

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Observations SIMON

Date : Mon, 30 Dec 2019 11:16:24 +0000

De : Jean-François Rouhaud <jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com>

Pour : enquete.pointegrouin@gmail.com <enquete.pointegrouin@gmail.com>

Copie à : marie-france Simon <>, sophie simon

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en fichier attaché les observations que les Consorts SIMON souhaitent formuler dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de réaménagement de la pointe du Grouin.

Je reste à votre entière disposition.

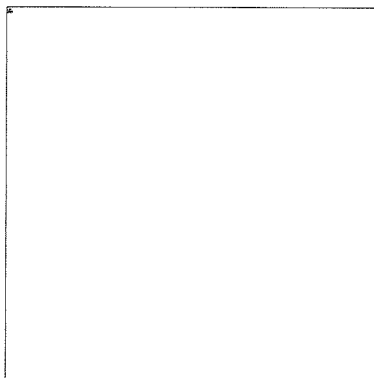
Salutations distinguées et dévouées.

Jean-François ROUHAUD

Avocat associé

Spécialisé en droit public et en droit immobilier

Qualifications spécifiques en droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'expropriation



Cabinet LEXCAP

304, rue de Fougères

CS 10824

35708 RENNES Cedex 7

Tél. : 02.23.20.90.50

Fax : 02.23.20.90.59

Email : jeanfrancois.rouhaud@lexcap-avocats.com

Web : <http://www.lexcap-avocats.com>

Les informations contenues dans ce courrier électronique sont confidentielles et couvertes par le secret professionnel. Elles ne sont destinées qu'à la personne ou société mentionnée ci-dessus. Veuillez aviser l'expéditeur de toute difficulté ou de toute erreur dans la transmission de ce document. Si vous n'êtes pas le destinataire du présent courrier, vous n'êtes pas autorisé à en prendre des copies, le divulguer, le diffuser ou le stocker.



Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courrier électronique qu'en cas de nécessité.



Société d'Avocats

RENNES

Catarina Alves Pereira
Emmanuelle Beguin
Marc Cazo
Adrien Colas
Virginia Courtois
Didier Deru
Marie Fauger
Vincent Lahalle
Jean-François Rouhaud

DINAN

Didier Deru

NANTES

Philippe Baisset

ANGERS

Emilie Alexandra
Sarah Bagault
Katarzyna Barska-Alibert
Charline Balin
Sophie Baucher
Thierry Baisnard
Julia Brulay
Clarisse Chavallier
Claire Chevallier
Sylvain Cianferani
Bertrand Cren
David Humeau
Pierre Laugery
Nicolas Marial
Flavien Maunier
Laurence Nassereau
Antoine Pingon
Cédric Pirard
Philippe Poirier
Philippe Rangé
Emilie Rimbert
Amélie Rousselot
Maryline Saquer-Deniau
Aurélien Touzet
Nathalie Valade

JURISTES

Karen Berteloat
Amandine Diers

CHOLET

Jean-Yves Balin

PARIS

Christophe Bréchet
Caroline Garnero
Gérald Hauff
Véronique Masson
Stéphane Moinat

JURISTE

Christelle Girard

SAUMUR

Diane Baron
Paul Hugot
Maryline Saquer-Deniau

Monsieur Guy APPERE,
Commissaire enquêteur,

Rennes, le 30 décembre 2019

Envoi par lettre recommandée + AR

N/Réf : DIVERS JFR 2019

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis le Conseil de Monsieur Jean-Michel SIMON, de Madame Marie-France SIMON, de Monsieur et Madame Sophie et Franck SIMON, propriétaires et exploitants de l'Hôtel-restaurant et de la brasserie situés à la Pointe du Grouin, sur les parcelles cadastrées section AA, n° 21, 22, 23, 24 et 25.

Les Consorts SIMON me chargent de formuler auprès de vous leurs observations, dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'autorisation de travaux en site classé, au permis d'aménager concernant le projet d'aménagement de la Pointe du Grouin, et enquête parcellaire préalable à la mise en œuvre d'expropriations pour la réalisation du projet.

L'opération dont il s'agit est un projet de réaménagement de l'espace naturel sensible de la Pointe du Grouin à Cancale.

