembre 2023, le maire de Lanester m'a désignée commissaire-enquêtrice pour une « *enquête préalable au déclassement du domaine public de certaines voies ou portions de voies communales, notamment la rue Marie Laurencin (avec les poches de stationnement), la moitié nord de la rue Camille Claudel (avec les poches de stationnement), la portion uniquement piétonne de la rue de Kerfehour et enfin l'intersection des rues Camille Claudel, Edgar Degas et de Kerfrehour* ».

III.1.2 Phase préparatoire

III.1.2.1 Concertation avec le responsable du projet à la fois autorité organisatrice de l'enquête

Le mercredi 6 décembre s'est tenue une visioconférence organisée par Monsieur Johan, directeur de l'Aménagement urbain et du Développement économique de la commune de Lanester, à laquelle participait également Mme Aurore Maupu, chargée de mission rénovation urbaine en charge du dossier. L'objectif de cette réunion était de mieux appréhender le projet et d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête. Ainsi, il fut décidé que :

- L'enquête serait ouverte en mairie de Lanester (siège de l'enquête), du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au lundi 22 janvier 2024 à 17h, soit pour une durée totale de 15 jours consécutifs.
- Trois permanences seraient tenues dans la maison du projet ANRU (yourte installée rue Edgar Degas). La première se déroulerait le premier jour de l'enquête : soit le 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00, la seconde le jeudi 18 janvier de 9h00 à 12h00 et la troisième, le dernier jour de l'enquête, soit le lundi 22 janvier 2024, de 14h00 à 17h00.
- Le dossier d'enquête serait à la disposition du public sous forme papier et numérique en Mairie de Lanester pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Le dossier papier et le registre ne seraient cependant pas accessibles en mairie durant les permanences, ils seraient acheminés sur le lieu de celles-ci.

- Le public pourrait consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser à la commissaire enquêtrice par courrier à l'adresse postale de la mairie de Lanester. Ces courriers seraient annexés au registre papier.

III.1.2.2 Visite des lieux

Le 8 janvier avant la première permanence et le début de l'enquête, j'ai effectué une visite de terrain avec la chargée de mission ANRU, Mme Mauru, afin de mieux visualiser le périmètre du projet et pour mieux prendre conscience des enjeux qui lui sont liés.

III.1.2.3 Vérification de la complétude du dossier

J'ai vérifié la complétude du dossier d'enquête et paraphé l'ensemble des documents composant ce dossier avant le début de la première permanence le 8 janvier.

III.2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.2.1 Déroulement des permanences

Les permanences devaient se dérouler dans une yourte tenant lieu de maison du projet ANRU sur le site du projet, rue Edgar Degas. Les conditions climatiques défavorables ont conduit au déplacement dans la maison de quartier située à proximité immédiate sans préjudice pour le bon déroulement de l'enquête, une signalétique ayant été mise en place.

Une dizaine de personnes se sont déplacées. J'ai ainsi reçu 2 personnes lors de la première permanence, 5 personnes lors de la deuxième et 3 personnes lors de la dernière.

Tous ces échanges ont été très cordiaux.

III.2.2 La consultation du dossier hors permanence

D'après les services de la mairie, il semblerait que personne n'ait consulté le dossier mis à disposition en dehors des permanences.

Le service communication de la commune a pu extraire de sa base de données que le dossier d'enquête comportait 43 vues par 14 utilisateurs¹.

III.2.3 Information du public

D'après un rapport de constatation établi par le chef de la police municipale, le porteur de projet a procédé à l'affichage d'un avis d'enquête dans 14 points du territoire communal dont le panneau d'affichage situé à l'extérieur de l'Hôtel de ville.

¹ Le service précise que ces données ne sont que partielles car elles ne concernent que les visiteurs ayant accepté la collecte de données dans le cadre du RGPD (fenêtre s'ouvrant automatiquement lorsqu'on accède au site).

Outre cette publicité légale, l'enquête a fait l'objet d'une communication supplémentaire de la part de la commune par un affichage sur les 3 panneaux lumineux de la commune et a également été annoncée sur le site internet rubrique « actualité ».

III.2.4 Clôture de l'enquête et bilan quantitatif des observations du public

Le lundi 22 janvier à 17h 00, j'ai procédé à la clôture du registre conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration. Je me suis assurée qu'aucun courrier ne m'était parvenu. J'ai emporté le dossier et le registre déposés au siège de l'enquête le jour-même.

Au total 6 observations ont été déposées sur le registre papier. Ces observations émanent de Lanestérien(e)s habitant tous le quartier de Kerfehour dont la présidente et le salarié (ancien habitant du quartier) de l'association « La clé des Champs » chargée de l'organisation et du fonctionnement des jardins partagés implantés dans le quartier.

IV. PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE

IV.1 SENS DES OBSERVATIONS

Je constate qu'une seule observation est formellement opposée au projet de modification de la voirie. Plusieurs requérants s'interrogent sur les modifications des conditions de stationnement. 3 remarques sont favorables au déplacement de la voirie.

Ces observations étant peu nombreuses, elles sont retranscrites dans leur intégralité ci-dessous.

- **Observation R1** (Mme Courtet – Présidente de l'association La clé des champs) :
Très bien pour la voirie
- **Observation R2** (Mr Hoareau (salarié de l'association))
Ok pour la voirie
- **Observation R3** (Mme Tollia)
L'emplacement prévu pour le parking m'inquiète. Risques de dégradation de véhicules.
Le nombre de places de stationnement est insuffisant.
- **Observation R4** (Mme Martin)
Est-ce qu'il y aura un parking pour les camions ? Vu que le nombre de places est déjà insuffisant.
Ce qui sera bien, c'est de pouvoir marcher en sécurité avec nos enfants et un espace de jeux
- **Observation R5** (Mr Gérard)

L'emplacement des parkings, pas d'accord, trop loin et pas d'accord sur les nouvelles résidences.

➤ **Observation R6** (Mme Claveau)

Est-ce que le parking souterrain du Polunik suffira pour toutes les voitures des résidents ? Si ce n'est pas le cas, ça risque d'être source de conflits car il manque déjà des places.

Des gens stationnent au plus près des bâtiments malheureusement (gênant pour les secours).

L'idée est bonne mais les gens vont-ils respecter ?

La sortie du parking souterrain sur l'avenue du Général De Gaulle peut poser des problèmes de circulation. Les résidents risquent de ne pas pouvoir sortir.

IV.2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 22 janvier 2023, à l'issue de la dernière permanence et donc à la clôture de l'enquête, ayant reçu la visite de Madame Mauru, chargée de mission ANRU pour la commune de Lanester, je lui ai présenté mes préoccupations issues de mon analyse du dossier et des observations du public.

Bien que la rédaction d'un PVS ne soit pas mentionnée par le CRPA, j'ai considéré qu'il était intéressant, en vue de la rédaction de mes conclusions motivées, de transmettre un PVS au porteur de projet. Ainsi, le 25 janvier 2024 j'ai envoyé un mail à Madame Mauru et à Monsieur Johan un document qui comprenait :

- le déroulement de l'enquête (chap III.2.1, III.2.2 et III.2.4 du présent rapport)
- le bilan des observations du public (chap IV.1 du présent rapport)
- des questions issues de ma propre analyse du dossier (annexe 1 du présent rapport).

J'ai invité le maître d'ouvrage à apporter des réponses éventuelles aux observations du public ainsi qu'à mes propres interrogations.

IV.3 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le 30 janvier, Monsieur Johan m'a transmis par voie électronique le mémoire en réponse de la commune qu'il me précise avoir été rédigé par la direction de la Citoyenneté, en charge du projet ANRU à Kerfrehour.

Le document est retranscrit en intégralité en annexe 2.

2/2 CONCLUSIONS ET AVIS

Préambule

Dans la première partie, j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à enquête, les différents avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier.

J'ai également présenté l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies et j'ai fait une analyse factuelle de celles-ci.

