

COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉSAFFECTATION ET AU DÉCLASSEMENT D'UNE PORTION DE VOIE RUE DE CAYENNE

19 JANVIER 2026 -2 FEVRIER 2026

2 – CONCLUSIONS ET AVIS

Michelle TANGUY
Commissaire enquêteur

Table des matières

1-	RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
2-	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	2
3-	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COMMUNE.....	3
4-	CONCLUSIONS ET AVIS	6

1- RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En 2010, la commune de Clohars-Carnoët a signé une convention avec l'Établissement public foncier (EPF) de Bretagne afin d'acquérir les parcelles de l'ancienne conserverie Capitaine Cook, située dans l'agglomération de Doëlan, en vue de mener un projet de reconversion du site.

En 2019, un porteur de projet a été retenu. Un permis de construire lui a été délivré le 5 octobre 2022 pour la réalisation d'un équipement de tourisme.

Le projet d'équipement touristique prévoit la réalisation d'aménagements paysagers impliquant l'occupation d'une emprise d'environ 240 m² relevant actuellement du domaine public routier communal, à savoir la rue de Cayenne assurant la desserte du secteur.

En conséquence, conformément aux dispositions du Code de la voirie routière, la commune doit mettre en œuvre une procédure préalable de désaffectation et de déclassement, afin de pouvoir procéder à l'aliénation de cette emprise de 240 m² aujourd'hui affectée à l'usage de voirie.

2- APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée en mairie de Clohars-Carnoët du 19 janvier 2026 au 2 février 2026 inclus. Les deux permanences, au cours desquelles 10 personnes se sont présentées, se sont déroulées dans un bon climat d'écoute et d'échanges.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête et durant toute sa durée (voir annexe 2 de la partie rapport d'enquête). En complément, l'information relative à l'organisation de l'enquête publique a été diffusée sur les panneaux lumineux d'informations municipales situés au bourg et au Pouldu, sur le site internet de la commune, la page Facebook de la commune et sur l'application Citykomi.

Les modalités de consultation du dossier, en version papier et dématérialisée, ont permis un accès effectif à l'information. Le public a disposé de plusieurs canaux pour formuler ses observations, garantissant ainsi l'exercice effectif de son droit à participation.

Au total dix personnes se présentées aux permanences et dix-huit observations ont été recueillies par l'ensemble des canaux mis à disposition.

Les dix-huit contributions recueillies constituent un ensemble d'observations permettant d'identifier les principaux points d'attention, interrogations et attentes exprimés par le public au regard du projet soumis à enquête.

Les observations analysées et synthétisées ont donné lieu à des questions adressées à la commune, laquelle a apporté des éléments de réponse destinés à éclairer les points soulevés.

3- APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES DE LA COMMUNE

Sur les dix-huit contributions enregistrées :

- Deux contributeurs se déclarent favorables au projet, dès l'instant où les conditions de circulation demeurent inchangées, et considèrent que l'opération présente un intérêt global pour le secteur.
- Cinq contributeurs émettent un avis favorable assorti d'une réserve tenant à la garantie du maintien de l'accessibilité au public de l'emprise déclassée en cas de mutation ultérieure du site. Si le projet présenté (projet « Jaclin ») prévoit effectivement le maintien de cette accessibilité, les observations soulignent la nécessité d'en assurer la pérennité juridique au-delà du propriétaire actuel.
- Onze contributeurs expriment un avis défavorable. Les principaux motifs avancés portent sur l'absence de nécessité d'impacter la voirie communale pour réaliser les aménagements paysagers liés au projet hôtelier, sur les conséquences potentielles de la cession des 240 m² en matière de desserte, de circulation et de stationnement rue de Cayenne, ainsi que sur l'analyse selon laquelle la procédure de déclassement viserait à régulariser indirectement une situation juridique liée au permis de construire, actuellement contesté devant la juridiction administrative. Plusieurs observations mettent également en cause le calendrier de la présente enquête, organisée plus de trois ans après la délivrance du permis de construire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il ressort de l'ensemble des contributions que les préoccupations du public portent principalement sur :

- *les garanties d'accessibilité future des emprises déclassées ;*
- *le contexte juridique dans lequel intervient la procédure de déclassement.*
- *les impacts concrets sur les conditions de circulation et de stationnement.*

Ces préoccupations ayant été exprimées à plusieurs reprises durant l'enquête, j'ai sollicité la commune afin d'obtenir des précisions complémentaires de manière à éclairer l'analyse.

