



© Wddy Berre

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE  
LA CONCESSION « GRANDE PLAGE » A SAINT LUNAIRE**

**ENQUETE DU 2 AU 23 JANVIER 2023**

**AUTORITE ORGANISATRICE : PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE  
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'UTILITE PUBLIQUE**

**PORTEUR DU PROJET : COMMUNE DE SAINT LUNAIRE**

**SIEGE DE L'ENQUETE : MAIRIE DE SAINT LUNAIRE**

**2° PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE – RAPPEL DU PROJET .....</b>	<b>2</b>
Analyse du commissaire enquêteur sur le projet : .....	5
<b>2. L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>6</b>
Analyse du commissaire enquêteur : .....	6
<b>3. LES OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS .....</b>	<b>7</b>
Analyse du commissaire enquêteur : .....	8
<b>4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>8</b>

## 2° PARTIE :

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 1. PREAMBULE – RAPPEL DU PROJET

La commune de Saint Lunaire bénéficie d'une concession d'occupation du domaine public maritime sur partie de la grande plage, attribuée par arrêté préfectoral le 3 décembre 1996, renouvelée le 5 mai 2011, pour une durée de 12 ans, à échéance au 31 décembre 2022.



La concession s'étend sur un front de 1400ml depuis la pointe du Décollé jusqu'à la pointe du Nick. L'objet de la concession porte sur l'équipement, l'exploitation et l'entretien de la Grande plage de Saint Lunaire. La superficie totale de la plage concédée, relevée à mi-marée, est de 124 000m<sup>2</sup>.

EP N° E22000125/ 35 - Enquête publique relative à la demande de renouvellement de la concession «Grande Plage» à Saint Lunaire

La plage concédée doit être libre de toute installation pendant une durée de quatre mois continus par an à l'exception des équipements suivants :

- 1 poste de secours avec sanitaires
- 2 cales d'accès
- 1 bloc sanitaire
- 8 escaliers d'accès

Des sous-traités d'exploitation sont admis sur la concession dans les limites suivantes :

N° des lots	Activités saisonnières autorisées	Surface totale en m <sup>2</sup>	Linéaire (ml)
1	cabines de plage	320	160
2	paillote	200	20
3	club de plage	550	30
	<b>TOTAL</b>	1070	210

En contrepartie de l'occupation privative du domaine public ainsi que des avantages de toute nature procurés par l'utilisation du bien, l'occupant s'acquittera d'une redevance d'occupation du domaine public dont le montant a été déterminé conformément aux principes énoncés aux articles L 2125-1 et L 2125-3 du CG3P.

Dans le cadre de la concession qui s'est achevée au 31 décembre 2022, la commune de Saint Lunaire avait désigné deux sous traités :

- L'un pour l'activité de restauration/location de cabines de plage
- L'autre pour l'activité club de plage

**La durée de la concession à renouveler est fixée à 12 ans, à compter du 1° janvier 2023. Une nouvelle procédure de désignation des sous-traitants ou délégataires sera lancée à la suite du renouvellement de la présente concession par la commune, dans le cadre d'une procédure formalisée de délégation de service public. Ces prescriptions ont été inscrites au projet de nouvelle convention de concession qui figure dans le dossier d'enquête.**

Le projet reprend les termes et modalités convenues dans les concessions précédentes :

- Les activités autorisées sont sans changement, de même que le dimensionnement et la localisation de celles-ci .
- Les installations temporaires également présentes sont un poste de secours et un bungalow pour le service animation durant la période estivale.
- Les installations et aménagements fixes, pouvant demeurer en place à l'année sont inchangés (toilettes, escaliers...
- La paillote est également située sur la partie de la plage la plus haute le long de la digue. Son impact visuel est limité depuis la terre, de par la hauteur de la digue et celle-ci est implantée dans un renforcement curviligne de la digue.
- La commune prendra l'ensemble des mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la totalité de la plage concédée ainsi que les diverses installations et leurs abords. L'entretien comprend l'obligation, pendant la saison balnéaire, d'enlever journalièrement les papiers, détritiques et autres matières nuisibles au bon aspect de la plage ou dangereux pour les baigneurs.
- Dès la fin de la saison balnéaire, la commune veillera à l'enlèvement des installations mobiles et démontables implantées sur la plage.

Seule évolution notable : les douches ont été supprimées pour des raisons d'économie d'eau et de pollution substantielle issue de l'utilisation massive de produits d'hygiène corporelle.

## EP N° E22000125/ 35 - Enquête publique relative à la demande de renouvellement de la concession «Grande Plage» à Saint Lunaire

Les conditions financières d'exploitation pour les sous-concessions de plage sont actuellement les suivantes :

➤ Pour le snack : de 2019 à 2021 :  $R_{\text{snack}} = (\text{surface} \times \text{prix m}^2) + (5\% \times 76\,000 + 3.5\% \times (\text{CA} - 76\,000))$

Il est à noter que les conditions de redevance pour le snack ont évoluées sur la période, en raison de l'augmentation du chiffre d'affaire de cette activité.

