

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

DINAN AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE SAINT-CAST-LE-GUILDON

**Enquête publique relative
au déclassement d'une partie de la voirie rue de la Colonne
Et
de l'aire de stationnement sise sur les parcelles
Cadastrées section AI numéros 549 et 563**

Arrêté municipal du 10/12/2025

Enquête publique du 24 décembre 2025 au 9 janvier 2026



RAPPORT ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire enquêtrice
Martine VIART

Préambule.....	3
I/ Présentation générale.....	3
I.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique	3
I.2 Cadre juridique	6
I.3 Composition du dossier.....	7
I.4 Organisation et déroulement de l'enquête publique	7
I.4.1 Organisation – Publicité de l'enquête.....	7
I.4.2 Visites des lieux	7
I.4.3 Déroulement de l'enquête publique	8
I.4.4 Bilan de l'enquête publique	9
II/ Procès-verbal des observations.....	14
III/ Mémoire en réponse	14
Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice.....	15
I/ Rappel du projet.....	15
I.1 Contexte du projet	15
I.2 Incidences du projet sur la voirie et le stationnement.....	15
II/ Déroulement de l'enquête publique.....	16
II.1 Les textes réglementaires.....	16
II.2 Le déroulement de l'enquête	17
III/ Appréciations de la commissaire enquêtrice sur les thèmes abordés par le public et les réponses de la commune	18
IV/ Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice	24

Préambule

L'article L.141-3 du code de la voirie routière prévoit que la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie.

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement/déclassement des voies communales, relève de la compétence du conseil municipal.

Toute décision de classement/ déclassement doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal prise après une procédure d'enquête publique.

Cette enquête publique s'inscrit dans la procédure prévue notamment par les articles L 141-3 et R 141-4 et suivants du code de la voirie routière.

I/ Présentation générale

I.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne le déclassement anticipé d'une partie de la voirie communale ainsi que d'une aire de stationnement situées sur les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563, représentant une superficie totale d'environ 1 162 m².

Ces parcelles sont actuellement affectées au domaine public, utilisées par les riverains et les visiteurs pour des fonctions de voirie desservant le secteur et de stationnement.

Le site concerné est situé rue de la Colonne à Saint-Cast-Le-Guildo (ancienne école SAVARY), à proximité de la Mairie, du pôle scolaire (école des Terre-Neuvas, restaurant scolaire et périscolaire) et de deux commerces. Ces espaces relèvent du domaine public routier communal.

La commune de Saint-Cast-Le-Guildo projette de céder ces emprises à un opérateur immobilier dans le cadre d'un programme de construction de logements et d'un commerce, avec pour objectif de renforcer l'attractivité du Centre Bourg et permettre l'accueil d'une population à l'année dans les logements ainsi créés.

Afin de permettre la concrétisation de cette opération, la commune engage une procédure de déclassement anticipé conformément aux dispositions des articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière.

Le projet de renouvellement urbain consiste à intégrer de nouveaux espaces bâtis au sein du centre-ville, en veillant à ce qu'ils soient accessibles tant par les modes de déplacement doux que motorisés. Cette approche vise à garantir une parfaite cohérence avec le tissu urbain déjà existant tout en répondant aux besoins actuels en matière de logements, de commerce et d'accessibilité.

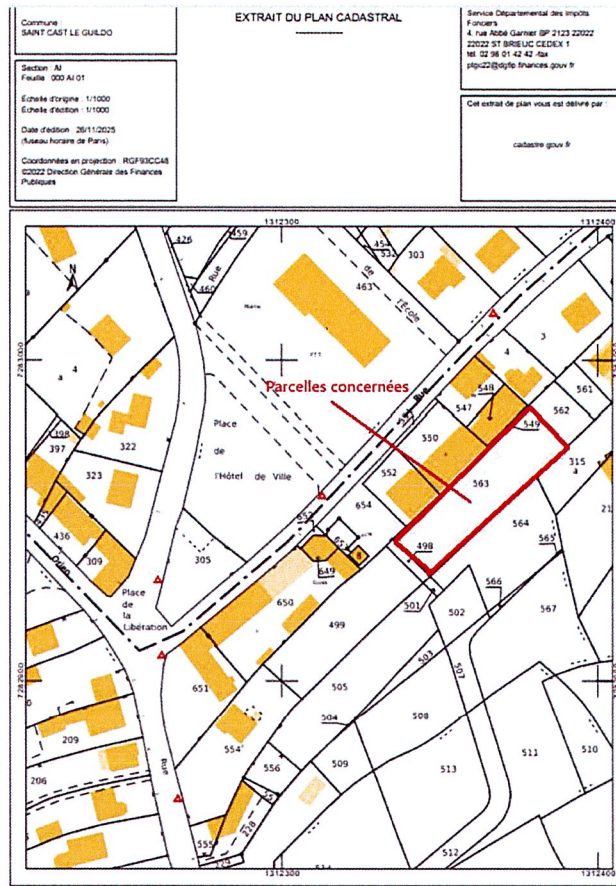
Dans ce cadre, il est prévu de procéder au déclassement anticipé d'une portion de la voie communale « Rue de la Colonne » et d'une partie d'une aire de stationnement par le biais d'une enquête publique.

La désaffectation effective interviendra lors de la mise en œuvre du projet, après constatation de la fin d'usage public, et sera entérinée par une décision de l'autorité compétente, permettant ainsi le transfert des terrains du domaine public vers le domaine privé communal.

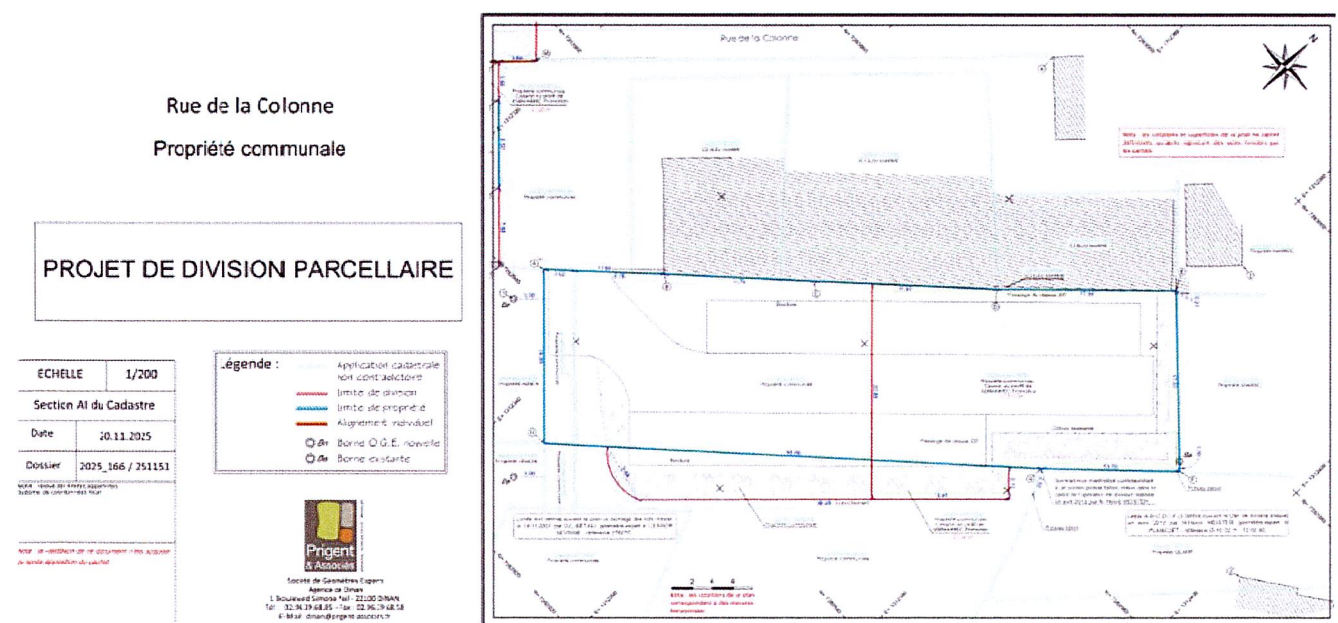
La commune s'engage à vendre les terrains au promoteur sélectionné dans le cadre de l'appel à projets, afin de permettre la réalisation du programme de logements et d'un commerce.