Les développements qui suivent portent sur les réponses apportées par la commune (en bleu dans le texte) aux questions regroupant l'essentiel des préoccupations exprimées par le public, ainsi que sur mes appréciations (en italique).

- 1) La procédure de déclassement du domaine public ne devait-elle pas constituer un préalable à la délivrance du permis de construire, dès lors que celui-ci prévoit une emprise sur le domaine public ?

Réponse de la commune : La désaffectation et le déclassement de la portion du domaine public à céder est une procédure nécessaire, préalablement à la vente. Cette procédure relève d'une législation indépendante du code de l'urbanisme. La jurisprudence rappelle d'ailleurs de manière constante qu'il n'est pas possible de contester la procédure de déclassement à l'occasion d'un contentieux contre le permis de construire.

Bien qu'indépendantes, ces deux procédures sont toutefois coordonnées puisque l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme prévoit que le dossier de demande de permis de construire doit comporter une pièce exprimant l'accord de principe du gestionnaire du domaine public pour engager les procédures nécessaires. La jurisprudence a précisé que le respect de cet article pouvait être assuré par un permis modificatif.

Appréciation du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse de la commune qui rappelle que la procédure de déclassement est juridiquement distincte de celle du permis de construire. Elle précise également que, selon la jurisprudence, il n'est pas possible de contester le déclassement dans le cadre d'un recours contre le permis.

Le fait que la procédure de déclassement intervienne postérieurement à la délivrance du permis a toutefois surpris plusieurs participants et suscité des interrogations au cours de l'enquête l'enquête.

Je relève par ailleurs que le respect de l'article R431-13 du code de l'urbanisme peut, le cas échéant, être assuré par la délivrance d'un permis modificatif.

Dans le cadre de la présente enquête, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la légalité du permis de construire. Mon avis porte uniquement sur le projet de désaffectation et de déclassement de l'emprise concernée, ainsi que sur ses incidences au regard de l'intérêt général, des conditions de circulation et de l'usage du domaine public.

- 2) Le dossier d'enquête indique le maintien en espace de circulation de la portion déclassée ainsi que la conservation des conditions de circulation existantes. Dans ce contexte, comment la notion de désaffectation, préalable au déclassement, est-elle caractérisée ?

Réponse de la commune : Les conditions de circulations ne seront pas impactées par le déclassement dans la mesure où la largeur de la voie restera suffisante pour garantir le passage des piétons et des véhicules en toute sécurité. Le sens de circulation sera également maintenu, notamment le double sens du quai de Kernabat jusqu'à l'entrée de la cale Cayenne. Toutefois il est rappelé que cette voie ne dessert à ce jour que les usagers de la cale et les riverains de la rue Fontaine qui se situe dans le prolongement et qui est en sens unique.

La désaffectation effective se fera par la fermeture au public de la portion du domaine public à céder, par la pose de barrières ou panneaux métalliques sur tout le périmètre concerné, pendant une durée d'un mois. Après constat de la désaffectation effective, le conseil municipal pourra délibérer pour son déclassement.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune indique que le déclassement envisagé n'aura pas d'incidence sur les conditions de circulation, la largeur résiduelle de la voie demeurant suffisante pour permettre le passage des piétons et des véhicules dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Elle précise également que le sens de circulation actuel sera maintenu.

Il ressort toutefois des échanges intervenus au cours de l'enquête qu'il peut être difficile, pour le public, de comprendre qu'un espace puisse continuer à être utilisé pour la circulation tout en faisant l'objet d'un déclassement du domaine public.