Dans cette seconde partie, j'apporterai mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête et sur la forme du dossier soumis à l'enquête. J'exposerai ensuite mon point de vue personnel aux observations du public, je tiendrai compte pour cela des éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Je formulerai ensuite mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur le projet.

V. APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrêté municipal à savoir du lundi 8 janvier 2024 au 22 janvier 2024 et détaillées dans le document « rapport d'enquête ».

V.1 LES MESURES DE PUBLICITE

L'affichage de l'avis d'enquête réalisé dans la commune me semble suffisant en nombre (14 affiches) et avoir été apposé dans des lieux propices pour susciter l'attention du public et notamment des riverains du projet. Les différents rapports de constatation d'affichage réalisés par le chef de police municipale révèlent que cet affichage a été réalisé conformément à l'article R141-5 du code de la voirie publique, quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu jusqu'au terme de l'enquête, ce que j'ai pu constater également à chacune de mes visites.

Je note avec satisfaction que la commune ne s'est pas contentée de ces mesures de publicité obligatoires mais a mis en place une communication supplémentaire pour informer de la tenue de l'enquête. Ainsi, l'enquête a été annoncée sur les trois panneaux lumineux de la ville et sur son site internet. La commune a également informé la présidente de l'association la Clé des champs de l'ouverture de l'enquête. Cette personne ressource dans le quartier a ensuite encouragé les habitants à venir déposer leurs éventuelles observations.

Les mesures réglementaires de publicité semblent avoir été prises conformément aux textes en vigueur et des mesures complémentaires ont été réalisées permettant une bonne information du public de la tenue de l'enquête.

V.2 LES CONDITIONS DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DE DEPOT DES OBSERVATIONS

Les modalités de mise à disposition du dossier mentionnées dans l'arrêté municipal me semblent avoir été respectées.

Les conditions d'accueil du public en mairie m'ont paru satisfaisantes, le dossier papier et le registre d'enquête étant à disposition du public auprès du service aménagement de la commune et une borne informatique disponible à l'accueil de la mairie.

Les possibilités de consultation et de dépôt des observations semblent avoir répondu aux exigences requises par les procédures.

V.3 LES ECHANGES AVEC LES DIFFERENTS INTERLOCUTEURS DE L'ENQUETE

Le lieu, le nombre, le choix des jours ainsi que les horaires variés des permanences ont été déterminés en concertation avec l'autorité compétente et m'ont paru être appropriés

pour recevoir le public. J'ai plus particulièrement apprécié la « délocalisation » de ces permanences à « la ferme », lieu de rencontre des habitants du quartier plutôt qu'en mairie et la tenue d'une permanence le jeudi matin lors d'un café hebdomadaire.

Les échanges avec la commune de Lanester, porteuse de projet et autorité organisatrice de l'enquête, étaient ouverts et constructifs. Mme Mauru s'efforçant de répondre à mes sollicitations.

Le porteur de projet m'a transmis un mémoire en réponse à mes interrogations rapidement alors même que la procédure ne l'y obligeait pas.

Les échanges avec le public et le porteur de projet étaient de nature à assurer le bon déroulement de l'enquête.

V.4 CONCLUSION PARTIELLE

Je considère que l'organisation de l'enquête publique et sa publicité ont été convenablement réalisées. L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, conformément à l'arrêté municipal. Le public avait la possibilité de s'informer et de s'exprimer sur le projet dans de bonnes conditions. Je constate que, malgré un sujet d'enquête peu évocateur, une dizaine de personnes se sont déplacées, préoccupées par les évolutions de leur quartier d'une manière générale.

VI. APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER

Pour rappel, le détail des pièces du projet soumis à l'enquête figure dans la partie rapport.

VI.1 COMPOSITION GENERALE DU DOSSIER

VI.1.1 Complétude du dossier

La composition du dossier m'a paru répondre aux obligations légales puisqu'il comprenait comprenant une notice explicative et un plan de situation (intégré dans la notice) conformément à l'article R141-6 du code de la voirie routière.

VI.1.2 Qualité du dossier

La notice explicative se décomposait en 4 parties. La première traitait de la procédure de l'enquête publique, la deuxième présentait des plans de situation du projet, la troisième une description du projet de renouvellement urbain du quartier de Kerfrehour – La Châtaigneraie et enfin la dernière partie présentait un plan parcellaire et le détail des sections à déclasser du domaine public communal.

Si la procédure de l'enquête publique et le détail du parcellaire me semblent avoir été clairement définis et compréhensibles par la population, j'estime que la description du projet de renouvellement urbain manquait de précisions pour pouvoir répondre correctement aux interrogations de la population et que les choix manquaient de justification.

Dès réception du dossier qui allait être mise à l'enquête, j'ai fait part de cette préoccupation à Mme Mauru. Elle a alors précisé quelques points et notamment complété le dossier par un plan-guide présentant les aménagements de principe (pièce annexe).

Néanmoins, j'ai découvert lors de la première permanence l'existence de panneaux de concertation qui m'ont été utiles à la compréhension du projet et sur lesquels je me suis appuyée pour discuter avec les requérants lors des permanences. Je regrette que ces planches n'aient pas été ajoutées au dossier. Certes, elles avaient déjà été présentées aux habitants du quartier mais auraient permis une meilleure compréhension des enjeux par tous, l'enquête publique s'adressant à tout public.

Comme évoqué précédemment, ce plan guide du futur quartier a été ajouté au dossier d'enquête en annexe sur ma demande. Il permet notamment de visualiser les nouvelles emprises de la voirie et des espaces de stationnement qui remplaceront les voies et parkings actuels en procédure de déclassement. Pour autant, disponible uniquement au format A3, la légende est totalement illisible.

VI.2 CONCLUSION PARTIELLE

J'estime que le dossier aurait pu apporter davantage de précisions sur le projet de rénovation globale du quartier de Kerfehour – Châtaigneraie pour une bonne compréhension du projet. En effet, bien que ce projet de rénovation ne soit pas le sujet même de l'enquête, il justifie la demande de déclassement d'une voirie encore en usage. Il est donc essentiel qu'il démontre clairement le bien-fondé de la demande. Les modalités de circulation et de stationnement à venir auraient dû être mieux exposées. Ce qui m'a conduit à formuler plusieurs questions à ce sujet dans un procès-verbal de synthèse.

VII. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

VII.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ **Observation R3** (Mme Tollia)

L'emplacement prévu pour le parking m'inquiète. Risques de dégradation de véhicules. Le nombre de places de stationnement est insuffisant.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

L'emplacement prévu pour les stationnements publics est visible depuis la rue Camille Claudel et depuis 4 bâtiments (H, F, A, B) ainsi que du Polunik, outre le futur pôle gérontologique qui sera ouvert 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

De surcroît, il s'agit de stationnements publics et non de parkings privés. Il n'est pas prévu de mesures de sécurité ou de surveillance particulières par rapport au reste de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement est égal au nombre de places de stationnement précédemment observé. Le diagnostic réalisé en 2019 faisait état de 163 places habitants pour 240 logements Morbihan Habitat, soit un ratio de 0,7 place habitants par logement.

Le plan d'aménagement projette 108 places habitants sur site pour 139 logements, outre les places supplémentaires prévues sur le secteur Ouest et le long de l'avenue Général de Gaulle soit un ratio de 0,78 place pour habitants par logement. Si l'on considère les places visiteurs en plus, le ratio initial était de 0,81 place par logement et sera après aménagement supérieur à 1,01.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je comprends les inquiétudes des habitants, habitués jusque-là à garer leur véhicule à proximité de leur bâtiment et visible de leur logement. Si la commune précise que le parking est visible de 4 bâtiments, elle omet de dire qu'il ne le sera pas des 3 autres bâtiments. Je regrette qu'elle ne propose aucune solution pour dissiper la crainte de ces habitants. Le nombre de places annoncées ici par la commune (108) ainsi que les ratios ne correspondent à aucun chiffre du dossier d'enquête (document annexe) ni du document qui avait été mis à la disposition du public lors d'une précédente concertation. Cette imprécision nuit à la pertinence de l'argumentation.