Selon la notice descriptive figurant au dossier, les grands principes du projet sont les suivants (sont soulignées par nos soins les indications concernant plus spécifiquement les consorts SIMON) :

« - Améliorer et canaliser les flux de circulation des piétons sur la Pointe du Grouin en proposant différentes boucles de promenade,
- S'appuyer sur la fréquentation actuelle du site (environ 600 000 visiteurs à l'année),
- Proposer une découverte progressive du site afin que le public ne soit plus consommateur d'espace littoral et reste plus longtemps sur place : privilégier l'entrée sur le site de la Pointe du Grouin par la frange Ouest,

www.lexcap-avocats.com

RENNES	304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07	T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59	rennes@lexcap-avocats.com
NANTES	19, rue Racine – 44000 Nantes	T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59	nantes@lexcap-avocats.com
ANGERS	4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02	T. +33 (0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70	angers@lexcap-avocats.com
PARIS	51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris	T. +33 (0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02	paris@lexcap-avocats.com
SAUMUR	Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur	T. +33 (0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98	saumur@lexcap-avocats.com
DINAN	14, rue du Marchix – 22100 Dinan	T. +33 (0)2 96 87 30 70	dinan@lexcap-avocats.com
CHOLET	3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet	T. +33 (0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01	cholet@lexcap-avocats.com

- Donner une place centrale au Sémaphore, maison d'accueil de la Pointe du Grouin,
- **Conserver une activité commerciale sur le site,**
- Trouver un compromis entre accueil du public et préservation écologique, paysagère et environnementale ».

La mise en œuvre de ces principes aboutit à un projet qui, selon la notice descriptive, présente les caractéristiques suivantes (sont soulignées par nos soins les indications concernant plus spécifiquement les consorts SIMON) :

« - L'entrée sur la Pointe du Grouin se fait par la RD201 qui est la seule voie de circulation littorale entre Saint-Malo et Cancale. Il s'agit ici de marquer l'entrée sur le site remarquable de la Pointe du Grouin depuis cette voie d'accès. La mise en place d'une signalisation adaptée doit permettre de faciliter l'accès au site et de répartir les flux de visiteurs (piétons, cycles, voitures, camping-cars et cars). Une placette d'accueil est proposée au niveau du giratoire d'entrée afin de guider le public vers la Pointe et de l'inviter à quitter les infrastructures routières de la RD201 pour rentrer sur l'espace naturel sensible remarquable de la Pointe du Grouin.

- **Le projet prévoit un acte fort : la suppression des stationnements situés entre les commerces et le sémaphore par une mise en retrait au niveau de l'entrée de site,**

- Améliorer l'offre de stationnement en optimisant le parking existant tout en conservant l'esprit de son aménagement en « alvéoles paysagées ». **Dans ce dispositif un stationnement de 17 places prioritaires est attribué aux commerces** ainsi qu'une aire de stationnement saisonnière en terre-pierre à l'extrémité nord du stationnement,

- Ce projet s'accompagne d'un projet communal de création d'une aire de stationnement de 35 places pour camping-cars sur une parcelle communale face à l'entrée du camping municipal,

- Pour permettre la mise en valeur du site le stationnement des cars est mis en retrait par la création de 4 places de stationnement temporaire des cars au sud du site, au niveau de Port Mer (parcelle communale). Ce projet est complété par des déposes cars au niveau du giratoire en provenance de Cancale et en provenance de Saint-Malo,

- Le projet intègre la création de stationnements pour les cycles dans le prolongement du parc de stationnement ainsi que des box fermés pour vélos et des casiers pour sacoches, casque... L'un des objectifs du projet étant bien de favoriser l'accès au site par les mobilités douces.

- la création de liaisons douces depuis Cancale jusqu'à la Pointe et le long de la RD201 en direction de Saint-Malo permettra de développer à terme un projet de voies douces . Cette voie douce se connecte à des liaisons douces entre le parc de stationnement et l'extrémité de la Pointe du Grouin avec une reconnexion au réseau de chemins existants. ».

En ce qui concerne plus spécifiquement les commerces existants, le dossier fait apparaître les intentions suivantes (sont soulignées par nos soins les indications concernant plus spécifiquement les consorts SIMON) :

« ***Existant***

Les commerces sont aujourd'hui accessibles en voiture depuis la RD201. Un parking en enrobé est situé au pied de la brasserie. Il existe malgré tout de nombreux stationnements sauvages liés à une fréquentation anarchique des lieux.

Les arrières techniques des commerces ne sont pas traités, les containers sont situés sur l'espace public.