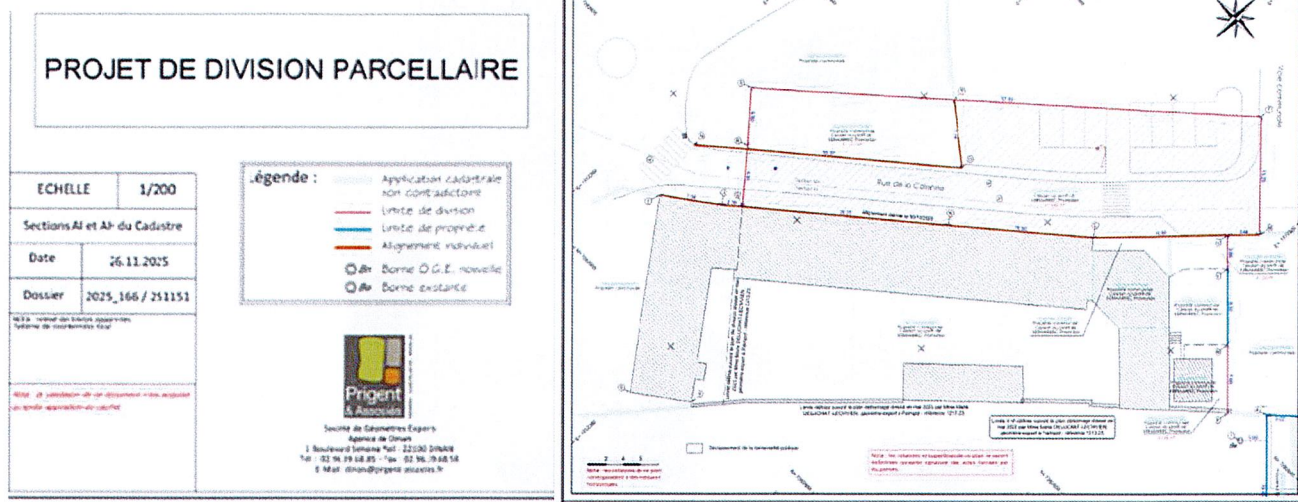
↳ La présente enquête publique a donc pour finalité de rendre possible la réalisation de ce projet en déclassant les portions de voirie et d'aire de stationnement concernées.

Plan cadastral



Projet de division parcellaire





Le projet immobilier :

Le projet immobilier reprend l'implantation de l'école en respectant un alignement strict.

Il propose 22 logements aux typologies variées (T2, T3 et T4).

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif. L'accès principal aux résidences est centralisé. Un commerce, situé à l'angle Nord-Est, contribuera à l'animation de la place de l'Hôtel de Ville et complètera l'offre existante constituée par la poissonnerie ainsi que la boucherie-traiteur.

Conformément aux prescriptions du PLUiH, le projet prévoit la création de 36 emplacements de stationnement, faisant l'objet de la présente enquête publique.

Cette opération a pour objectif de satisfaire les besoins résidentiels de la commune tout en renforçant l'offre de services au sein du Centre Bourg.

2. Le projet
 2.3. Esquisse architecturale
 Façade Sud



2. Le projet
 2.4. Insertion paysagère

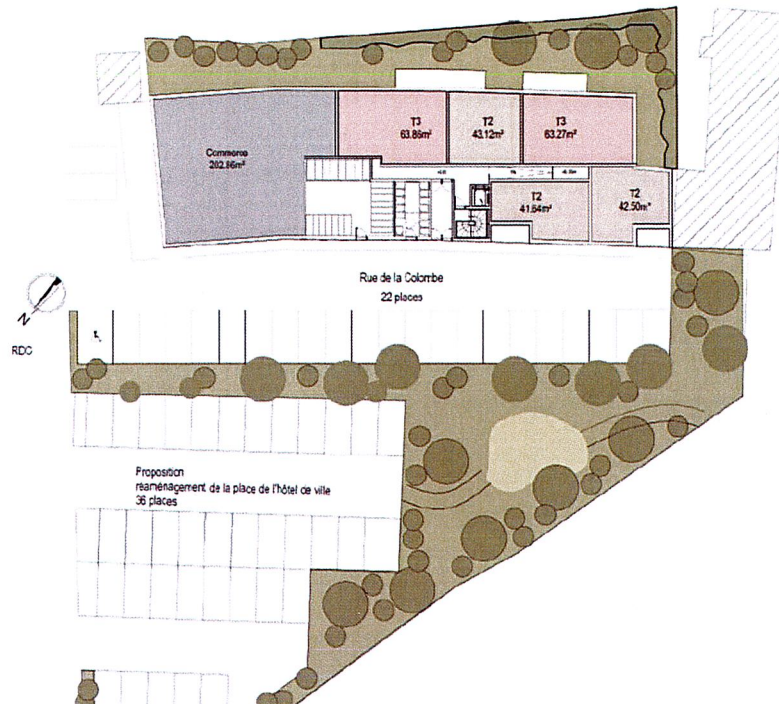
Vue depuis la place de l'hôtel de ville – façade Nord



2. Le projet

2.2. Plans de niveaux

RDC



Incidences du projet

Le déclassement des emprises concernées conduira à la suppression de la voirie et des places de stationnement actuellement intégrées au domaine public routier communal, lesquelles seront incorporées au projet immobilier. Cette évolution entraînera une diminution temporaire de l'offre de stationnement public dans le secteur.

En contrepartie, le projet prévoit la requalification de la place de l'Hôtel de Ville et des espaces de stationnement attenants, avec des aménagements favorisant la perméabilisation et la végétalisation des sols, la valorisation du bâtiment patrimonial Penthièvre et l'implantation stratégique d'un nouveau commerce.

1.2 Cadre juridique

Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une voie son caractère de voie publique et la soustrait au régime juridique auquel elle se trouvait intégrée.

Le déclassement d'une voie du domaine public est généralement lié à sa cession et entraîne donc une enquête publique.

En effet, l'enquête publique est nécessaire dans les cas suivants :

- établissement des plans d'alignement et de nivellement ;
- ouverture/création de voies ;
- redressement et élargissement de voies ;
- **classement/déclassement de voies, lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ;**

Textes législatifs et réglementaires

- Le Code des collectivités territoriales (L.1311-1, L.2122-21 et suivants et L.2241-1)
- Le Code de la voirie routière (CVR) (L.134-4, L.141-2 à L.141-6, R.131-3 à R.131-8 et R.141-4 à R.141-10) ;
- Le Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) (L.134-1 à L.134-2, R.134-3 à R.134-32) ;

I.3 Composition du dossier

Selon l'article R.141-6 du code de la voirie routière, il comprend :

- Une notice explicative qui précise de manière explicite les raisons qui ont conduit le conseil municipal à décider du projet concerné ;
- Un plan de situation qui permet de localiser avec précision les lieux du projet sur le territoire de la commune ;
- Un plan parcellaire comportant l'indication, d'une part, des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants et, d'autre part, les limites projetées de la voie communale ;
- L'étude d'impact, si elle est prévue par la réglementation en vigueur ;

* L'arrêté de madame le maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de déclassement d'une partie de la voie communale « Rue de la Colonne » ainsi qu'une portion de l'aire de stationnement, sur la commune de Saint-Cast-le-Guildo.

* L'avis d'enquête publique et les copies des parutions dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête ;
(Télégramme et Ouest France paru le 13 décembre 2025).