➤ Pour les cabines :  $R_{\text{cabines}} = \text{CA} \times 30\%$

➤ Pour le club de plage  $R_{\text{club}} = 4\,350 \text{ €} \times \text{IPC mai } n / \text{IPC mai } n-1$

Les conditions financières d'exploitation telles qu'elles ont été prévues dans les précédents sous-traités d'exploitation seront maintenues. La Direction Régionale des Finances Publiques a précisé les conditions financières à intégrer à la nouvelle convention de concession, conditions qu'elle précise valables jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2029 (soit pour 6 ans), date à laquelle le service des domaines devra être re-saisi pour fixation éventuelle d'un nouveau barème.

La redevance annuelle due par la commune est constituée d'une partie fixe et d'une partie variable :

La partie fixe est fixée à 1 000 € et est révisable annuellement selon les variations de l'indice TP02.

La part variable résulte d'un taux de 50% appliqué à l'ensemble des redevances des délégataires.

Ces prescriptions ont été inscrites au projet de nouvelle convention de concession qui figure dans le dossier d'enquête.

Les conditions d'accessibilité sont inchangées



Analyse du commissaire enquêteur sur le projet :

Le périmètre de la concession comprend diverses installations nécessaires à des besoins et des facilités d'accès depuis le poste de secours et les installations sanitaires, tandis que les cabines de plage revêtent un caractère patrimonial et historique. La paillote et le club de plage visent à compléter les services rendus à la population fréquentant cette plage, et de façon plus générale, à la population estivale de Saint Lunaire. Les installations temporaires sont circonscrites dans le temps (8 mois par an, soit du 15 avril au 15 novembre). Les installations temporaires ou permanentes sont énumérées strictement et sont circonscrites dans des emplacements, linéaires et superficies limitées, afin d'éviter toute extension et de garantir le libre usage d'une grande partie de la plage. Les contreparties de la concession sont à la charge de la commune de Saint Lunaire qui doit, outre une redevance d'occupation, la surveillance et la propreté des lieux. La commune s'engage également à choisir les exploitants des diverses activités autorisées en toute transparence, à contractualiser avec eux sous la procédure de délégation de service public, et enfin à superviser leurs conditions d'exploitation. Aucun manquement à ces obligations n'apparaît dans le dossier.

J'estime pour ma part qu'accorder cette concession à la commune, plutôt qu'à un ou des exploitants privés, en direct, me paraît une très bonne chose pour assurer une gestion raisonnée et contrôlée du domaine public maritime.

Le conseil municipal de la commune de Saint Lunaire a souhaité solliciter la reconduction de cette convention afin de demeurer titulaire du droit de jouissance, d'aménagement, d'entretien et d'exploitation de la grande plage et pouvoir y poursuivre une activité de service public ayant pour objet l'exploitation des cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide.

Dans ces conditions, je ne note pas d'éléments qui pourraient faire obstacle au renouvellement de la concession d'usage de la grande Plage au bénéfice de la commune de Saint Lunaire, ou qui pourraient induire une modification nécessaire des activités autorisées, ou de leur emprise.

Je relève toutefois que dans le futur, l'emprise des activités autorisées devra sans doute être réinterrogée en fonction de l'évolution du profil de la plage. L'évolution du trait de côte, la montée du niveau de la mer, l'aggravation des tempêtes, l'accentuation des grandes marées, la fuite du sable... sont autant d'événements annoncés comme probables qui pourraient modifier le dimensionnement de la plage, et nécessiter de réduire l'emprise des activités autorisées afin d'une part de laisser suffisamment d'espace aux pratiques libres du bord de mer, et d'autre part de ne pas exposer les clients de ces activités à des risques inutiles (problème, par exemple, des cabines de bains qui pourraient se retrouver brusquement déstabilisées ou les pieds dans l'eau). Il me semble donc utile de prévoir cette analyse de l'évolution du profil de la plage, lors de l'analyse des demandes de renouvellement ultérieures.

La clause de revoyure des conditions financières à mi-parcours, au bout de six ans, me semble pertinente compte tenu des variations importantes, vécues ces dernières années, du chiffre d'affaire de l'activité restauration.

**En conclusion**, je considère favorablement le projet de renouvellement de la concession grande plage au profit de la commune de Saint Lunaire, et le projet de nouvelle convention de concession qui, notamment, reconduit sans changement les activités autorisées et leur emprise maximale.