Les accotements des chemins et de la voie sont très dégradés.

Il existe plusieurs tracés de chemins rendant compliquée la lecture du parcours.

Programme

- Supprimer le stationnement situé au nord des commerces,
- Conserver les stationnements privés liés aux activités commerciales n'impactant pas la qualité paysagère du site,
- Rendre lisible et confortable le parcours,
- Traiter les abords des commerces pour les intégrer au paysage de la Pointe du Grouin,
- Mettre en valeur l'entrée des commerces et la terrasse de la brasserie pour conserver une dynamique commerciale,
- Limiter l'impact visuel de la voie mixte et créer un belvédère sur le grand paysage,
- Renaturer l'ancien parking et les zones dégradées,
- Permettre une accessibilité PMR au sémaphore et aux commerces,
- Guider le public et l'informer sur l'histoire du lieu.

Projet

Une placette belvédère est dessinée en accompagnement de la terrasse de la brasserie. Elle intègre la voie de circulation mixte délimitée simplement par des clous intégrés dans le sol.

Une rampe accessible aux PMR permet l'accès à la terrasse de la brasserie.

Des assises permettent aux promeneurs de profiter de la vue sur l'Ile des Landes et la Baie du Mont Saint-Michel.

Afin de rendre l'accès confortable au public (notamment aux PMR) jusqu'au sémaphore, le terrain naturel est rechargé par un jeu de déblais-remblais. Un traitement paysager et écologique accompagnera le rehaussement de la voie. Ce mouvement de terrain nécessite de créer quelques emmarchements pour relier l'accès au chemin côtier Ouest vers la côte d'Emeraude. En revanche, en raison de la topographie marquée du site, il n'est pas possible d'être à 4% (règlementation PMR) entre le croisement du chemin côtier et la place belvédère des commerces (pente à 6%).

Cela nécessiterait de recharger considérablement le terrain naturel (impact environnemental fort et mise en œuvre lourde avec d'autres conséquences sur les accès aux commerces notamment).

Un nouvel accès au chemin côtier est proposé, recentré par rapport aux commerces pour les recontextualiser dans le parcours proposé. L'ancien chemin est supprimé afin de ne pas démultiplier les accès et préserver le site. »

Le dossier fait aussi mention de ce qu'il « s'agit de guider le promeneur sur le parcours en ligne de crête du site pour observer la frange Ouest et Est tout en permettant la circulation des véhicules autorisés (commerces, le sémaphore, les services et les secours). ».

C'est au regard de ces indications que mes clients sont amenés à formuler des observations dans le cadre de la présente enquête publique unique.

Au plan juridique, il convient de rappeler que le permis d'aménager ne peut être accordé que s'il est conforme aux règles d'urbanisme applicables, notamment celles ressortant du PLU en vigueur et celles résultant de la loi « littoral ».

En particulier, au sein des espaces littoraux remarquables, les aires de stationnement ne sont autorisées que sous certaines conditions et notamment si et uniquement s'il n'en résulte pas « *un accroissement des capacités effectives de stationnement* » (article R. 121-5 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 1 du Code de l'Expropriation : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.* »

Ces dispositions impliquent qu'une opération d'expropriation ne puisse être légalement initiée que si elle vise à satisfaire une utilité publique.

Pour apprécier la réalité d'une utilité publique justifiant le recours à l'expropriation, il appartient à l'autorité administrative « *de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* » (> Conseil d'Etat, 19 octobre 2012, n°343.070 ; Conseil d'Etat, 18 octobre 2018, n° 410111 ; Conseil d'Etat, 28 juin 2019, n° 408117).

La reconnaissance d'une utilité publique préalable à l'expropriation impose ainsi que l'opération :

- présente un intérêt général,
- qu'elle soit nécessaire à la réalisation du projet,
- et que les inconvénients de l'opération n'excèdent pas les avantages escomptés.

C'est à la lumière de ce cadre juridique décrit succinctement ici que mes clients entendent formuler 4 séries d'observations.

En premier lieu, il est important de noter que mes clients ne sont pas opposés à un projet tendant à valoriser le site tout en conservant une activité commerciale en son sein, ce qui semble être, tout du moins dans les principes, la volonté du maître d'ouvrage du projet.