I.4 Organisation et déroulement de l'enquête publique

I.4.1 Organisation – Publicité de l'enquête

→ Le 5 novembre 2025 j'ai été sollicitée par la mairie de Saint-Cast-le-Guildo pour organiser et assurer le bon déroulement de l'enquête publique de voirie.

→ Le 13 novembre 2025 je me suis déplacée en mairie de Saint-Cast-Le-Guildo pour que le projet me soit présenté.

→ Par arrêté n°39/2025 en date du 10 décembre 2025, madame le Maire de Saint-Cast-Le-Guildo a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement de la voirie et du stationnement situés sur les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563, en vue de la cession de ladite emprise à un promoteur immobilier.

→ Le 19 décembre 2025, je me suis rendue à la mairie de Saint-Cast-le-Guildo pour contrôler et parapher le dossier qui allait être mis à l'enquête publique.

Communication et publicité :

Dès la parution de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le 10 décembre 2025, l'affichage a été réalisé dans les mairies de Saint-Cast-le-Guido et de Le Guildo, sur les panneaux extérieurs et sur les lieux concernés par la présente procédure de déclassement.

L'avis d'enquête publique a également été :

↘ Publié dans deux journaux des Côtes d'Armor, à savoir Le Télégramme et Ouest France, dans les annonces légales, le 13 décembre 2025,

↘ Le 10 décembre 2025, l'avis d'enquête a été publié :

- Sur le site Internet de la Commune,
- Sur le panneau d'affichage électronique de la Commune,
- Sur les panneaux lumineux d'information de la Commune,
- Sur le Facebook de la Commune.

I.4.2 Visites des lieux

Le 13 novembre 2025, je me suis rendue sur le site : place de la mairie, l'ancienne école Savary et les places de stationnement situées derrière les commerces, poissonnerie et boucherie/traiteur.

I.4.3 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 24 décembre 2025, 9h00 au 9 janvier 2026, 17h30.

Le dossier papier était à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Saint-Cast-le-Guildo, siège de l'enquête publique et la mairie de Le Guildo.

A NOTER

Durant la période de l'enquête publique j'ai signalé, sur la boîte courriel du service urbanisme, que le schéma présenté dans le dossier page 8, sur le projet de division parcellaire « rue de la Colonne » manquait de précision, car la numérotation des parcelles n'apparaissait pas.

En réponse, j'ai reçu sur ma boîte courriel le lundi 5 janvier 2026 :

« Suite à notre échange d'hier, voici l'analyse de la domanialité des parcelles destinées à être vendues à Kermarrec du Nord au Sud :

- La partie de la parcelle AH 305 : Domaine privé de la commune, suite à l'acquisition du 22/08/2014 de M ou Mme Butte né(e) le 11/03/1932, acte reçu par Me Françoise BLANCHARD LE ROLLE, laquelle constitue également une réserve foncière pour l'aménagement de la place ;
- La partie de la parcelle AH 463 : domaine public de la Commune, accessoire de voirie (parking). Cette parcelle comporte également de la voirie, des espaces verts et la Mairie ;
- Rue de la Colonne et son trottoir : domaine public routier non cadastré ;
- Les parcelles AI 649, 650 et 653 : domaine privé de la commune par suite de leur déclassement (Délibération du 7/11/23, rendue exécutoire par sa transmission en Préfecture le 9/11/23) ;
- Les parcelles AI 652 et 654 : domaine public routier car accessoire de voirie ;
- La parcelle AI 8 : domaine public de la commune ;
- Les parcelles AI 549 et 563 : domaine public routier de la commune ».

Le 6 janvier 2026, madame le Maire a déposé une attestation dans le registre papier précisant :

ATTESTATION

Je soussignée Marie-Madeleine MICHEL, Maire de Saint-Cast-Le-Guildo, atteste que la voirie communale et l'aire de stationnement, objets du déclassement du Domaine public de la Commune au Domaine privé de la Commune, sont matérialisés au plan « *projet de division parcellaire* », établi par le Cabinet PRIGENT en date du 26 novembre 2025, figurant à l'article 2.4 des présentes, également annexé à l'arrêté AM n°39/2025 en date du 10 décembre 2025, savoir :

- pour la voirie communale : l'emprise de la Rue de la Colonne non cadastrée ainsi que ses accessoires cadastrés section AH numéro 463p et section AI numéros 8, 652 et 654p, les parcelles cadastrées section AH numéros 305 et section AI numéros 649, 650, 653 appartenant déjà au Domaine privé de la Commune ;
- pour l'aire de stationnement : les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563, la parcelle cadastrée section AI numéro 564 appartenant déjà au Domaine privé de la Commune.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

A Saint-Cast-Le-Guildo

Le 6 janvier 2026

(Signature de Mme le Maire)

A NOTER également :

Comme l'ont fait remarquer plusieurs personnes, les annotations sur les schémas pages 8 et 9 du dossier sont illisibles, sur le dossier papier comme sur le dossier mis en ligne sur le site de la mairie de Saint-Cast-Le-Guildo.

Permanence du vendredi 9 janvier 2026

J'ai reçu sept (7) personnes durant la permanence du vendredi 9 janvier 2026 entre 14h00 à 17h30.

Clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête (17h30) j'ai rencontré madame le maire, l'adjoint à l'urbanisme, et deux personnes en charge de l'urbanisme sur la commune afin de leur présenter un premier bilan de l'enquête publique.

I.4.4 Bilan de l'enquête publique

Toutes les contributions reçues durant la période de l'enquête publique, ont été retranscrites intégralement dans le procès-verbal des observations envoyé à la mairie par voie électronique le 13 janvier 2026. (Voir annexe)

Nombre de contributions déposées sur le registre numérique dédié à l'enquête publique :

Vingt-neuf (29) contributions ont été déposées sur le registre numérique.

Contributions arrivées hors délai : 2 (deux)

Madame **Patrice GIRARD** : vendredi 9/01/2026 à 17h20

Monsieur **Mathis GRANDJEAN** : dimanche 11/01/2026 à 00h22

Nombre de contributions déposées sur les registres papiers :

Six (6) contributions sur le registre papier déposées au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Cast-Le-Guildo.

Dans ce rapport j'ai classé les observations par thèmes :

Thèmes	Référence de l'observation
Circulation et Stationnement	Courriel n°1 : l'école souffre d'un manque évident de places de stationnement... Sécurité des enfants ... des voitures garées à la journée posent problème... Courriel n°3 : ... La suppression du stationnement public... Transférer des places de parking actuellement libres et publiques vers un usage privé ou restreint constitue une perte nette d'usage pour les riverains et les usagers du centre-ville, déjà souvent saturé... Courriel n°5 : ...L'impact de la réduction du nombre de places de parking pour les commerces actuels et futurs, et pour les employés de la Mairie, n'apparaît pas. Or une réduction du nombre de places de stationnement pourrait d'une part impacter la pérennité de nos commerces actuels voire freiner l'ouverture de nouveaux commerces dans le centre bourg... Courriel n°6 : ...La suppression de la voirie publique et des places de stationnement actuelles, sans solution de remplacement clairement définie dans le dossier, risque d'aggraver les difficultés de stationnement dans le centre-ville, notamment pour les riverains, les commerçants et les visiteurs... Courriel n°7 : ... Le projet prévoit la création de 22 places de parking privatives à la résidence. Or, une majorité des ménages aura probablement, au moins, deux véhicules. Ce qui conduira à occuper régulièrement plusieurs places du parking de la mairie... Courriel n°8 : ... nous avons déjà constaté une augmentation du flux de circulation sur la rue de la Colonne depuis la redistribution des sens de circulation en accès plage. Cette augmentation de la circulation s'accompagne trop souvent de vitesse inconsidérée et dangereuse pour les piétons et pour l'accès venant des rues perpendiculaires sur la portion Mairie (place de la libération) à la rue Antoine Morin ...