Par ailleurs, il me semble peu pertinent de comparer des ratios datant de la conception du quartier (probablement dans les années 70) et du projet, la place de la voiture dans les foyers, même si elle est discutable, ayant considérablement évolué.

Il m'aurait semblé plus judicieux de démontrer que le ratio prévu de 0,78 place par logement était approprié aux besoins actuels et en cohérence avec la politique de déplacements engagée par la commune.

➤ **Observation R4** (Mme Martin)

Est-ce qu'il y aura un parking pour les camions ? Vu que le nombre de places est déjà insuffisant.

Ce qui sera bien, c'est de pouvoir marcher en sécurité avec nos enfants et un espace de jeux

➤ **Réponse du porteur de projet :**

Il n'est pas prévu de parking pour les camions, sauf livraisons des commerces. Les parkings pour professionnels sont à la charge de ces derniers et ne peuvent l'être de la puissance publique. Les camionnettes professionnelles comme personnelles entrant dans la catégorie des véhicules légers (P.T.A.C. < 3,5 tonnes) doivent pouvoir se garer sur des places de stationnement tout véhicule, ou, le cas échéant, sur les places PMR.

La seconde observation n'appelle pas de commentaires.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je rejoins la commune sur le fait qu'elle n'a pas à prendre à sa charge le stationnement des camions. L'article G2 du PLU stipule d'ailleurs que « *les aménagements de voirie sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile* ».

Néanmoins, je regrette qu'elle ne réponde pas à la crainte exprimée par les requérants de voir le nombre de places de stationnement pour véhicules légers occupées par des camionnettes professionnelles en nombre important sur le quartier.

Je m'étonne que la commune incite à garer ce type de véhicules sur les places PMR.

Je rejoins la requérante sur le fait que les aménagements prévus seront davantage sécurisés pour les déplacements non motorisés que ce que propose la voirie actuelle.



➤ **Observation R5** (Mr Gérard)

L'emplacement des parkings, pas d'accord, trop loin et pas d'accord sur les nouvelles résidences.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

L'emplacement des stationnements a été programmé dans la perspective d'une mise en retrait de la voiture au cœur de l'îlot afin de permettre aux habitants de bénéficier au maximum des espaces de loisirs et de nature.

Selon les études réalisées, les futurs stationnements seront au plus près à 10 secondes, au plus loin à 1,5 minutes des logements concernés.

La seconde observation n'entre pas dans le champ de compétences de l'enquête publique. Une présentation de ces projets a été réalisée en novembre 2023 à l'aide d'une exposition et d'une réunion d'échanges élus - services - habitants.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je considère comme bénéfique la volonté du porteur de projet de retirer la voiture du cœur d'îlot pour permettre aux habitants de bénéficier d'espaces de nature plus agréables et je considère que l'éloignement de 1,5 minutes maximum des stationnements par rapport aux logements est tout à fait raisonnable, d'autant que la dépose minute et le stationnement des PMR à proximité immédiate des bâtiments sont envisagés dans le projet de rénovation.

Néanmoins, comme je l'ai indiqué dans mon appréciation à l'observation R3, le ratio de 0,78 place de stationnement par logement avancé par le porteur de projet sans justification de ce choix, ne me permet d'évaluer si chaque locataire aura la possibilité de garer son véhicule à moins de 1,5 minutes de son logement.

Je rejoins la commune sur le fait que l'observation concernant la création du polunik (cité oralement par le requérant) soit hors champ de l'enquête.



➤ **Observation R6 (Mme Claveau)**

Est-ce que le parking souterrain du Polunik suffira pour toutes les voitures des résidents ? Si ce n'est pas le cas, ça risque d'être source de conflits car il manque déjà des places.

Des gens stationnent au plus près des bâtiments malheureusement (gênant pour les secours).

L'idée est bonne mais les gens vont-ils respecter ?

La sortie du parking souterrain sur l'avenue du Général De Gaulle peut poser des problèmes de circulation. Les résidents risquent de ne pas pouvoir sortir.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

Le parking souterrain du Polunik prévoit 1 place de stationnement par logement. Ce ratio minimum d'un stationnement par logement est évidemment conforme à la règle du PLU en matière de stationnements.

Une enquête d'observation menée par un habitant du quartier missionné par la Ville a permis d'analyser les usages des places de stationnement sur l'ensemble du secteur à plusieurs

heures de la journée et sur différents jours ; cette étude d'observation a permis de constater que les stationnements actuels n'étaient jamais saturés.

Le dessin des voiries et des accotements (noues enherbées) empêchera les stationnements hors emplacements prévus à cet effet. Par ailleurs, des dépose-minutes sont prévus. Le fonctionnement programmé est calqué sur celui d'un centre-ville ou d'un village, comme le quartier se considère lui-même. L'emplacement des stationnements a été programmé dans la perspective d'une mise en retrait de la voiture au cœur de l'îlot afin de permettre aux habitants de bénéficier au maximum des espaces de loisirs et de nature.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je constate en effet à la lecture de l'article G8 -III du PLU que la commune a obligation de créer une place minimum de stationnement par logement lors de la construction de logements collectifs.

Il est regrettable que l'enquête d'observation menée par un habitant du quartier, dont parle la commune, n'ait pas été jointe au dossier d'enquête ou fournie avec le mémoire en réponse de la commune. Sans remettre en question le travail qui a pu être réalisé, des précisions sur les jours et heures de comptage auraient permis de lever les craintes d'un manque de places de stationnement en fournissant des données factuelles.

Je note avec satisfaction que le dessin de la voirie et des accotements ne permettra pas le stationnement anarchique le long de la voie. En revanche, rien dans la réponse du porteur de projet ne permet de s'assurer du respect du stationnement réservé aux véhicules de secours et aux personnes à mobilité réduite.

Je considère que la sortie sur l'avenue du Général De Gaulle du parking souterrain du polunik est hors sujet de l'enquête.

VII.2 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE- ENQUETRICE

➤ **Q1 :** Comment a été évalué le nombre de places de stationnements nécessaires par logement ?

➤ **Réponse du porteur de projet :**

L'objectif était de retrouver après l'opération le même nombre de places de stationnements par logement, ou plus si possible : cela sera le cas.

Une enquête d'observation menée par un habitant du quartier missionné par la Ville en décembre 2022 a permis d'analyser les usages des places de stationnement sur l'ensemble du secteur à plusieurs heures de la journée et sur différents jours. Cette étude d'observation a permis de constater que les stationnements actuels n'étaient jamais saturés. En complément, le diagnostic réalisé en 2019 par Synopia faisait état d'un ratio de 0,7 place de

stationnement par habitant sur le secteur Est (plots Morbihan Habitat) ; un calcul plus large incluant des places visiteurs à proximité peut porter le ratio à 0,81 place par logement.

Le plan d'aménagement 2024 prévoit 108 places de stationnement pour 139 logements, plus des places supplémentaires sur le secteur Ouest, soit 0,78 à 0,83 place par logement. Avec les 33 places visiteurs sur l'avenue Général de Gaulle, le ratio est porté à 1,07 place par logement.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je prends acte de la réponse du porteur de projet. Je constate également que le PLU ne fait pas obligation au porteur de projet d'augmenter le nombre de places de stationnement. En effet, l'article G8 du PLU indique que lors de travaux de réhabilitation, *dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise, même si la surface de plancher est augmentée.*

Je renouvelle cependant mon étonnement (cf appréciation observation du public n° R3) de prendre en considération un décompte de places datant de la construction des bâtiments, à une époque où l'usage de la voiture était beaucoup moins répandu qu'aujourd'hui. Il m'aurait semblé pertinent d'appliquer à minima le ratio en vigueur pour toute nouvelle construction, à savoir 1 place / logement, de mieux prendre en compte les besoins des habitants (composition des ménages, activités, etc.). Je regrette le manque de précision sur l'étude de stationnement qui a été réalisée et qui aurait mérité de se trouver dans le dossier d'enquête afin d'avoir des données factuelles sur l'utilisation de l'emprise publique dévolue au stationnement et en voie de déclassement.