Le dossier soumis à enquête évoque notamment l'idée de « *mettre en valeur l'entrée des commerces et la terrasse de la brasserie pour conserver une dynamique commerciale* »

De manière générale, dans le cadre de ce projet, la question essentielle est de savoir si, compte tenu de la configuration du projet retenue par la maîtrise d'ouvrage, la dynamique commerciale existante pourra réellement être préservée voir favorisée. Les Consorts SIMON le souhaitent. Les réponses apportées par le dossier à ce sujet sont extrêmement peu nombreuses et explicites.

En second lieu, mes clients entendent également souligner avec force que si le dossier soumis à enquête publique contient un certain nombre d'indications et de plans ou de schémas permettant une relative bonne approche paysagère et technique du projet, ce même dossier est extrêmement pauvre au plan juridique et administratif.

A aucun moment la conformité du projet aux règles d'urbanisme n'est analysée. La prise en compte des règles d'urbanisme particulières au littoral n'est même pas évoquée.

L'état initial de l'ensemble du site tout comme le fonctionnement actuel des commerces ne font l'objet d'aucune description précise. Il semblerait ainsi qu'aucune étude sérieuse n'ait été menée à ce sujet. A la lecture du dossier, on ne sait même pas combien d'emplacements de stationnements sont actuellement disponibles sur le site et leur répartition pour les besoins des commerces, des visiteurs... A la lecture du dossier, aucune description n'est dressée des commerces existants, de leurs dynamiques commerciales, de leurs besoins... Etc.

L'analyse des conditions du maintien des commerces existants sur le site semble avoir été totalement négligée. La concertation sur le projet a d'ailleurs très peu associé les commerçants existants (seulement 2 brèves rencontres entre 2016 et 2019...)

D'ailleurs, le dossier contient une pièce E intitulée « bilan de la concertation ». Aucune indication n'est donnée, dans cette pièce, sur l'existence de l'acte administratif qui a défini les modalités de la concertation ainsi que les objectifs poursuivis. A en croire qu'un tel acte n'existe pas... Même si la concertation a été initiée de manière volontaire, un tel acte est indispensable pour mener une concertation qui ait une vraie consistance et un réel effet utile. De la même manière, l'acte administratif tirant le bilan de la concertation n'est pas annexé au dossier. C'est la régularité même de la procédure suivie qui interroge.

L'appréciation des dépenses est quant à elle insuffisamment détaillée et justifiée. Le dossier d'enquête se borne à indiquer de façon extrêmement globale les coûts estimés des acquisitions foncières, des frais d'étude et des travaux, sans dissocier, même sommairement, les différents postes de dépenses au sein de chacune de ces catégories, ni les modalités de calcul des dépenses envisagées :

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	
ESTIMATIONS - niveau AVP	
<i>ACQUISITIONS FONCIERES</i>	50 000,00 €
<i>FRAIS D'ETUDES</i>	140 000,00 €
<i>TRAVAUX</i>	4 000 000,00 €
TOTAL HT - niveau AVP	4 190 000,00 €
TOTAL HT - y compris divers et imprévus 10%	4 609 000,00 €

Cet exposé, plus que sommaire, du coût envisagé de l'opération, ne permet pas nullement d'apprécier son bien-fondé.

En ce qui concerne le dossier d'enquête parcellaire, le plan intitulé « plan parcellaire cadastral » fait uniquement ressortir en couleur certaines parcelles par ailleurs numérotées, sans aucune légende ou autre explication ou commentaire. Aucune indication n'est fournie sur le nom des propriétaires concernés, contrairement aux exigences des textes réglementaires applicables.

A la lumière du dossier, compte tenu de ces éléments essentiels qui manquent à la lecture du public et du commissaire enquêteur, il est impossible d'apprécier véritablement l'intérêt du projet et les atteintes à la propriété privée qui peuvent en résulter. Il est impossible d'apprécier le respect des règles d'urbanisme propres au littoral tout comme le respect des règles d'urbanisme du PLU.

La maîtrise d'ouvrage sera probablement amenée à compléter le dossier à la demande du commissaire enquêteur, après la fin de l'enquête. Mais de tels compléments n'ont nullement été portés à la connaissance du public.

Dans de telles circonstances, les Consorts SIMON vous invitent soit à formuler un avis défavorable sur le projet soumis à enquête, compte tenu des insuffisances du dossier soumis au public, soit à solliciter une prolongation de l'enquête publique afin que les compléments nécessaires soient apportés au dossier et que le public puisse en prendre connaissance et formuler leurs observations.