	Courriel n°9 : La préservation des parkings publics pour soutenir l'activité économique locale, notamment à proximité des commerces et de l'école. Courriel n°11 : Moins de places de parking public ... Courriel n°12 : ... Je trouve dommageable de réduire l'espace public à des fins de projet immobilier privé qui n'apportera aucune plus-value à la ville... Courriel n°14 : ... La zone à privatiser pour le stationnement situé devant la mairie, au pied du projet d'immeuble, impacte largement l'aire de stationnement publique existante...La zone retenue pour stationnement à privatiser se situant derrière la poissonnerie, se trouve à une distance importante des appartements. Il apparaît donc évident que les propriétaires de ces places les délaisseront pour stationner au plus près de leur logement sur le parking public. C'est encore là un supplément à la saturation des places publiques... Courriel n°15 : ... Le fait de céder au promoteur l'espace public situé devant la parcelle pour réaliser des parkings va tout bonnement détruire le réaménagement qualitatif de cette place : encore du bitume et des voitures à la place d'un espace végétalisé et d'un espace piéton !... Courriel n°18 : ...Comment les nouvelles places de parking permettront-elles de perméabiliser la zone ? ... Courriel n°19 : ... Perte de places de stationnement pour la mairie, la poste, les commerces existants et futurs ; Déséquilibre public/privé dans le centre-bourg... Courriel n°21 : ... À l'heure où l'on essaie d'envisager d'autres modes de déplacement et de limiter la bétonnisation des centres-villes, il me semble judicieux d'envisager autre chose que d'augmenter le nombre de places de parking en plein centre... Courriel n°22 : ... Il semble que les besoins en stationnement induits par la présence de la mairie, de l'école et des commerces existants soient déjà tendus, spécialement en période estivale... Courriel n°27 : ... La privatisation d'une rangée de places de stationnement sur la place et d'autres emplacements derrière la boucherie (cadastre AI 549 et 563) réduira le nombre de places disponibles pour les commerces (qui passeront de deux actuellement à trois selon le projet) et pour les visiteurs de la Mairie. Actuellement les places ne sont pas en nombre suffisant pendant les périodes de pointe estivales, me semble-t-il... Courriel n°28 : ... La place actuelle de l'hôtel de ville est déjà saturée de stationnements. Comment l'ajout de 22 places privées supplémentaires pourrait-il créer un espace plus convivial ? R-2 : ... opposition à la vente des places de stationnement derrière les commerces...22 places privatives sont inacceptables en l'état... R-4 : ... suppression du stationnement public actuel... R-5 : ... Des parkings sont envisagés sur des terrains communaux ne représentant pas d'intérêt public quant à leurs ventes... R-6 : ... Engager une privatisation de la zone de stationnement public près de la mairie et l'ancienne école Savary est lourde de conséquences ...
Mobilité	Courriel n°5 : Le dossier d'Enquête ne permet pas de visualiser les futures voies piétonnes, cyclables et plus particulièrement la circulation des PMR, et leurs connections avec les voies semblables existantes...demande des compléments d'études sur ce sujet.

	Courriel n°14 : ... On peut alors s'interroger sur le droit de passage futur dans cette zone actuellement très fréquentée par les piétons et cyclistes entre la rue Rioust des Villes Audrains et la rue de la Colonne. La privatisation irréversible de cette zone aura de fortes conséquences sur l'aménagement du secteur et la fluidité de la circulation. Courriel n°18 : ... Qu'en est-il du maintien des accès aux circulations publiques existantes, comme le cheminement piéton reliant la rue de la Colonne à la rue Rioust des Villes Audrains ? L'évaluation de l'impact du projet sur la voirie et la sécurité future des usagers a-t-elle été réalisée ? Si oui, ces éléments ne figurent pas dans le dossier présenté... Courriel n°22 : ... La portion de la rue de la colonne concernée par le projet est aujourd'hui fréquentée par les piétons et les cyclistes. Le déclassement et la vente de cette portion de voie induira une discontinuité des déplacements doux. Or, l'urgence climatique et l'ensemble des politiques publiques tendent à faciliter et encourager ce type de déplacement... Courriel n°27 : ... La voie publique qui longe le bâtiment (rue de la colonne) fournit une voie que les piétons et les cyclistes peuvent emprunter en sécurité actuellement. Sa suppression les obligera de passer par un chemin un peu plus long et surtout moins dangereux. Sa cession réduira l'envergure de la place devant la Mairie et les possibilités de la rendre attractive avec un traitement paysager appropriée... R-3 : ... déclasser une partie du domaine public est un acte important pour la gestion des circulations au sein de la commune, qu'elles soient qualifiées de douces ou non...
Le projet immobilier Le patrimoine architectural	Courriel n°2 : ... Le dossier d'enquête publique ne rend que très partiellement compte du projet immobilier concerné... Courriel n°4 : 9/ Le dossier montre sur les esquisses architecturales des logements à venir de 2 étages, mais ne s'engage pas sur une limite maximale du nombre d'étages. 10/ La réalisation du projet implique la destruction de bâtiments existants en pierre d'une grande valeur patrimoniale. Courriel n°7 : Il est regrettable que la mairie ait pris l'option de laisser la possibilité au futur promoteur de détruire les anciens bâtiments. En effet, ceux-ci sont en pierre, ont une valeur patrimoniale certaine et s'insèrent en harmonie avec l'immeuble de la mairie et le bâtiment Penthievre. Courriel n°9 : ... Le projet de construction de 22 logements et d'un commerce sur ce site est trop important pour l'espace disponible... Courriel n°11 : ... Le site de l'ancienne école Savary et le bâtiment Penthievre sont des éléments patrimoniaux remarquables... Courriel n°17 : ... ce projet nous semble intéressant, avec ses logements et le commerce en sus de ceux existants. Notre seule remarque concerne le projet architectural, en effet il nous semble qu'il serait bien de rechercher une cohérence avec l'architecture de la salle Penthievre. Courriel n°18 : ... le programme immobilier à l'origine du projet de déclassement ne présente pas de garantie d'un impact positif sur la problématique du logement sur le territoire de la commune de Saint-Cast-le-Guildo... Courriel n°23 : ... Un projet disproportionné par rapport à l'espace disponible... Courriel n°25 : ... Un projet disproportionné par rapport à l'espace disponible... Courriel n°28 : ... La continuité de qualité patrimoniale entre la rue de la Colonne et la rue Rioust des Villes Audrain sera rompue...