À cet égard, une clarification de l'usage futur de l'emprise concernée apparaîtrait utile. Il conviendrait notamment de préciser si cet espace a vocation à devenir un aménagement dédié aux circulations douces, un espace paysager, un parvis ouvert au public ou tout autre aménagement accessible au public.

Une telle précision permettrait de mieux appréhender la portée concrète du déclassement et ses conséquences sur l'usage effectif des lieux.

- 2) Existe-t-il des garanties juridiques formalisées et opposables permettant d'assurer l'accessibilité permanente au public de la portion déclassée, y compris en cas de mutation ultérieure du bien ?

Réponse de la commune : Le projet tel que présenté dans le dossier de permis de construire ne prévoit aucune clôture en limite de voie publique. Au contraire, le projet est basé sur un accès libre du public aux

bâtiments, notamment au bar- restaurant, prévu par l'aménagement d'un emmarchement qui, de fait, a nécessité de rester ouvert et accessible en permanence.

Le conseil municipal a par ailleurs délibéré le 16 février 2023 pour instaurer la procédure de déclaration préalable pour les clôtures en application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme ce qui permettra de contrôler, et le cas échéant de s'opposer, à tout projet de clôturer ce site.

Quoi qu'il en soit, le dimensionnement de la rue de Cayenne, même amputée de la partie à déclasser, est suffisant pour que la circulation continue de se faire telle qu'aujourd'hui, en double sens.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune indique que le projet ne prévoit pas l'implantation de clôture en limite de la voie publique et qu'il repose, au contraire, sur un accès libre aux bâtiments. Elle précise également que l'instauration d'une déclaration préalable pour les clôtures permettra, le cas échéant, de s'opposer à tout projet ayant pour effet de fermer le site. Je relève que ces éléments vont dans le sens du maintien d'une ouverture au public.

Toutefois, les interrogations exprimées au cours de l'enquête portent principalement sur la pérennité de cette ouverture, notamment en cas de changement de propriétaire. Si les dispositions évoquées par la commune constituent un outil de contrôle administratif, elles n'apportent pas, en l'état, une garantie juridique certaine et permanente du maintien de l'accès du public dans la durée.

- 3) Les usages actuellement assurés par cette portion de voirie, notamment en matière de stationnement ponctuel, feront-ils l'objet de mesures compensatoires ?

Réponse de la commune : Les usages actuels de stationnement au droit de la partie faisant l'objet du déclassement ne sont pas réglementaires, aucune place de stationnement n'étant matérialisée. Ils disparaîtront effectivement avec le déclassement. Le stationnement continuera de se faire dans le parking public de 40 places, situés à environ 150 mètres, place André Brozen-Favreau, dans la rue de Keruster. Le permis déposé prévoit également des stationnements pour les visiteurs, derrière le bâti et sans impact visuel.

Ces usages, en revanche, montrent bien que la voie, même diminuée d'une partie de sa largeur par le stationnement irrégulier des voitures, n'entravent pas la circulation des véhicules en double sens.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je constate que le stationnement pratiqué rue de Cayenne repose sur un usage de fait et non sur un aménagement formellement organisé et réglementé.

La suppression de ces possibilités de stationnement est de nature à modifier certaines habitudes locales. Toutefois, la présence d'un parking public situé à environ 150 m du site constitue une solution alternative. À cela s'ajoutent les stationnements visiteurs prévus dans le cadre du permis de construire du projet touristique.

- 4) Pour quelles raisons le projet ne se limite-t-il pas strictement aux parcelles de l'ancienne conserverie, sans empiéter sur la voirie publique ?

Réponse de la commune : Les parcelles de l'ancienne conserverie et la maison de Monsieur Larzul empiétaient déjà sur le domaine public, c'était un état de fait depuis plus d'un demi-siècle. Le bâti, à ce jour non détruit, témoigne d'ailleurs de ces dépassements puisque les marches de la maison empiètent encore sur le domaine public.