## 2. L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Saint Lunaire a délibéré le 11 juillet 2022 afin d'autoriser le maire à solliciter le renouvellement de la concession d'occupation dont elle bénéficie jusqu'au 31 décembre 2022. A cet effet, un premier dossier avait été constitué en avril 2022.

Le préfet d'Ille e Vilaine, compétent pour organiser la procédure d'enquête publique préalable au renouvellement de la concession d'occupation du domaine public maritime présenté par la commune de Saint Lunaire a demandé au président du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur le 5 août 2022, et j'ai été désignée commissaire enquêteur le 16 août 2022.

Plusieurs échanges ont eu lieu durant les semaines et mois suivants afin de valider le contenu du dossier de demande de renouvellement, et de finaliser l'organisation de cette enquête.

Courant octobre 2022, le dossier a été validé à l'issue de la présentation de précisions sur les cheminements et localisation des installations PMR. Ce point a en effet nécessité une vigilance particulière au regard du décret paru le 8 décembre 2014, modifié le 28 avril 2017 et notamment aux termes de son article 3 , qui vise de nouvelles dispositions concernant le stationnement. Les précisions apportées par la commune ont été matérialisées sur le plan figurant ci-dessus qui a été annexé au dossier de demande de renouvellement de la concession de la grande Plage. Le dossier ainsi complété a été en particulier approuvé par la Commission Consultative Départementale d'Accessibilité et de Sécurité.

L'arrête préfectoral portant ouverture de l'enquête publique est en date du 8 décembre 2022.

Celui-ci prévoit que cette enquête sera organisée du lundi 2 janvier 2023 à 13h30 au lundi 23 janvier 2023 à 16h00, pour une durée de 22 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de St Lunaire. La consultation du dossier d'enquête sera également possible via le site internet de la préfecture.

Les observations du public pouvaient être recueillies directement par le commissaire enquêteur, de manière écrite ou orale, pouvaient être notées sur le registre papier mis à la disposition du public à cet effet, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint Lunaire, ainsi que par courriel sur une adresse dédiée créée par la préfecture.

3 permanences du commissaire enquêteur sont prévues, le lundi 2 janvier 2023 de 13h30 à 15h30, le mercredi 11 janvier 2023 de 13h30 à 15h30 et le lundi 23 janvier 2023 de 14h00 à 16h00.

### Analyse du commissaire enquêteur :

J'ai personnellement vérifié et constaté un affichage de l'avis d'enquête sur site et en mairie, à plusieurs reprises durant l'enquête. Les certificats d'affichage préparés par la mairie attestent d'un affichage réalisé à compter du 16 décembre 2022.

J'ai également vérifié la mise à disposition du dossier sur le site de la préfecture, depuis la date du 27 décembre 2022.

Les publications dans la presse ont bien été faites et sont parues les 15 décembre 2022 et 5 janvier 2023 dans « Ouest France », ainsi que dans « le Pays Malouin ».

## EP N° E22000125/ 35 - Enquête publique relative à la demande de renouvellement de la concession «Grande Plage» à Saint Lunaire

Le dossier d'enquête était complet, au regard des dispositions notamment prévues à l'article R2124-22 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Il était correctement organisé et d'un volume limité, mais suffisant, apte à faciliter la bonne compréhension du public.

Les conditions d'accueil du public, dans la salle du conseil municipal où se sont tenues mes permanences, ont été satisfaisantes.

Je regrette personnellement que l'enquête n'ait pas pu se dérouler avant la date de forclusion de la précédente concession, se terminant au 31 décembre 2022, et ni dans une période de vacances scolaires, ce qui aurait probablement permis l'expression de quelques résidents secondaires.

Je constate néanmoins que ce décalage de la date d'enquête a permis de valider les conditions d'accessibilité au regard des arrêtés parus récemment, ce qui me semble un élément positif dans le dossier présenté.

Concernant le déroulement de l'enquête hors période de vacances scolaires, je considère qu'il aurait été dommageable d'attendre une prochaine période de congés scolaires qui aurait ainsi retarder encore davantage la prise de décision du Préfet quant au renouvellement de cette concession, et partant, aurait pu rendre plus tendu le calendrier de sélection des nouveaux exploitants, qui doivent pouvoir être en place avant la prochaine ouverture de la saison touristique 2023. Par ailleurs, les moyens modernes de communication, tant au niveau de la publicité de l'enquête, qu'au niveau de la transmission des observations éventuelles, permettent aujourd'hui de « gommer » l'éloignement physique du public.

**En conclusion**, je considère que les diverses mesures fixées dans l'arrêté d'organisation de cette enquête publique étaient satisfaisantes afin de permettre la prise de connaissance de l'objet de cette enquête, de ses modalités et qu'elles ont été respectées.

### 3 . LES OBSERVATIONS ET AVIS RECUEILLIS

Je constate que tous les avis nécessaires et obligatoires ont été sollicités et recueillis et qu'aucun avis défavorable n'a été émis par les administrations et organismes consultés.