	Courriel n°29 : ... Il est regrettable de démolir des bâtiments en pierre ayant un certain cachet, une réhabilitation de ces bâtiments compatibles avec la recherche d'une certaine qualité architecturale, aurait été souhaitable... R-3 : ... un projet plus respectueux du patrimoine existant... R-5 : ... le projet n'est aucunement en harmonie avec le bâti existant du quartier du bourg, de la rue Riou et des villes Audrains et de la vallée des Courbes avec la voie douce qui part de la poissonnerie vers l'église longeant une zone naturelle, un verger et des jardins...
Politique du logement de la commune	Courriel n°3 : ... 1/ Une politique du logement inadaptée aux besoins réels (Absence de mixité sociale) ; 2/ La privatisation abusive du domaine public. Ce projet prévoit le déclassement de 1 162 m² d'espaces actuellement publics (voirie et stationnement)... Courriel n°7 : ... le projet ne précise pas quelles dispositions seront prises pour éviter d'augmenter encore le nombre de résidences secondaires... Courriel n°9 : ... Les besoins réels de la population ignorés... Plutôt que de céder ces terrains à un promoteur, la commune devrait prioriser : La construction de logements sociaux ou abordables pour les familles, les jeunes et les seniors. Courriel n°13 : ...Le village de Saint Cast Le Guildo a bien plus de maisons fermées qu'ouvertes et l'intention est de créer de nouveaux appartements sans obligation qu'ils soient des résidences principales ? Encore plus de parkings ?... Courriel n°14 : ... Pourquoi faire autant de logements qui seront très probablement des résidences secondaires ? Courriel n°21 : ... D'autre part, nos villes de bord de côtes souffrent d'un manque de logements pour les jeunes n'y a-t-il pas d'autres alternatives que de construire des logements qui ne seront utilisés que 2 mois dans l'année ? Courriel n°22 : ... rien ne permet d'affirmer que les logements programmés soit effectivement à usage de résidence principale. On peut facilement penser qu'il s'agira de résidences secondaires, vides la plupart de l'année. Ce déclassement permettra de créer une aire de stationnement vide, la plupart de l'année mais inaccessible pour les usagers... Courriel n°26 : ... si des logements sociaux avaient été construits, cela permettrait effectivement le logement à l'année de résidents, mais dans la mesure où il s'agit du parc privé, cela me semble contestable... Courriel n°28 : ...Les logements privés deviendront en très grande majorité des résidences secondaires, aggravant les difficultés saisonnières de la commune... Courriel n°29 : ... Cette nouvelle construction ne répond pas à des besoins de logement dont l'occupation serait différente des autres constructions... R-2 : ... De plus le projet immobilier était très obscur et ne dispose d'aucune garantie sur l'occupation des logements, nous partons sur une probabilité supérieure à 80% de résidences secondaires... R-4 : ... politique du projet de logements inadapté aux besoins réels de logements... R-5 : ... Cet immeuble ne représente pas de contraintes de logements à prix abordables afin de favoriser la mixité sociale.... R-6 : ... des résidents principaux sont nombreux à attendre des possibilités de logements en centre-ville... prévoir des logements aux volets ouverts toute l'année entre l'église et la mairie...

Perte d'usage de la voie publique	Courriel n°6 : La procédure de déclassement anticipé entraîne la perte d'un espace public utilisé quotidiennement. Il n'est pas démontré que le bénéfice collectif lié à la création de logements et d'un commerce compense adéquatement cet espace public perdu, surtout dans un secteur stratégique à proximité de la mairie et d'équipements publics. Courriel n°19 : ... Atteinte à l'intérêt général. La réduction de la voie publique et de stationnement pénalise la population au profit d'intérêts privés, or la voie publique constitue un bien commun ; Courriel n°20 : ... je suis opposé à ce que la réduction de l'espace public qui constitue un bien commun favorise un projet d'intérêt privé qui n'apporte rien dans les usages dans la vie de tous les jours à la commune... R-4 : ... privation du domaine public abusif...
La période de l'enquête publique	Courriel n°4 : 2/ La période retenue pour l'enquête publique, du 24 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus, ne se prête pas à une période où la population est disponible pour étudier le dossier et faire des observations. Courriel n°5 : ... mon étonnement sur le lancement de cette consultation à seulement quelques semaines des prochaines élections municipales... Courriel n°7 : ...Enfin, la période choisie pour la dite enquête publique est particulière mal choisie car la population est peu disponible à ces dates pour étudier le projet... Courriel n°11 : ... la période retenue pour l'enquête publique est très mal choisie et ne peut pas favoriser la bonne participation du public... Courriel n°22 : ... je regrette que l'enquête publique se soit déroulée pour moitié en période de vacances scolaires de Noël, période peu propice à la mobilisation des riverains résidents... Courriel n°27 : ... Je m'étonne de la période choisie pour l'ouverture et durée de cette enquête publique... Courriel n°29 : ... la période choisie n'est pas propice ...
Le dossier	Courriel n°4 : 4/ La numérisation du dossier d'enquête est trop faible, et de nombreuses informations ne sont pas visibles de ce fait sur les plans insérés dans le dossier numérique. 5/Les numéros des parcelles objet de l'enquête n'apparaissent ni sur le plan cadastral en page 6 du dossier d'enquête, ni sur les autres plans du dossier. Courriel n°6 : Absence d'analyse environnementale et sociale détaillée. Courriel n°7 : Sur le dossier numérique, nombre d'annotations sont illisibles. Ce qui est fort dommageable pour sa bonne prise de connaissance... Courriel n°29 : ... les informations communiquées sur les plans du dossier de consultation sont difficilement lisibles... R-3 : ... le dossier d'enquête publique tel que présenté n'est pas très clair...On voit au départ que seules les parcelles de parkings derrière les commerces sont concernées alors qu'il s'agit bien également du déclassement du domaine public d'une partie de la rue de la Colonne.
La concertation	Courriel n°6 : Insuffisance de consultation citoyenne préalable Courriel n°9 : ... aucune concertation de travail avec la population n'a été organisée pour la rénovation du bourg a part des réunions d'informations. Le projet, tel qu'il est présenté, semble avoir été défini sans une large concertation préalable avec les habitants directement concernés.

	Courriel n°11 : C'est une étape pour un projet immobilier issu d'un appel à projets du 31 mars 2025 (article 2.6), sans implication des habitants... Courriel n°18 : ... Ce projet, qui impactera de façon importante leur cadre de vie, a-t-il fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants permanents du quartier et les acteurs économiques proches ? Le bilan de cette concertation a-t-il été établi et est-il disponible ? Courriel n°27 : ... Il n'y a eu que trois réunions publiques de présentation de projet, deux sur un projet de cession à un prix gré-à-gré qui n'a pas abouti, faute de plan de financement sérieux, et une seule sur le projet actuel. Ces réunions n'ont pas été des consultations réelles mais des présentations de projets déjà décidés...
Utilité publique du projet	Courriel n°9 : La cession de ces parcelles à un promoteur privé ne présente aucune utilité publique. Au contraire, elle prive la collectivité d'un espace public essentiel : Conformément au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)... Courriel n°11 : ...Rien dans le dossier ne justifie la cession de 1162 m² à un promoteur pour 22 logements et un commerce... Courriel n°16 : ... Nous ne comprenons pas l'intérêt pour la commune : . d'empêcher définitivement, par cette opération, un aménagement valorisant ce quartier, . de vendre un espace commun pour en faire 22 parkings privés, . de construire 22 logements qui resteront vides 10 mois sur 12 alors que l'école est à proximité, . de construire un commerce dont la destination est incertaine. Courriel n°23 : ... La cession de ces parcelles à un promoteur privé ne présente aucune utilité publique. Au contraire, elle prive la collectivité d'un espace public essentiel : Conformément au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)... Courriel n°24 : ... avis défavorable au projet présenté à ce jour, tant concernant la vente de l'école à un particulier que la possible rétrocession des emplacements de parking tel que cela nous est proposé... Courriel n°25 : ... Aucune utilité publique...

II/ Procès-verbal des observations

J'ai repris toutes les contributions telles qu'elles avaient été déposées et je les ai regroupées dans le procès-verbal que j'ai envoyé par voie électronique le 13 janvier 2026. Le procès-verbal est annexé à ce rapport.

III/ Mémoire en réponse

La mairie de Saint-Cast-le-Guildo m'a expédié le mémoire en réponse par voie électronique le vendredi 23 janvier 2026. Le mémoire en réponse est annexé à ce rapport.

Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

I/ Rappel du projet

I.1 Contexte du projet

La présente enquête publique porte sur le déclassement anticipé d'une partie de la voirie communale « rue de la Colonne » ainsi que d'une aire de stationnement, située sur les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563. L'ensemble représente une superficie totale d'environ 1 162 m².

Ces parcelles sont actuellement intégrées au domaine public. Elles sont utilisées par les riverains et les visiteurs, en tant que desserte du secteur et de stationnement.

Le site concerné est localisé rue de la Colonne à Saint-Cast-Le-Guildo, dans le secteur de l'ancienne école SAVARY. Il se trouve à proximité immédiate de la Mairie, du nouveau pôle scolaire (école des Terre-Neuvas, restaurant scolaire et périscolaire) ainsi que de deux commerces. Ces espaces relèvent du domaine public routier communal.