- **Q2 :** Lors des échanges oraux, il est apparu que le quartier de Kerféhour avait la spécificité d'accueillir de nombreux habitants exerçant une activité artisanale et qui avaient pour habitude de garer leurs véhicules professionnels dans les parkings aux bas des immeubles. Cette spécificité de circulation et de stationnement de camions et camionnettes a-t-elle été prise en compte ?

➤ **Réponse du porteur de projet :**

La puissance publique n'a pas vocation à créer des places de stationnement professionnel, sauf dans le cas d'une participation financière de ceux-ci aux travaux, par exemple.

Les véhicules professionnels occupent actuellement des places de stationnement publiques. L'observation réalisée sur 15 jours par un habitant du quartier a permis de confirmer qu'il n'y avait pas de saturation du fait des mouvements des uns et des autres, habitants et visiteurs.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Le porteur de projet renvoie systématiquement à une étude réalisée par un habitant du quartier dont je n'ai pas connaissance et ne peux donc en apprécier la valeur et qui semble contredire les observations du public versées à l'enquête.

La puissance publique n'a certes pas vocation à créer des places de stationnement professionnel, néanmoins dans un souci du bien-vivre ensemble de ses administrés, la commune aurait pu se soucier du stationnement résidentiel de véhicules professionnels dans le quartier. Je comprends de la réponse du porteur du projet que ce point n'a pas été évoqué avec les habitants du quartier.



- **Q3** : Comment expliquez-vous l'emplacement des 8 places réservées a priori aux résidents de Kerfrehour situées à proximité du pôle médical à la Châtaigneraie ?
- **Réponse du porteur de projet** :

Il s'agit de places supplémentaires qui pourraient être utilisées par les habitants de Kerfrehour. Toutes ces places sont des stationnements publics : il n'y aura aucune place réservée.

Le plan proposé est un plan de principe : les habitants de Kerfrehour pourront par conséquent se garer librement sur les places rouges, grises, violettes ou vertes, oranges, bleues, jaunes. Pour mémoire, ces places seront situées à moins d'une minute pour les logements les plus proches et en moyenne à moins d'1,5 minute.

- **Appréciation de la commissaire-enquêtrice** :

Je note que les places ne sont pas réservées aux habitants les plus proches.

Le document de l'exposition publique indique un temps de 2 minutes entre le parc de stationnement situé à proximité du pôle médical et le bâtiment de Kerféhour le plus proche (H) et de ce fait à plus de 3 minutes du bâtiment le plus éloigné (D). Pour du stationnement résidentiel, il me paraît illusoire de penser que les habitants de Kerféhour iront stationner leur véhicule à la Châtaigneraie si ce n'est par dépit.

- **Q4** : Comment envisagez-vous la mutualisation des places de stationnement avec le pôle gérontologique ? Les heures de visites ne risquent-elles pas de coïncider avec le stationnement des riverains (notamment le week-end ?)
- **Réponse du porteur de projet** :

Les places de stationnement présentées comme mutualisées sont des places supplémentaires aux places visiteurs que prévoit le programme du pôle gérontologique à ce jour. Idéalement la Commune souhaiterait diminuer le nombre de places de stationnement également dans l'emprise foncière du pôle gérontologique, en fonction des comportements qui vont être amenés à évoluer dans un temps très court au regard des défis climatiques et financiers majeurs qui sont déjà observables.

Néanmoins pour le moment, nous conservons le nombre maximum possible de places de stationnement visiteurs dans l'enceinte du pôle gérontologique et prévoyons, pour permettre de renforcer la capacité lors d'événements spécifiques, que des places dédiées aux logements Morbihan Habitat puissent être utilisées facilement, de par leur proximité géographique, par les visiteurs du pôle gérontologique.

De surcroît, des places de stationnement sont également programmées le long de l'avenue Général de Gaulle, qui serviront tant aux commerces qu'aux visiteurs du pôle gérontologique, qui n'ont pas la nécessité de se garer à proximité de ce pôle. Enfin, les quartiers pavillonnaires au nord de Kerfrehour, très proches, sont peu tendus en termes de stationnements, la plupart des maisons individuelles disposant de leurs propres stationnements

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je comprends de la réponse du porteur de projet que les 17 places indiquées comme mutualisées entre les habitants de Kerfrehour et le pôle gérontologique sur le plan présenté en réunion publique ne le seront qu'à titre exceptionnel.

Je regrette néanmoins que le programme du pôle gérontologique n'ait pas été versé à l'enquête. Le plan d'aménagement fourni indique la création de 35 places dans l'emprise foncière du pôle gérontologique mais ne précise pas si ce nombre répond aux exigences du stationnement visiteurs, des véhicules de livraison, du personnel et de service, etc. Ce manque de précision nuit à la justification globale du projet.

Il me semble illusoire de croire que les visiteurs se gareront avenue du Général de Gaulle si des places de stationnement sont disponibles à proximité plus immédiate du pôle gérontologique. Tout comme je pense hypothétique de miser sur l'évolution des comportements au regard des défis climatiques pour envisager une baisse des besoins en matière de stationnement à court terme dans un pôle gérontologique (en occultant par exemple le vieillissement de la population).



- **Q 5 :** Ne craignez-vous pas que le talus formant une « cloison » entre l'avenue du Général De Gaulle où sont prévus les stationnements des visiteurs et le quartier de Kerfrehour ne dissuadent un stationnement le long de cette avenue et reporte le stationnement des visiteurs sur les places dévolues aux résidents, ce qui pourrait être source de conflit.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

Le projet prévoit le dessin d'une placette faisant le lien entre l'avenue et les commerces, présentant ceux-ci sur l'avenue et invitant à se garer sur celle-ci à proximité.

L'observation des usages des places de stationnement réalisée par un habitant du quartier a montré que les places de stationnement n'étaient jamais saturées. En journée, un client

ou un usager extérieur peut éventuellement occuper le temps de ses emplettes dans les commerces, ou de ses visites, une place rue Camille Claudel. Néanmoins il y a suffisamment de places pour que visiteurs et habitants puissent se garer ; en outre, le positionnement de la majorité des places à l'intérieur du quartier n'invite pas à les utiliser de prime abord, alors que des places sont disponibles sur l'avenue.

Le projet ANRU vise à accrocher ce quartier et cette avenue à son espace urbain environnant, dans une perspective du développement et de la densification de la ville. Lorsque l'on réfléchit dans cette perspective, celle d'une ville et non d'un espace péri-urbain, la question des distances parking-commerces ou parking-habitations est relativisée.

Néanmoins, si des conflits d'usage contraignaient les habitants du quartier, il pourrait être envisagé une signalétique distinguant les places de stationnement selon leurs usages à privilégier.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Si je souscris à la vision de la commune de considérer que l'importance accordés aux distances parking commerces ou parkings habitation diminue de manière inversement proportionnelle à la densité urbaine, force est de constater que le stationnement au plus proche de son lieu de destination est toujours privilégié. En outre, le quartier ne se situe pas en zone Ua, dense mais en zone UB, résidentielle et la densification du quartier de Kerfrehour n'est pas démontrée (diminution de 60 logements en l'absence de données sur le nombre de résidents de l'espace gérontologique).

Je note avec satisfaction que la commune pourrait envisager une signalétique distinguant les places de stationnement selon leurs usages à privilégier.