Aucune observation n'a été portée au registre d'enquête. Je n'ai été rendue destinataire d'aucun courrier, ni d'aucun mail.

J'ai néanmoins reçu 5 visites au cours de cette enquête. Les différentes personnes rencontrées ont abordé les questions suivantes :

- location des cabines de plage :
  - y en aura-t-il plus l'année prochaine,
  - quid de la liste d'attente (sera-telle gardée en mémoire et prise en compte l'été prochain, en cas de changement d'exploitant ? )
  
- propreté des plages :
  - accès des chiens et des chevaux : l'arrêté municipal n'est pas bien affiché : il manque notamment en haut des escaliers partant de la pointe du décollé. IL faudrait l'afficher en amont de l'interdiction (proche stationnement par exemple plutôt qu'au pied de la digue ou des escaliers).
  - Interdire le chevaux même tôt le matin

J'ai relaté à M. Penhouet, maire de la commune de saint Lunaire, la teneur de ces remarques. M. le maire m'a notamment confirmé que l'arrêté de police précise que les chevaux, comme les chiens (sauf chiens d'assistance) sont interdits de jour comme de nuit sur la plage, en période estivale (du 15 mai au 15 septembre).

### Analyse du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas retenu les remarques exposées ci-dessus comme observations orales, considérant d'une part que certaines n'étaient pas en lien direct avec l'objet de la présente enquête, et d'autre part que, pour les remarques relatives à la propreté, à la présence d'animaux sur la plage ou à l'affichage de l'arrêté de police, les personnes vues, malgré ma suggestion d'écrire leur remarque au registre d'enquête, même anonymement, notamment afin d'avoir un retour d'avis ou d'information sur leur observation ou leurs suggestions, n'ont pas souhaité le faire.

Le public ne s'est donc pas mobilisé sur cette enquête, qui porte sur une troisième période de concession de la Grande Plage à St Lunaire dans des conditions quasi identiques aux modalités existantes depuis 1996, conditions n'entraînant pas de travaux, d'aménagements ou de nouvelles installations susceptibles de modifier la plage, la digue ou leur environnement, que ce soit dans leur aspect ou dans leur usage. Cette absence d'enjeu peut être, à mon sens, l'une des explications à cette piètre mobilisation du public.

**En conclusion**, je considère que bien que le public ne se soit pas mobilisé lors de cette enquête, les diverses mesures fixées dans l'arrêté d'organisation de cette enquête publique n'ont pas fait obstacle à la participation du public .

## 4- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique relative au renouvellement de la concession de la Grande Plage au profit de la commune de Saint Lunaire à compter du 1 janvier 2023 s'est déroulée du 2 au 23 janvier 2023.

A l'issue de l'enquête, je constate :

- En matière d'information du public, que l'affichage en mairie et sur site a bien été réalisé et maintenu en place pendant toute la durée de l'enquête, que les dispositions légales concernant la publicité dans la presse ont été totalement respectées et que le dossier d'enquête a bien été mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la préfecture d'Ille et Vilaine.
- Que le dossier présenté à l'enquête a été établi conformément à la réglementation et qu'il a recueilli les avis favorables des services et organismes associés ou consultés.
- Qu'aucune observation ne remet en cause le projet de renouvellement de la concession précédemment accordée à la commune.

Aussi, il m'apparaît que rien ne s'oppose au renouvellement de la concession de la Grande Plage, pour 12 nouvelles années, au profit de la commune de Saint Lunaire .

Bilan avantages / inconvénients :

Avantages :

- plage publique très fréquentée, où des activités de services sont offertes sans obérer la pratique libre de la plage ni l'accès au bord de mer
- nettoyage et sécurité, supervision des bonnes pratiques dans les conditions d'exploitation des activités
- supervision du respect des dates d'installation/démontage des installations temporaires et de la remise en état des lieux

Inconvénients :

- La présence des activités augmente la quantité de déchets à gérer, et peut induire une surfréquentation de la plage

EP N° E22000125/ 35 - Enquête publique relative à la demande de renouvellement de la concession «Grande Plage» à Saint Lunaire

- Le partage des rôles et responsabilités entre les exploitants et la commune peut paraître opaque aux yeux du public

Ces inconvénients ne sont pas négligeables mais au regard, les avantages paraissent bien plus importants, et de ce fait, cette concession renouvelée va dans le sens de l'intérêt général.

En conséquence de ce qui précède, j'émet un **avis favorable** au renouvellement de la concession de la Grand Plage au profit de la commune de Saint Lunaire.

Fait à Plévenon, le 16 février 2023

A handwritten signature in black ink, reading "C. Blanchard", with a horizontal line underneath the name.

Catherine BLANCHARD

Commissaire enquêteur