La commune de Saint-Cast-Le-Guildo envisage de céder ces emprises à un opérateur immobilier. Cette cession s'inscrit dans le cadre d'un programme de construction de logements et d'un commerce, dont l'objectif est de renforcer l'attractivité du Centre Bourg et de favoriser l'accueil d'une population à l'année au sein des logements créés.

Pour permettre la réalisation de cette opération, une procédure de déclassement anticipé est engagée, conformément aux dispositions des articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière.

La désaffectation effective interviendra lors de la mise en œuvre du projet, une fois constatée la fin d'usage public. Elle sera validée par une décision de l'autorité compétente, par délibération du conseil municipal permettant le transfert des terrains du domaine public vers le domaine privé communal.

Une fois le déclassement et la désaffectation actés, la cession pourra être finalisée selon les modalités prévues.

La présente enquête publique a donc pour finalité de rendre possible la réalisation d'un projet immobilier et le réaménagement du centre bourg de la commune de Saint-Cast-Le-Guildo en déclassant une portion de voirie et d'aire de stationnement.

I.2 Incidences du projet sur la voirie et le stationnement

Le projet de déclassement à Saint-Cast-Le-Guildo entraîne des modifications significatives de la configuration urbaine, touchant à la fois la circulation et la capacité de stationnement du centre-bourg.

Quelles sont les modifications et incidences de ce déclassement ?

1. Suppression d'emprises publiques

L'incidence la plus directe est la sortie du domaine public routier d'une surface totale d'environ 1 162 m².

- La voirie :

Une partie de la rue de la Colonne appartient déjà au domaine privé de la commune.

- Le stationnement :

Une partie de l'aire de stationnement située sur les parcelles AI 549 et 563 perd sa fonction publique pour devenir une dépendance du nouveau programme de logements et de commerces.

2. La capacité de stationnement : du temporaire au définitif

Le projet induit une modification de l'offre de places de parking selon deux phases :

- Une réduction temporaire :

Il est noté dans le dossier d'enquête que la mise en œuvre du projet entraînera de façon temporaire une baisse de la capacité de stationnement public dans cette zone durant la période des travaux.

- **Offre privée :**

Le plan de masse du rez-de-chaussée mentionne la création de 22 places le long de la rue de la Colonne pour les besoins propres du bâtiment. Toutefois, dans le mémoire en réponse il est précisé que la capacité finale après travaux devrait se stabiliser autour de 123 places publiques sur un périmètre élargi.

3. Requalification et cadre de vie

Au-delà de la simple gestion comptable des places, le projet transforme la nature même des espaces de voirie :

- **Perméabilisation et végétalisation :**

Les zones de stationnement et la place de la Mairie seront requalifiées pour être moins minérales, utilisant notamment des dalles permettant l'infiltration des eaux.

- **Accessibilité :**

L'aménagement vise à rendre les nouveaux espaces bâtis accessibles aussi bien à pied qu'en véhicule, en assurant une continuité avec le tissu urbain existant.

- **Mise en valeur patrimoniale :**

La nouvelle configuration de la voirie est pensée pour dégager la vue et valoriser le bâtiment Penthivière.

4. Régulation de l'usage

Pour prendre en compte les besoins de stationnement, la commune mise sur une gestion plus dynamique en imposant une limitation du stationnement à 48 heures, pour favoriser la rotation des véhicules et éviter les voitures « ventouses » à proximité des commerces et du pôle scolaire.

En résumé, si le projet acte la suppression définitive de 1 162 m² de voirie et parking publics, il propose en échange un espace urbain mieux structuré, plus végétalisé et une offre de stationnement optimisée pour renforcer l'attractivité du centre-bourg.

II/ Déroulement de l'enquête publique

II.1 la nécessité juridique du déclassement

Le domaine public est, par principe, inaliénable et imprescriptible. Cela signifie qu'une commune ne peut pas vendre une rue ou un parking tant qu'ils font partie de ce domaine. Pour qu'un bien puisse être cédé, il doit remplir deux conditions :

- La désaffectation :

Le bien ne doit plus être affecté à l'usage direct du public ou à un service public.

- L'acte de déclassement :

Un acte administratif (généralement par une délibération du conseil municipal) doit formellement constater le changement de statut.

Dans le cas présent, la commune utilise une procédure de déclassement anticipé, ce qui permet de lancer les démarches administratives avant même que l'usage public ne cesse effectivement.

Une enquête publique a donc été nécessaire dès lors que l'opération porte atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie.

Cette enquête publique, fixée par arrêté municipal s'est déroulée du 24 décembre 2025 au 9 janvier 2026, d'une durée de 17 jours.

Son objectif était d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet.

Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur transmet son rapport sous un mois. Le conseil municipal peut alors voter le déclassement définitif. La désaffectation réelle du terrain interviendra lors de la mise en œuvre du chantier, permettant enfin le transfert de propriété au promoteur retenu.

II.2 Le déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête publique relative au déclassement de la rue de la Colonne et des aires de stationnement a suivi une procédure réglementaire précise, s'étalant de la phase d'information à la clôture officielle du registre.

Voici les étapes clés de ce processus :

1. Lancement et publicité (à partir du 10 décembre 2025)

L'enquête a été officiellement prescrite par un **arrêté municipal (n°39/2025)** daté du 10 décembre 2025.

Pour garantir une information large et transparente, la commune a multiplié les supports de communication :

- **Affichage physique** : En mairie, sur les panneaux extérieurs et directement sur les lieux concernés par le déclassement.

- **Presse locale** : Publication d'avis dans *Le Télégramme* et *Ouest-France* le 13 décembre 2025.

- **Supports numériques** : Diffusion sur le site internet de la commune, le panneau d'affichage électronique, les panneaux lumineux d'information et la page Facebook municipale.

2. Phase de consultation (du 24 décembre 2025 au 9 janvier 2026)

L'enquête s'est déroulée sur une durée de **17 jours consécutifs**. Durant cette période, le public a pu accéder au dossier complet :

- **Lieux de consultation** : En version papier à la **Mairie** (Place de l'Hôtel de Ville) et à la **Mairie annexe** (rue Joseph Rouxel), ainsi qu'en version dématérialisée sur le site internet de la commune.

- **Contenu du dossier** : Il comprenait la notice explicative, les plans de situation, le projet de division parcellaire, ainsi que les textes réglementaires et les preuves de publicité.

3. Recueil des observations

Les citoyens disposaient de trois moyens pour exprimer leurs avis et propositions :

- **Le registre d'enquête** : Un registre papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé, disponible dans les deux mairies.

- **Le courrier postal** : Adressé directement à la commissaire enquêtrice en mairie.

- **Le courrier électronique** : Via une adresse dédiée (enquetes.publiques@saintcastlequildo.fr).

4. Rôle de la commissaire enquêtrice

Madame Martine VIART, désignée commissaire enquêtrice, a supervisé la procédure. Elle a notamment assuré une **permanence physique** le vendredi 9 janvier 2026, de 14 h à 17 h30, à la mairie pour recevoir les observations orales ou écrites du public.

Appréciations de la commissaire enquêtrice :

** Je considère que l'enquête publique sur le déclassement de la rue de la Colonne et des places de stationnement s'est déroulée de façon transparente et réglementaire. (17 jours au lieu de 15 jours dans le code des relations entre le public et l'administration – CRPA)*

** Le public a eu accès au dossier et a pu donner son avis au moyen des différents dispositifs présentés ci-dessus.*

** La commissaire enquêtrice a supervisé le processus, veillé à l'écoute du public et retranscrit exactement les observations du public dans le procès-verbal des observations.*

III/ Appréciations de la commissaire enquêtrice sur les thèmes abordés par le public et les réponses de la commune

A partir des différents thèmes abordés par le public et le mémoire en réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo, je vais formuler des appréciations sur le projet de déclassement de voirie et de places de stationnement, objet de l'enquête publique.