En troisième lieu, la préservation du commerce au sein du site (voulu par le maître d'ouvrage) ne peut passer que par un certain nombre d'engagements du maître d'ouvrage qui n'apparaissent pas expressément dans le dossier soumis à enquêteur publique.

D'une part, les stationnements dédiés aux commerces doivent être prévus en nombre suffisant et être situés le moins loin possible de ces commerces.

Le dossier soumis à enquête mentionne que « 17 places prioritaires est attribué aux commerces ». Ce nombre est très largement insuffisant compte tenu de la suppression de la trentaine de stationnements entre les commerces existants et le sémaphore, ainsi que de l'expropriation de la parcelle cadastrée section AA n° 25. En haute saison, compte tenu du nombre d'employés travaillant sur le site (jusqu'à une trentaine) et de la clientèle de l'hôtel, du restaurant et de la brasserie, c'est une cinquantaine de stationnements qu'il est indispensable de réserver aux commerces.

Par ailleurs, ces emplacements réservés doivent être situés au plus près des commerces. La localisation des stationnements dédiés aux cycles mériterait ainsi d'être revue et l'espace correspondant affecté à la clientèle des commerces existants.

D'autre part, les conditions d'accès aux commerces existants, dans le cadre du projet de mise en valeur du site, sont tout à fait nébuleuses.

Il est impératif, pour que la dynamique commerciale perdure, que les visiteurs puissent toujours emprunter la route donnant accès aux commerces et revenir, ensuite, aux parkings situés à l'entrée du site en faisant le tour des commerces existants.

Il va également de soi que les propriétaires et exploitants des commerces doivent pouvoir continuer à accéder aisément aux espaces privés et que les gros véhicules puissent stationner le temps des livraisons afin d'approvisionner les commerces.

Dans un souci d'intégration paysagère, le projet doit également comporter l'installation de containers enterrés sur le domaine public, à l'arrière des commerces.

La présence de toilettes publiques correctement entretenues est également indispensable pour concilier fréquentation touristique et mise en valeur du site.

Ces demandes des consorts SIMON sont le minimum que les commerçants puissent exiger dans le cadre d'un tel projet avoisinant les 4 millions d'euros de travaux, compte tenu par ailleurs des taxes de séjour que les touristes sont amenés à verser aux collectivités locales concernées. Si ces modalités ne sont pas envisagées, c'est la présence même des commerces existants qui sera, à terme, menacée. L'un des objectifs du projet, visant à maintenir le commerce, ne serait pas satisfait. L'atteinte aux commerces existants serait tel que l'utilité publique du projet ne pourrait pas être retenue.

En conséquence, les consorts SIMON vous demandent expressément de bien vouloir assortir votre avis d'une réserve expresse tendant à ce que :

- une cinquantaine d'emplacements de stationnement soient réservés aux commerces existants (et non pas 17) et que ces emplacements soient situés au plus proche des commerces existants (quitte à déplacer les stationnements prévus pour les cycles),
- les visiteurs mais aussi le personnel et les propriétaires et exploitants des commerces existants puissent continuer à accéder à ces commerces, en voiture, et en faire le tour pour pouvoir revenir aux parkings créés,
- les commerces existants puissent être dotés de containers enterrés,
- des toilettes publiques soient prévues, régulièrement entretenues.

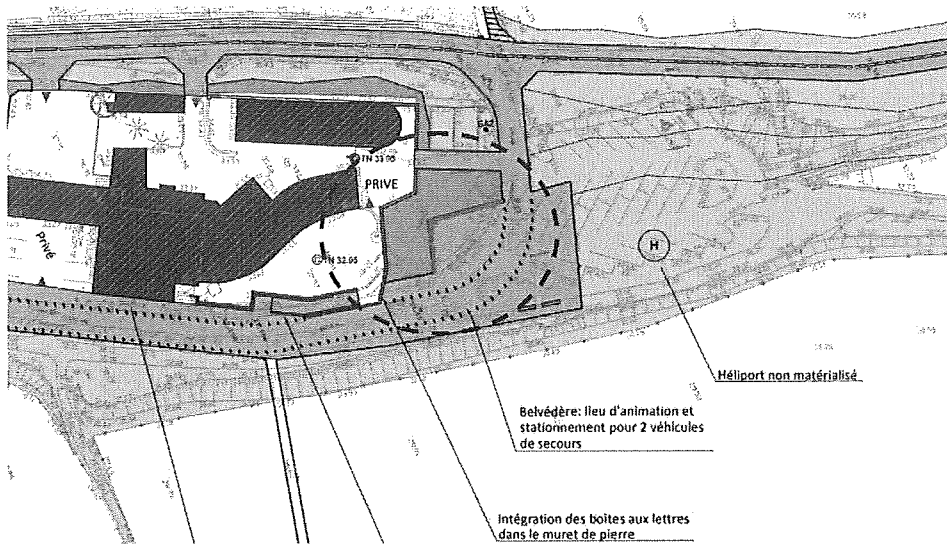
En quatrième et dernier lieu, il semble ressortir du dossier d'enquête parcellaire que la parcelle appartenant à Monsieur Jean-Michel SIMON est en partie expropriée tout comme la bande de terrain située devant le restaurant existant.