- **Q6** : Pouvez-vous préciser le nombre de places de stationnement dans le parking souterrain du futur Polunik ?
- **Réponse du porteur de projet :**

Le parking souterrain du Polunik comportera 43 places de stationnement selon les règles suivantes : 1 place de stationnement par logement, 1 place de stationnement par commerce, 1 place de stationnement pour la maison de quartier. Il comprendra également un local pour vélos.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions, la présence du parking souterrain n'étant pas mentionnée dans le dossier d'enquête. Je constate néanmoins qu'avec le programme du polunik décrit dans le dossier d'enquête, il faudrait a minima 44 ou 45 places

de parking et non 43 selon la règle décrite. Je m'étonne également qu'aucune place de stationnement ne soit prévue pour l'espace économique et solidaire.



- ❖ **Q7** : Le déclassement de la parcelle 1030 va entraîner la suppression des garages qu'elle dessert qui seront remplacés par des logements. Le plan de l'exposition publique prévoit le stationnement dédié à ces futurs logements au plus près de la résidence Espacil, éloignant ainsi les résidents Espacil de leur lieu de stationnement. Là encore, ne craignez-vous pas les conflits de voisinage ?

- ❖ **Réponse du porteur de projet :**

Aucune place de stationnement publique n'est réservée à un bailleur social ou à un autre, la ville prenant à sa charge la réalisation de ces stationnements car les bailleurs sociaux ne peuvent le faire.

Les couleurs présentées sur le plan le sont de façon optimale et logique, mais une autre logique pourrait prévaloir à l'usage de ces stationnements par les habitants des logements Espacil comme des habitants des futurs logements.

A noter enfin que 2 garages sur les 19 existants sont actuellement utilisés pour le stationnement des véhicules, la très grande majorité des résidents Espacil stationnant sur les rues adjacentes. Il n'y aura donc pas de dégradation de la situation.

- **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions.



- **Q8** : Les futures voies de desserte et stationnements seront-elles uniquement réservées aux habitants et leurs visiteurs (par la mise en place de borne à l'entrée du parking ou places numérotées ou arceaux de parking, etc.) ou seront-elles accessibles à tous ?

- **Réponse du porteur de projet :**

Les voies et places de stationnements sont financées par la Ville, grâce à des financements publics ; elles ne peuvent être réservées aux habitants des logements des bailleurs sociaux, sauf si ceux-ci souhaitent les financer. Néanmoins, une signalétique incitative pourra être envisagée.

- **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions. Je comprends qu'à l'issue de la rénovation du quartier les voies et emprises de stationnement retourneront dans le domaine public.



- **Q 9** : Le déclassement de la rue Marie Laurencin et du parking afférent va éloigner les véhicules des logements. Des mesures sont-elles prévues pour sécuriser le parking du vol ou des dégradations ?
- **Réponse du porteur de projet** :

L'emplacement prévu pour les stationnements publics sera visible depuis la rue Camille Claudel et des 4 bâtiments (H, F, A, B) ainsi que du Polunik, outre le futur pôle gérontologique qui sera ouvert 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Les futurs stationnements seront au plus près à 10 secondes, au plus loin à 1,5 minute des logements concernés.

De surcroît, il s'agit de stationnements publics et non de parkings privés. Il n'est pas prévu de mesures de sécurité ou de surveillance particulières plus qu'ailleurs sur la commune.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Des précisions ne serait-ce que sur l'éclairage public envisagé auraient pu compléter la réponse du porteur de projet.



- **Q 10** : Des mesures sont-elles prévues pour dissuader les résidents de garer leurs véhicules de manière anarchique le long de la future voie « piéton-cycle- véhicules prioritaires » et sur les places PMR ?
- **Réponse du porteur de projet** :

Le respect des places PMR est majoritairement observé par les citoyens.

La future voie « piéton-cycle-véhicules prioritaires » sera bordée de noues et fossés empêchant le stationnement anarchique. En outre des stationnements minute et une aire de déchargement permettront aux habitants de déposer les éléments lourds, lors du retour des courses ou des déménagements.

L'un des objectifs est de retrouver l'esprit d'une place de petite ville ; Kerfrehour est souvent décrit comme un village où tous les habitants se connaissent et se côtoient. Dans une perspective de moyen terme, c'est la société de la mutualisation des véhicules, dans l'après-pétrole, qui est anticipée, tout autant que les périodes de fortes chaleurs qui vont nécessiter d'entourer les immeubles de logements d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

L'appréciation faite par la commune du respect des places PMR contredit celle des requérants rencontrés.

Je regrette que les aires de dépose minute et de déchargement ne figurent pas au dossier d'enquête, elles participent de la justification du déclassement des voies.

Je comprends de la réponse du porteur de projet qu'il compte sur le civisme des résidents pour ne pas occuper ces places de stationnement de manière prolongée. Les échanges oraux avec les requérants m'ont permis de constater que ceux-ci craignent cependant un non-respect de ces règles. Afin de dissiper les craintes de ces derniers, il serait intéressant que le porteur de projet anticipe une éventuelle détérioration de la situation.



- **Q 11** : Pourquoi déclasser les sections B et D puisque ces voies figurent toujours sur le plan d'aménagement ?
- **Réponse du porteur de projet** :

Ainsi que le précise le dossier de présentation, la voie D fait partie de l'emprise destinée à accueillir le pôle gérontologique. A ce stade du projet, ni l'emprise foncière ni la configuration spatiale des bâtiments du futur équipement ne sont connus. C'est pourquoi seule la configuration supposée optimale de la voirie de desserte du futur pôle gérontologique est présentée dans le plan d'aménagement.

La section B est une partie de la rue Edgar Degas qui doit faire l'objet d'une reconfiguration de carrefour avec la rue Camille Claudel et l'installation d'équipements en lien avec le réseau de chaleur urbain et la chaufferie bois.

Le plan d'aménagement est un plan de projection, la forme exacte des bâtis peut évoluer en fonction des propositions du porteur du projet de logements, tout en respectant le cadre du plan d'aménagement. Il est donc possible que la section B soit en partie occupée par un espace bâti ou un espace public. C'est la raison pour laquelle il paraît utile de la déclasser afin de ne pas obérer les configurations possibles des porteurs de projets.

- **Appréciation de la commissaire-enquêtrice** :

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions.

VIII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Cette enquête publique a été demandée car il a été constaté que le déclassement projeté aurait pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par les voies.

J'établirai donc mes conclusions en essayant de déterminer si la demande de déclassement de chacune des sections de voirie se justifie et en vérifiant que l'atteinte aux fonctions de desserte des bâtiments restera supportable par les usagers.

Pour cela, je me baserai sur mon analyse du dossier et des réponses fournies par le porteur de projet dans son mémoire aux observations du public et de mes propres remarques.

Analyse par section

Section A : Le déclassement de cette portion de la rue de Kerfehour se justifie par le fait que le projet de rénovation ne prévoit pas de liaison routière entre le quartier Kerfehour – La châtaigneraie et le quartier situé au nord à cet emplacement.

Ce tronçon est par ailleurs aujourd'hui interdit à la circulation, notamment pour des raisons de sécurité routière. Sa suppression n'altèrera donc pas la circulation routière déjà inexistante aujourd'hui.

Section B : le déclassement de cette portion de la rue Edgar Degas se justifie par la reconfiguration du carrefour avec la rue Camille Claudel. Le projet prévoyant le maintien d'une voirie, la fonction de desserte ne sera pas perturbée.

Section C : la suppression de cette voie de desserte est justifiée dans la mesure où elle-même et les garages desservis actuellement seront remplacés par des logements. Le porteur de projet indique par ailleurs que cette voie est très peu utilisée actuellement, la perte de desserte est négligeable.

Section D : le déclassement de cette section est justifié par le fait que la configuration du futur pôle gérontologique n'est pas encore déterminée et ce déclassement permettra une grande liberté de choix. Les bâtiments n'existant plus, la fonction de desserte a disparu, elle ne sera donc pas altérée.

Section E : le déclassement de cette section est justifié par le projet d'aménagement et de résidentialisation des abords du bâtiment H. L'emprise de la voie sera légèrement modifiée sans conséquence sur la desserte du bâtiment.