Je reprends ci-dessous des extraits des différentes contributions et les réponses apportées par la commune de Saint-Cast-le-Guildo dans son mémoire en réponse.

- Circulation et Stationnement

Observations du public : *« ...L'école souffre d'un manque évident de places de stationnement... Sécurité des enfants mise en cause... des voitures garées à la journée posent problème...La suppression de la voirie publique et des places de stationnement actuelles, sans solution de remplacement clairement définie dans le dossier, risque d'aggraver les difficultés de stationnement dans le centre-ville, notamment pour les riverains, les commerçants et les visiteurs... »*

- Mobilité

Observations du public : *« ...On peut alors s'interroger sur le droit de passage futur dans cette zone actuellement très fréquentée par les piétons et cyclistes entre la rue Rioust des Villes Audrains et la rue de la Colonne...La portion de la rue de la colonne concernée par le projet est aujourd'hui fréquentée par les piétons et les cyclistes. Le déclassement et la vente de cette portion de voie induira une discontinuité des déplacements doux...Sa cession réduira l'envergure de la place devant la Mairie et les possibilités de la rendre attractive avec un traitement paysager appropriée... »*

- Perte d'usage de la voie publique

Observations du public : *« La procédure de déclassement anticipé entraîne la perte d'un espace public utilisé quotidiennement. Il n'est pas démontré que le bénéfice collectif lié à la création de logements et d'un commerce compense adéquatement cet espace public perdu, surtout dans un secteur stratégique à proximité de la mairie et d'équipements publics...Atteinte à l'intérêt général. La réduction de la voie publique et de stationnement pénalise la population au profit d'intérêts privés, or la voie publique constitue un bien commun »*

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

4. La gestion des espaces publics et de stationnement sur le site de place de l'Hôtel de Ville

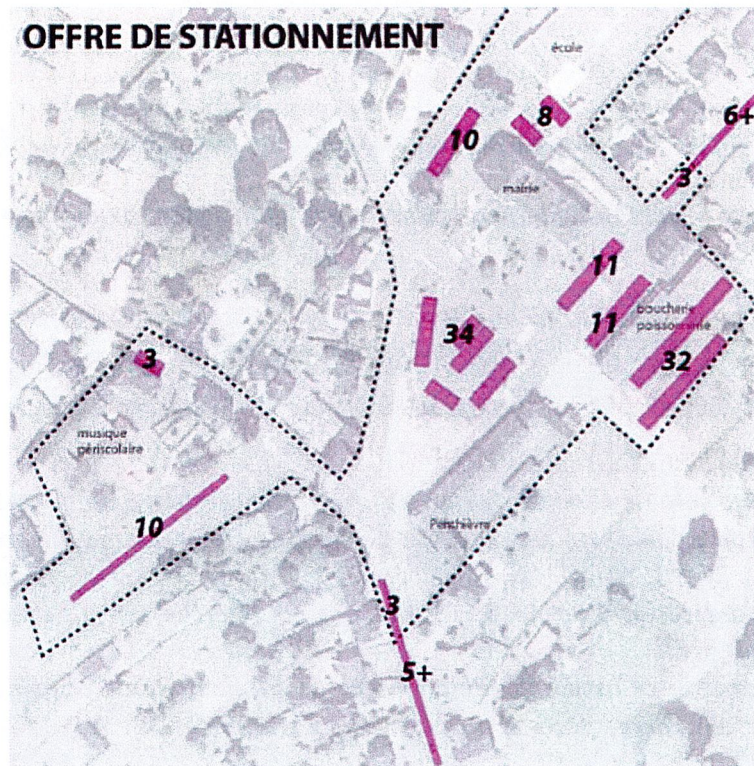
Comme le mentionne l'étude ADEPE (cf. schéma ci-dessous), le secteur du centre bourg est doté aujourd'hui d'une offre de stationnement importante pour un total de 125 à 135 places dont 60 en espace central.

Le fonctionnement en matière de mobilité est aisément assuré hors périodes de pointes identifiées.

Un premier pic concerne les entrées et sorties de l'école des Terre-Neuvas dans la rue de l'école et à ses abords.

Le second est lié à des pics temporaires de fréquentation des commerces existants en périodes touristiques ou fêtes de fin d'année (fin de matinée ou fin d'après-midi).

Situation évaluée en 2021 (Il manque sur le plan les places de stationnement situées devant le Bâtiment PENTHIÈVRE)



Metavision - 2021

L'opération qui fait l'objet de la présente enquête publique vient transformer partiellement en 22 stationnements la portion de la rue de la Colonne qui longe le bâtiment (portion aujourd'hui inutilisée par la circulation VL) ainsi qu'un potentiel de 14 places à l'arrière des commerces. Toutes les places seront traitées en revêtement type dalle EVERGREEN dans un objectif d'une meilleure gestion des eaux pluviales.



En réponse à plusieurs interventions, le projet d'aménagement de la Place qui sera conçu par la Commune en lien avec les projets immobiliers de création de logements sur les 3 sites précédemment évoqués tiendront compte des éléments suivants :

- Nécessité d'une meilleure gestion des flux aux abords de l'école pour fluidifier la circulation et renforcer la sécurité des usagers (arrêts minutes, signalisation) en proposant davantage de solutions pour des arrêts nombreux mais très courts sur les périodes de pics de fréquentation.
- Garantir la place du vélo et du piéton sur l'ensemble du périmètre. A ce titre, l'opérateur immobilier s'est déjà engagé à préserver la continuité de la circulation douce sur le linéaire longeant le bâtiment rue de la Colonne afin de créer un site intégré dans le paysage urbain.

La continuité entre la rue de la Colonne, la place de la Résistance et la Rue Rioust des Villes Audrains sera donc possible pour les circulations douces.

- L'accès aux stationnement longitudinaux (rue de la Colonne) se fera par la Place de la Résistance pour éviter l'engorgement côté rue de la Colonne et commerces, et non par le Nord de la parcelle comme initialement prévu.

Réaménagement du parvis devant la Salle Penthievre pour optimiser les places de stationnement et leur organisation.

Question de la commissaire enquêtrice :

Quelle sera l'emprise exacte des parcelles 563 et 549 après le déclassement dans le cadre du projet ? Combien de places de parking seront réservées au public, aux commerces ?

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

L'emprise de la parcelle, qui sera issue de la division de la parcelle cadastrée section A1 numéro 563, restant à l'usage du public, est estimée à 488 m². 16 places de stationnements resteront disponibles sur cet espace. Sur les 135 places du périmètre élargi, le projet supprime, avant optimisation des espaces restant, 7 emplacements sur la partie centrale et 14 à l'arrière des commerces soit 21 places (environ 15% des stationnements du périmètre élargi).

Après déclassement et cession et avant l'aménagement de la place et du parvis devant Penthievre, il restera 83 places de stationnement accessibles au public à proximité immédiate des commerces, de la Mairie et de l'école :

- 56 places de stationnements, dont 4 places PMR, en domaine public (27 sur le parking central dont 2 PMR, 11 sur la face Est de la Mairie dont 1 PMR, 4 sur la face Nord de la Mairie dont 1 PMR, 10 sur la face Ouest de la Mairie, 4 devant l'école).*
- 16 places à l'arrière des commerces en domaine public.*
- 11 places de stationnement, dont 2 places PMR, en propriété privée pour la poissonnerie et la boucherie.*

Il est prévu prochainement un aménagement global du Centre Bourg venant remanier l'ensemble de la surface disponible. Une projection du promoteur indique qu'il est possible d'optimiser l'aire de stationnement après déclassement en y créant 36 places de stationnement (au lieu des 27 places de stationnement issues du redécoupage). On retrouverait donc ainsi 9 places sur les 21 initialement supprimées pour une diminution finale de 12 places (moins de 9% de diminution du nombre de places au final).