Le permis de la Foncière K s'est donc aligné sur les limites des marches actuelles dans ses plans. Cela a permis d'offrir une esplanade ouverte au public plus généreuse et de disposer d'espaces végétalisés, en

lieu et place d'espaces bitumés, tout en permettant de maintenir une largeur de circulation suffisante sans affecter les conditions actuelles de circulation.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je relève que le projet s'inscrit dans la continuité d'emprises existantes sur le domaine public et qu'il ne crée pas, à ce titre, de situation nouvelle.

Je prends acte que la commune confirme que les conditions actuelles de circulation, notamment automobile, seront maintenues. Elle indique par ailleurs que les aménagements prévus sont de nature à améliorer la déambulation piétonne et la qualité du cadre environnant.

5) Une modification du permis de construire ne pourrait-elle constituer une alternative au déclassement envisagé ?

Réponse de la commune : Le projet, si une modification de ce permis allait dans ce sens, conduirait l'architecte à devoir reculer les escaliers et réduire d'autant l'esplanade publique ouverte à la population et à réduire les espaces verts. Le maintien d'une voirie plus large que nécessaire, accentuerait d'autant le caractère bitumé des espaces portuaires alors que la ville et l'architecte ont travaillé à leur requalification, conformément au cahier des charges du SPR (Site Patrimonial Remarquable). Cela encouragerait également le stationnement en front de mer, non réglementaire.

Appréciation du commissaire enquêteur : Même si la modification du permis de construire peut constituer une alternative au déclassement envisagé, elle impliquerait des ajustements importants du projet initial tel que précisé par la commune. Ces modifications entraîneraient une réduction des espaces publics et des espaces verts, ce qui irait à l'encontre des objectifs de requalification urbaine et paysagère fixés dans le cadre du SPR. Dans ces conditions, cette solution ne risquerait-elle pas de compromettre la qualité globale de l'aménagement, au-delà du seul projet privé ?

4- CONCLUSIONS ET AVIS

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières et conformes à la réglementation en vigueur.

Le dossier mis à la disposition du public, en mairie de Clohars-Carnoët et sur le site internet de la commune, a permis au public de prendre connaissance de la nature du projet et de ses incidences sur la desserte du secteur.

Les observations formulées au cours de l'enquête ont principalement porté sur :

- le maintien dans le temps de l'ouverture au public de la portion de voirie concernée ;
- les conséquences éventuelles sur la circulation et le stationnement ;
- le lien entre la procédure de déclassement et le permis de construire ;

Considérant que :

- la désaffectation et le déclassement constituent un préalable nécessaire à l'aliénation envisagée ;
- les conditions actuelles de circulation seront maintenues ;
- le stationnement actuellement observé sur la rue de Cayenne relève d'un usage de fait et ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique de la collectivité ;
- des solutions alternatives de stationnement existent à proximité ;

- le projet prévoit le maintien d'une accessibilité au public sur l'emprise concernée ;
- les aménagements envisagés sont de nature à améliorer et sécuriser la circulation piétonne ainsi que la qualité du cadre environnant ;
- l'enquête porte exclusivement sur le déclassement d'une emprise du domaine public et non sur la légalité du permis de construire ;

Toutefois, plusieurs contributions expriment une préoccupation légitime quant à la pérennité effective de l'accessibilité publique de l'emprise objet de la procédure, notamment en cas de mutation ultérieure du bien.

Après avoir examiné l'ensemble des éléments du dossier, des observations recueillies et des réponses de la commune, j'émet un **avis favorable** au projet de désaffectation et de déclassement de la portion de voie rue de Cayenne.

Cet avis est assorti de la recommandation suivante :

- il conviendrait de mettre en place un dispositif juridique approprié garantissant durablement le maintien de l'accessibilité publique de l'emprise concernée, y compris en cas de mutation ultérieure du site.

Le 15/02/2026

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