Les sections F, G, H, I et J forment un ensemble cohérent, elles sont donc analysées conjointement. Le projet est justifié par les aménagements d'amélioration du cadre de vie envisagés mais force est de constater que la fonction de desserte va presque disparaître

dans ces sections. La fonction de desserte sera moins confortable en particulier pour les habitants des bâtiments C, D et E du fait de l'éloignement des parkings. Comme certains requérants, je crains que les 9 places PMR et les dépose minutes soient utilisés par des usagers peu scrupuleux. Je regrette que des mesures préventives ne soient pas envisagées.

Le déclassement n'aura pas de conséquences négatives sur la desserte des logements mais le projet de rénovation pourrait être l'occasion d'améliorer cette desserte, particulièrement en ce qui concerne le stationnement. Ce point, qui pourrait être source de tension entre usagers, ne me semble pas avoir été étudié de manière suffisamment approfondie.

Conclusion générale

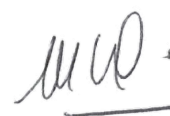
La demande de déclassement intervient dans un contexte de rénovation et de densification du quartier qui résulte d'un choix politique qu'il ne m'appartient pas de commenter. Je constate que pour parvenir à mettre en place ce projet urbain, la commune n'a pas d'autre choix que de déclasser les emprises urbaines faisant l'objet de cette enquête, ce qui n'aura que de faibles conséquences sur la desserte du quartier.

En conclusion :

J'émet un **avis favorable** au déclassement des voies du domaine public communal de Lanester sur le secteur Kerfrehour – Châtaigneraie.

Cet avis est assorti d'une recommandation : mieux étudier dans le projet de rénovation de Kerfrehour la réalité du quartier vécue par les habitants notamment en ce qui concerne le stationnement afin d'éviter les conflits de voisinage latents à ce sujet.

Le 7 février 2024



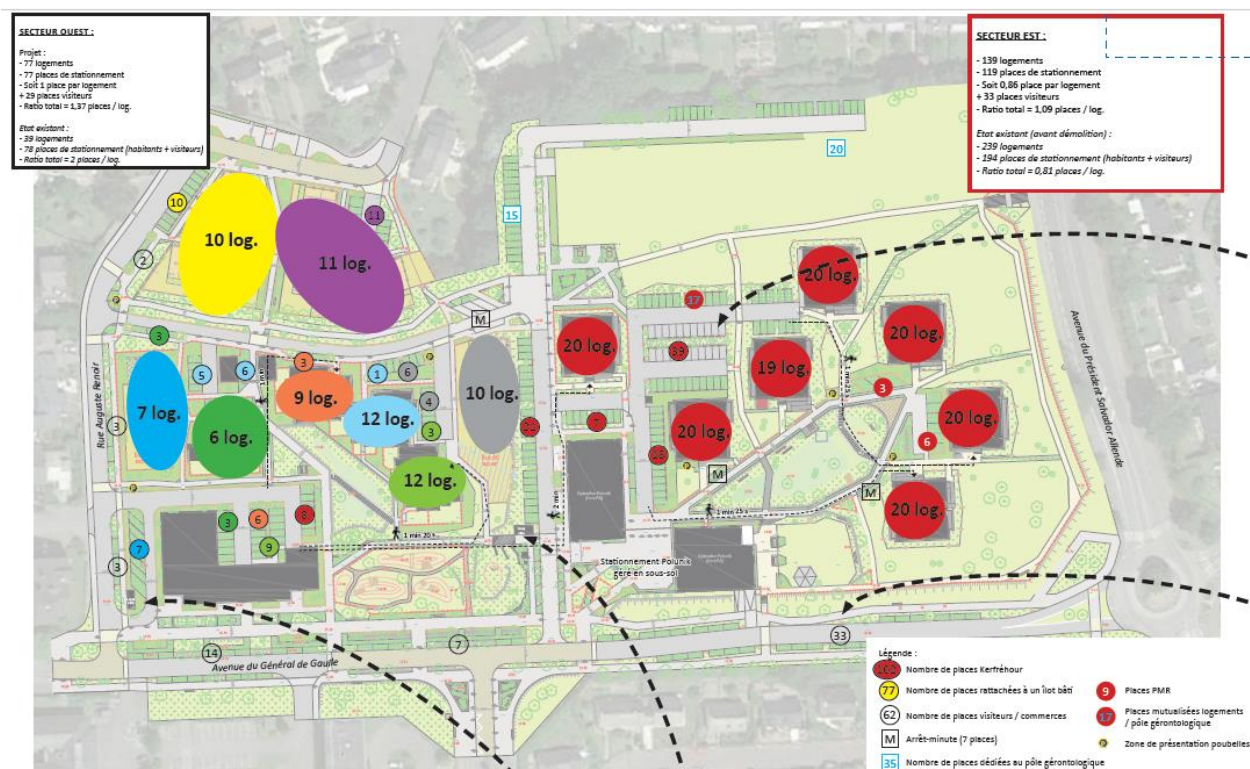
Mathilde Coussemacq, commissaire-enquêtrice

Annexe 1 : QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICHE FIGURANT DANS LE PVS

Le dossier mis à l'enquête ne précise malheureusement pas le nombre de places de stationnement qui seront supprimées du fait du déclassement de voirie et le nombre qui sera ensuite disponible par logement et pour chaque opération.

Un document complémentaire mis à disposition du public lors de l'enquête (exposition publique) laisse entendre que le secteur Est comprendra 1,09 place de stationnement / logement (y compris les places visiteurs).

Je constate sur ce plan que 8 places sont situées dans le quartier de la Châtaigneraie, près du pôle de santé, 17 places seront mutualisées avec le futur pôle gérontologique et que les 33 places visiteurs seront situées le long de l'avenue du Général De Gaulle.



Panneau d'exposition publique

Q1- Comment a été évalué le nombre de places de stationnements nécessaires par logement ?

Q2- Lors des échanges oraux, il est apparu que le quartier de Kerfrehour avait la spécificité d'accueillir de nombreux habitants exerçant une activité artisanale et qui avaient pour habitude de garer leurs véhicules professionnels dans les parkings aux bas des immeubles.

Cette spécificité de circulation et de stationnement de camions et camionnettes a-t-elle été prise en compte ?

Q3 - Comment expliquez-vous l'emplacement des 8 places réservées à priori aux résidents de Kerfrehour situées à proximité du pôle médical à la Châtaigneraie ?

Q4- Comment envisagez-vous la mutualisation des places de stationnement avec le pôle gérontologique ? Les heures de visites ne risquent-elles pas de coïncider avec le stationnement des riverains (notamment le week-end ?)

Q5 - Ne craignez-vous pas que le talus formant une « cloison » entre l'avenue du général De Gaulle où sont prévus les stationnements des visiteurs et le quartier de Kerfrehour ne dissuade un stationnement le long de cette avenue et reporte le stationnement des visiteurs sur les places dévolues aux résidents, ce qui pourrait être source de conflit

Q6 - Pouvez-vous préciser le nombre de places de stationnement dans le parking souterrain du futur Polunik ?

Q7 - Le déclassement de la parcelle 1030 va entraîner la suppression des garages qu'elle dessert qui seront remplacés par des logements. Le plan de l'exposition publique prévoit le stationnement dédié à ces futurs logements au plus près de la résidence Espacil, éloignant ainsi les résidents Espacil de leur lieu de stationnement. Là encore, ne craignez-vous pas les conflits de voisinage ?

Q8 - Les futures voies de desserte et stationnements seront-elles uniquement réservées aux habitants et leurs visiteurs (par la mise en place de borne à l'entrée du parking ou places numérotées ou arceaux de parking, etc) ou seront-elles accessibles à tous ?

Concernant la sécurité des biens et des personnes :

Le déclassement de la rue Marie Laurencin et du parking afférent va éloigner les véhicules des logements.

Q9 - Des mesures sont-elles prévues pour sécuriser le parking du vol ou des dégradations ?