Mes clients s'opposent fermement à cette dépossession forcée de leur propriété qui n'est nullement justifiée ni même utile ou nécessaire pour parvenir au projet envisagé par le département.

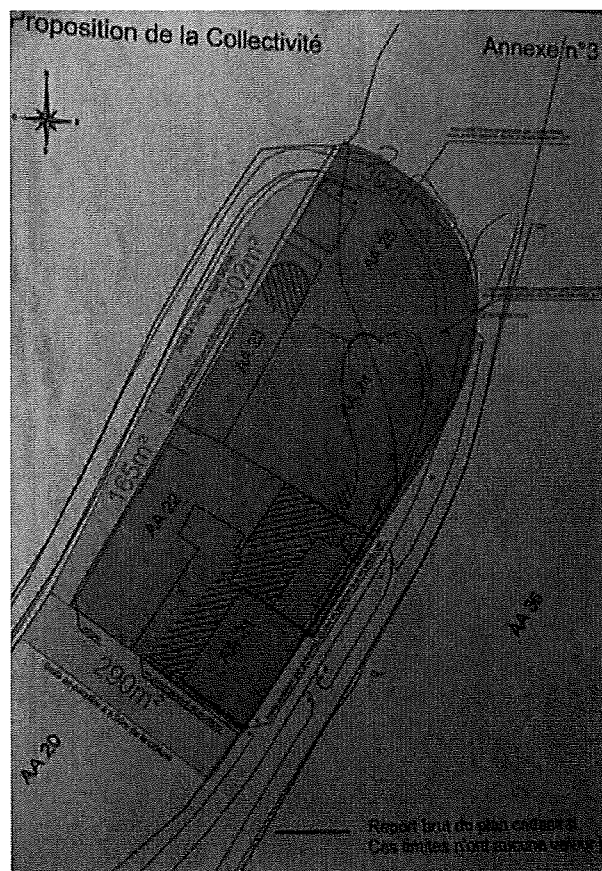
Ainsi que cela a été mentionné plus haut, la reconnaissance d'une utilité publique à l'expropriation impose ainsi que l'opération soit **nécessaire** à la réalisation du projet.

En l'espèce, la cession forcée de la parcelle cadastrée section AA n° 25 n'est nullement nécessaire au projet de réaménagement du site de la pointe du Grouin.

La preuve en est que, sur l'emprise foncière concernée, aucun aménagement particulier n'est projeté par le département :



Il faut d'ailleurs préciser que, dans un document daté du 18.11.2016, la collectivité a expressément proposé à Monsieur SIMON un échange foncier qui convenait parfaitement à ce dernier (nous tenons l'intégralité de ce document à votre disposition). Cet échange est matérialisé ci-dessous :



Cette proposition faite par la collectivité elle-même à Monsieur SIMON, que ce dernier a accepté, démontre bien qu'une alternative existe à l'expropriation et qu'une telle expropriation n'est nullement nécessairement.

Dans ces circonstances, les conjoints SIMON vous demandent de bien vouloir assortir votre avis d'une réserve expresse tendant à ce que soit exclue toute expropriation de la parcelle cadastrée section AA n° 25 et des emprises qui y sont rattachées, dès lors que cette dépossession forcée de propriété n'est nullement nécessaire au projet entrepris.

Je vous remercie de l'attention de vous voudrez bien réserver à ces observations et d'annexer la présente lettre au registre d'enquête.

Je reste bien sûr à votre entière disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Jean-François ROUHAUD
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com