Q10 – Des mesures sont-elles prévues pour dissuader les résidents de garer leurs véhicules de manière anarchique le long de la future voie « piéton-cycle- véhicules prioritaires » et sur les places PMR ?

Concernant la circulation :

Q11 - Pourquoi déclasser les sections B et D puisque ces voies figurent toujours sur le plan d'aménagement ?

Annexe 2 : MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET



Commune de Lanester

ENQUETE PUBLIQUE
du lundi 8 au lundi 22 janvier 2024
relative au déclassement de voies du domaine public communal
sur le secteur Kerfrehour-Chataigneraie

Réponses aux observations de la commissaire enquêtrice émises
dans le procès-verbal de synthèse du 25 janvier 2024

30 janvier 2024

Le procès-verbal de synthèse de la Commissaire enquêtrice, transmis le 25 janvier 2024, implique une réponse de la Commune, dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du procès-verbal (art. R.123-18 du code de l'environnement).

Ce procès-verbal comporte d'une part 6 observations du public dont 3 nécessitent une réponse de la Commune et 11 questions émanant de la Commissaire enquêtrice.

Voici les réponses de la Commune.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ **Observation R1 (Mme Courtet)**

Très bien pour la voirie

Pas de commentaires.

➤ **Observation R2 (M. Hoareau)**

Ok pour la voirie

Pas de commentaires.

➤ **Observation R3 (Mme Tollia)**

L'emplacement prévu pour le parking m'inquiète. Risques de dégradation de véhicules.

Le nombre de places de stationnement est insuffisant.

L'emplacement prévu pour les stationnements publics est visible depuis la rue Camille Claudel et depuis 4 bâtiments (H, F, A, B) ainsi que du Polunik, outre le futur pôle gérontologique qui sera ouvert 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

De surcroît, il s'agit de stationnements publics et non de parkings privés. Il n'est pas prévu de mesures de sécurité ou de surveillance particulières par rapport au reste de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement est égal au nombre de places de stationnement précédemment observé. Le diagnostic réalisé en 2019 faisait état de 163 places habitants pour 240 logements Morbihan Habitat, soit un ratio de 0,7 place habitants par logement.

Le plan d'aménagement projette 108 places habitants sur site pour 139 logements, outre les places supplémentaires prévues sur le secteur Ouest et le long de l'avenue Général de Gaulle soit un ratio de 0,78 place pour habitants par logement. Si l'on considère les places visiteurs en plus, le ratio initial était de 0,81 place par logement et sera après aménagement supérieur à 1,01.

➤ **Observation R4 (Mme Martin)**

Est-ce qu'il y aura un parking pour les camions ? Vu que le nombre de places est déjà insuffisant.

Ce qui sera bien, c'est de pouvoir marcher en sécurité avec nos enfants et un espace de jeux

Il n'est pas prévu de parking pour les camions, sauf livraisons des commerces. Les parkings pour professionnels sont à la charge de ces derniers et ne peuvent l'être de la puissance publique. Les camionnettes professionnelles comme personnelles entrant dans la catégorie des véhicules légers (P.T.A.C. < 3,5 tonnes) doivent pouvoir se garer sur des places de stationnement tout véhicule, ou, le cas échéant, sur les places PMR.

La seconde observation n'appelle pas de commentaires.

➤ **Observation R5 (M. Gérard)**

L'emplacement des parkings, pas d'accord, trop loin et pas d'accord sur les nouvelles résidences.

L'emplacement des stationnements a été programmé dans la perspective d'une mise en retrait de la voiture au cœur de l'îlot afin de permettre aux habitants de bénéficier au maximum des espaces de loisirs et de nature.

Selon les études réalisées, les futurs stationnements seront au plus près à 10 secondes, au plus loin à 1,5 minutes des logements concernés.

La seconde observation n'entre pas dans le champ de compétences de l'enquête publique. Une présentation de ces projets a été réalisée en novembre 2023 à l'aide d'une exposition et d'une réunion d'échanges élus - services - habitants.

➤ **Observation R6 (Mme Claveau)**

Est-ce que le parking souterrain du Polunik suffira pour toutes les voitures des résidents ? Si ce n'est pas le cas, ça risque d'être source de conflits car il manque déjà des places.

Des gens stationnent au plus près des bâtiments malheureusement (gênant pour les secours).

L'idée est bonne mais les gens vont-ils respecter ?

La sortie du parking souterrain sur l'avenue du Général De Gaulle peut poser des problèmes de circulation. Les résidents risquent de ne pas pouvoir sortir.

Le parking souterrain du Polunik prévoit 1 place de stationnement par logement. Ce ratio minimum d'un stationnement par logement est évidemment conforme à la règle du PLU en matière de stationnements.

Une enquête d'observation menée par un habitant du quartier missionné par la Ville a permis d'analyser les usages des places de stationnement sur l'ensemble du secteur à plusieurs heures de la journée et sur différents jours ; cette étude d'observation a permis de constater que les stationnements actuels n'étaient jamais saturés.

Le dessin des voiries et des accotements (noues enherbées) empêchera les stationnements hors emplacements prévus à cet effet. Par ailleurs, des dépose-minutes sont prévus. Le fonctionnement programmé est calqué sur celui d'un centre-ville ou d'un village, comme le quartier se considère lui-même. L'emplacement des stationnements a été programmé dans la perspective d'une mise en

retrait de la voiture au cœur de l'îlot afin de permettre aux habitants de bénéficier au maximum des espaces de loisirs et de nature.

OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Question 1 : Comment a été évalué le nombre de places de stationnement nécessaire par logement?

Réponse de la Commune

L'objectif était de retrouver après l'opération le même nombre de places de stationnements par logement, ou plus si possible : cela sera le cas.

Une enquête d'observation menée par un habitant du quartier missionné par la Ville en décembre 2022 a permis d'analyser les usages des places de stationnement sur l'ensemble du secteur à plusieurs heures de la journée et sur différents jours. Cette étude d'observation a permis de constater que les stationnements actuels n'étaient jamais saturés. En complément, le diagnostic réalisé en 2019 par Synopia faisait état d'un ratio de 0,7 place de stationnement par habitant sur le secteur Est (plots Morbihan Habitat) ; un calcul plus large incluant des places visiteurs à proximité peut porter le ratio à 0,81 place par logement.

Le plan d'aménagement 2024 prévoit 108 places de stationnement pour 139 logements, plus des places supplémentaires sur le secteur Ouest, soit 0,78 à 0,83 place par logement. Avec les 33 places visiteurs sur l'avenue Général de Gaulle, le ratio est porté à 1,07 place par logement.

Question 2 : Lors des échanges oraux, il est apparu que le quartier de Kerféhour avait la spécificité d'accueillir de nombreux habitants exerçant une activité artisanale et qui avaient pour habitude de garer leurs véhicules professionnels dans les parkings aux bas des immeubles. Cette spécificité de circulation et de stationnement de camions et camionnettes a-t-elle été prise en compte ?

Réponse de la Commune

La puissance publique n'a pas vocation à créer des places de stationnement professionnel, sauf dans le cas d'une participation financière de ceux-ci aux travaux, par exemple.

Les véhicules professionnels occupent actuellement des places de stationnement publiques. L'observation réalisée sur 15 jours par un habitant du quartier a permis de confirmer qu'il n'y avait pas de saturation du fait des mouvements des uns et des autres, habitants et visiteurs.

Question 3 : Comment expliquez-vous l'emplacement des 8 places réservées a priori aux résidents de Kerfrehour situées à proximité du pôle médical à la Chataigneraie ?

Réponse de la Commune

Il s'agit de places supplémentaires qui pourraient être utilisées par les habitants de Kerfrehour. Toutes ces places sont des stationnements publics : il n'y aura aucune place réservée.

Le plan proposé est un plan de principe : les habitants de Kerfrehour pourront par conséquent se garer librement sur les places rouges, grises, violettes ou vertes, oranges, bleues, jaunes. Pour mémoire, ces places seront situées à moins d'une minute pour les logements les plus proches et en moyenne à moins d'1,5 minute.

Question 4 : Comment envisagez-vous la mutualisation des places de stationnement avec le pôle gérontologique ? Les heures de visites ne risquent-elles pas de coïncider avec le stationnement des riverains (notamment le week-end ?)

Réponse de la Commune

Les places de stationnement présentées comme mutualisées sont des places supplémentaires aux places visiteurs que prévoit le programme du pôle gérontologique à ce jour. Idéalement la Commune souhaiterait diminuer le nombre de places de stationnement également dans l'emprise foncière du pôle gérontologique, en fonction des comportements qui vont être amenés à évoluer dans un temps très court au regard des défis climatiques et financiers majeurs qui sont déjà observables.

Néanmoins pour le moment, nous conservons le nombre maximum possible de places de stationnement visiteurs dans l'enceinte du pôle gérontologique et prévoyons, pour permettre de renforcer la capacité lors d'événements spécifiques, que des places dédiées aux logements Morbihan Habitat puissent être utilisées facilement, de par leur proximité géographique, par les visiteurs du pôle gérontologique.

De surcroît, des places de stationnement sont également programmées le long de l'avenue Général de Gaulle, qui serviront tant aux commerces qu'aux visiteurs du pôle gérontologique, qui n'ont pas la nécessité de se garer à proximité de ce pôle. Enfin, les quartiers pavillonnaires au nord de Kerfrehour, très proches, sont peu tendus en termes de stationnements, la plupart des maisons individuelles disposant de leurs propres stationnements sur parcelle.

Question 5 : Ne craignez-vous pas que le talus formant une « cloison » entre l'avenue du Général De Gaulle où sont prévus les stationnements des visiteurs et le quartier de Kerfrehour ne dissuade un stationnement le long de cette avenue et reporte le stationnement des visiteurs sur les places dévolues aux résidents, ce qui pourrait être source de conflit.

Réponse de la Commune

Le projet prévoit le dessin d'une placette faisant le lien entre l'avenue et les commerces, présentant ceux-ci sur l'avenue et invitant à se garer sur celle-ci à proximité.

L'observation des usages des places de stationnement réalisée par un habitant du quartier a montré que les places de stationnement n'étaient jamais saturées. En journée, un client ou un usager extérieur peut éventuellement occuper le temps de ses emplettes dans les commerces, ou de ses visites, une place rue Camille Claudel. Néanmoins il y a suffisamment de places pour que visiteurs et habitants puissent se garer ; en outre, le positionnement de la majorité des places à l'intérieur du quartier n'invite pas à les utiliser de prime abord, alors que des places sont disponibles sur l'avenue.

Le projet ANRU vise à accrocher ce quartier et cette avenue à son espace urbain environnant, dans une perspective du développement et de la densification de la ville. Lorsque l'on réfléchit dans cette perspective, celle d'une ville et non d'un espace péri-urbain, la question des distances parking-commerces ou parking-habitations est relativisée.

Néanmoins, si des conflits d'usage contraignaient les habitants du quartier, il pourrait être envisagé une signalétique distinguant les places de stationnement selon leurs usages à privilégier.

Question 6 : Pouvez-vous préciser le nombre de places de stationnement dans le parking souterrain du futur Polunik ?

Réponse de la Commune

Le parking souterrain du Polunik comportera 43 places de stationnement selon les règles suivantes : 1 place de stationnement par logement, 1 place de stationnement par commerce, 1 place de stationnement pour la maison de quartier. Il comprendra également un local pour vélos.

Question 7 : Le déclassement de la parcelle 1030 va entraîner la suppression des garages qu'elle dessert qui seront remplacés par des logements. Le plan de l'exposition publique prévoit le stationnement dédié à ces futurs logements au plus près de la résidence Espacil, éloignant ainsi les résidents Espacil de leur lieu de stationnement. Là encore, ne craignez-vous pas les conflits de voisinage ?

Réponse de la Commune

Aucune place de stationnement publique n'est réservée à un bailleur social ou à un autre, la ville prenant à sa charge la réalisation de ces stationnements car les bailleurs sociaux ne peuvent le faire.

Les couleurs présentées sur le plan le sont de façon optimale et logique, mais une autre logique pourrait prévaloir à l'usage de ces stationnements par les habitants des logements Espacil comme des habitants des futurs logements.

A noter enfin que 2 garages sur les 19 existants sont actuellement utilisés pour le stationnement des véhicules, la très grande majorité des résidents Espacil stationnant sur les rues adjacentes. Il n'y aura donc pas de dégradation de la situation.

Question 8 : Les futures voies de desserte et stationnements seront-elles uniquement réservées aux habitants et leurs visiteurs (par la mise en place de borne à l'entrée du parking ou places numérotées ou arceaux de parking, etc.) ou seront-elles accessibles à tous ?

Réponse de la Commune

Les voies et places de stationnements sont financées par la Ville, grâce à des financements publics ; elles ne peuvent être réservées aux habitants des logements des bailleurs sociaux, sauf si ceux-ci souhaitent les financer. Néanmoins, une signalétique incitative pourra être envisagée.

Concernant la sécurité des biens et des personnes :

Le déclassement de la rue Marie Laurencin et du parking afférent va éloigner les véhicules des logements.

Question 9 : Des mesures sont-elles prévues pour sécuriser le parking du vol ou des dégradations ?

L'emplacement prévu pour les stationnements publics sera visible depuis la rue Camille Claudel et des 4 bâtiments (H, F, A, B) ainsi que du Polunik, outre le futur pôle gérontologique qui sera ouvert 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Les futurs stationnements seront au plus près à 10 secondes, au plus loin à 1,5 minute des logements concernés.

De surcroît, il s'agit de stationnements publics et non de parkings privés. Il n'est pas prévu de mesures de sécurité ou de surveillance particulières plus qu'ailleurs sur la commune.

Question 10 : Des mesures sont-elles prévues pour dissuader les résidents de garer leurs véhicules de manière anarchique le long de la future voie « piéton-cycle- véhicules prioritaires » et sur les places PMR ?

Réponse de la Commune

Le respect des places PMR est majoritairement observé par les citoyens.

La future voie « piéton-cycle-véhicules prioritaires » sera bordée de noues et fossés empêchant le stationnement anarchique. En outre des stationnements minute et une aire de déchargement permettront aux habitants de déposer les éléments lourds, lors du retour des courses ou des déménagements.

L'un des objectifs est de retrouver l'esprit d'une place de petite ville ; Kerfrehour est souvent décrit comme un village où tous les habitants se connaissent et se côtoient. Dans une perspective de moyen terme, c'est la société de la mutualisation des véhicules, dans l'après-pétrole, qui est anticipée, tout autant que les périodes de fortes chaleurs qui vont nécessiter d'entourer les immeubles de logements d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur.

Concernant la circulation

Question 11 : Pourquoi déclasser les sections B et D puisque ces voies figurent toujours sur le plan d'aménagement ?

Réponse de la Commune

Ainsi que le précise le dossier de présentation, la voie D fait partie de l'emprise destinée à accueillir le pôle gérontologique. A ce stade du projet, ni l'emprise foncière ni la configuration spatiale des bâtiments du futur équipement ne sont connus. C'est pourquoi seule la configuration supposée optimale de la voirie de desserte du futur pôle gérontologique est présentée dans le plan d'aménagement.

La section B est une partie de la rue Edgar Degas qui doit faire l'objet d'une reconfiguration de carrefour avec la rue Camille Claudel et l'installation d'équipements en lien avec le réseau de chaleur urbain et la chaufferie bois.

Le plan d'aménagement est un plan de projection, la forme exacte des bâtis peut évoluer en fonction des propositions du porteur du projet de logements, tout en respectant le cadre du plan d'aménagement. Il est donc possible que la section B soit en partie occupée par un espace bâti ou un espace public. C'est la raison pour laquelle il paraît utile de la déclasser afin de ne pas obérer les configurations possibles des porteurs de projets.