Par ailleurs, on pourrait imaginer une autre organisation voire la création de quelques stationnements sur le pourtour de l'Hôtel de Ville, notamment rue de l'Ecole, pour permettre des arrêts nombreux mais très courts et ainsi répondre aux besoins sur les périodes de pics. On peut ainsi projeter que la diminution nette de places de stationnements pourrait être, au final, de moins de 10 places soit 7% de la capacité du périmètre élargi.

Enfin, la loi Climat et Résilience de 2021 vise à une réduction de la place de la voiture dans la ville, incluant des restrictions de circulation et une réorganisation de l'espace urbain pour favoriser les circulations douces. La Commune intègre la centre bourg dans son réseau de circulation piétonne et « plan vélo ». Une liaison douce existe déjà et connecte la place à l'église en passant par le vallon. La continuité de la circulation publique le long du bâtiment sur l'ancienne rue de la Colonne sera assurée pour les usagers piétons ou cyclistes.

Question de la commissaire enquêtrice :

Comment seront répartis les 36 emplacements de stationnement imposés par le PLUih dans le cadre des 22 logements et le commerce ? Les locataires ou propriétaires de l'immeuble n'auront-ils pas la possibilité de se stationner sur le parking public ?

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

Le projet prévoit 22 places de stationnement sur l'emprise située sur l'emprise de la rue de la Colonne, 514 m² resteraient pour 14 places situées sur la parcelle qui sera issue de la division de la parcelle cadastrée section AI numéro 563 à l'arrière des commerces.

Les locataires et les propriétaires pourront stationner sur le parking public comme tout usager. Il faut néanmoins mentionner que la Commune a instauré une réglementation restrictive pour lutter contre le stationnement abusif en limitant à 48h (au lieu de 7 jours) la durée possible de stationnement continu sur un même emplacement.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

Au vu des engagements de la commune de Saint-Cast-le-Guildo dans son mémoire en réponse, je considère :

• Ce projet de réaménagement vise à transformer le centre-bourg en un espace plus fonctionnel et écologique tout en préservant l'équilibre du stationnement ;

Les points essentiels à retenir sont :

• Modernisation durable : l'utilisation de dalles EVERGREEN pour les 36 nouvelles places (22 rue de la Colonne et 14 derrière les commerces) garantit une meilleure gestion des eaux pluviales sur des surfaces auparavant inutilisées ;

• Sécurité et fluidité : la création d'arrêts minutes et d'une signalisation adaptée aux abords de l'école permettra de sécuriser les flux durant les pics de fréquentation ;

• Priorité aux mobilités douces : le projet assure la continuité des parcours piétons et cyclistes entre la rue de la Colonne, la place de la Résistance et la rue Rioust des Villes Audrains ;

• Optimisation de l'espace : en réorganisant le parvis de la salle Penthivière et en modifiant l'accès aux parkings via la place de la Résistance, la commune évite l'engorgement des zones commerçantes ;

✎ J'estime donc que l'opération programmée conduit à une refonte significative de l'offre de stationnement, passant d'un nombre élevé de places disponibles (compris entre 125 et 135) à un dispositif mieux intégré dans le tissu urbain et respectueux de l'environnement. Cette réorganisation vise à offrir des solutions plus en adéquation avec les besoins quotidiens des résidents ainsi que des usagers de l'école, ou des touristes en période estivale. Le nouveau système de stationnement s'inscrit donc dans une logique d'adaptation et d'optimisation, cherchant à conjuguer fonctionnalité, équilibre et amélioration du cadre de vie pour l'ensemble des utilisateurs concernés.

- Le projet immobilier

- Le patrimoine architectural

Observations du public : « 9/ Le dossier montre sur les esquisses architecturales des logements à venir de 2 étages, mais ne s'engage pas sur une limite maximale du nombre d'étages. 10/ La réalisation du projet implique la destruction de bâtiments existants en pierre d'une grande valeur patrimoniale...Le projet de construction de 22 logements et d'un commerce sur ce site est trop important pour l'espace disponible...Le site de l'ancienne école Savary et le bâtiment Penthivière sont des éléments patrimoniaux remarquables...ce projet nous semble intéressant, avec ses logements et le commerce en sus de ceux existants. Notre seule remarque concerne le projet architectural, en effet il nous semble qu'il serait bien de rechercher une cohérence avec l'architecture de la salle Penthivière... »

- Politique du logement de la commune

Observations du public : « 1/ Une politique du logement inadaptée aux besoins réels (Absence de mixité sociale) ; 2/ La privatisation abusive du domaine public. Ce projet prévoit le déclassement de 1 162 m² d'espaces actuellement publics (voirie et stationnement)...Le village de Saint Cast Le Guildo a bien plus de maisons fermées qu'ouvertes et l'intention est de créer de nouveaux appartements sans obligation qu'ils soient des résidences principales ? Encore plus de parkings..... rien ne permet d'affirmer que les logements programmés soit effectivement à usage de résidence principale. On peut facilement penser qu'il s'agira de

résidences secondaires, vides la plupart de l'année. Ce déclassement permettra de créer une aire de stationnement vide, la plupart de l'année mais inaccessible pour les usagers... »

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

3. Les remarques portant sur l'appréciation du projet immobilier.

De nombreuses remarques concernent la pertinence du projet immobilier dans sa forme architecturale, son positionnement voire son principe. Or, il ne s'agissait pas ici d'évaluer l'intérêt patrimonial du bâtiment, ni même la politique logement de la Commune. Si certains « comprennent l'intérêt du projet » qui « va dans le sens de l'offre de logements » et qui « semble intéressant », d'autres tiennent à s'opposer au principe de démolition du bâtiment, voire à l'idée même de la création de logements sur ce site, préférant une autre destination à cet espace. Ces propos qui ne manquent certes pas d'intérêt semblent pour la plupart hors sujet, l'enquête publique portant sur la gestion des espaces publics et non sur la pertinence du projet immobilier ou de la politique d'aménagement urbain de la Commune.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

** Je rappelle que les observations relatives à l'opportunité du projet immobilier ou à la politique d'aménagement de la Commune sont hors du champ de la présente enquête dite « de voirie », laquelle porte exclusivement sur la gestion des espaces publics concernés.*

La période de l'enquête publique

Observations du public : « 2/ La période retenue pour l'enquête publique, du 24 décembre 2025 au 9 janvier 2026 inclus, ne se prête pas à une période où la population est disponible pour étudier le dossier et faire des observations...la période retenue pour l'enquête publique est très mal choisie et ne peut pas favoriser la bonne participation du public...la période choisie n'est pas propice ...

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

2. Remarques concernant la forme de l'enquête publique

En s'appuyant sur votre expertise et celle du géomètre expert, tout a été fait pour respecter le formalisme nécessaire et les obligations de diffusion de l'information.

La période a été choisie et élargie pour permettre de concerner le maximum de personnes qu'elles soient résidentes à l'année ou résidentes secondaires. Les nombreux mails reçus et la fréquentation forte de la demi-journée de permanence prouvent l'efficacité du dispositif mis en place.

Plusieurs contributeurs ont cru utile de mobiliser leurs proches pour apporter plus de poids à leur avis (M. [REDACTED] : 3, 9 et R5 = M. [REDACTED] : 11 et 7 = M. [REDACTED] : 19 et 20 - M. [REDACTED] : 24 et 25), voire d'envoyer plusieurs fois des mails (M. [REDACTED]). La représentativité de leur prise de position est donc, certainement, à relativiser. De même pour évaluer la pertinence de prises de position quasi-anonymes signées par des pseudos : « [REDACTED] », « [REDACTED] » ou « [REDACTED] ».

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

** Je considère que les modalités d'information et de participation du public ont été mises en œuvre conformément aux exigences réglementaires, se révélant efficaces, comme en attestent la fréquentation de la permanence et le nombre de contributions reçues. Toutefois, je note que certains avis recueillis invitent à relativiser la portée des prises de position, en raison de leur origine, sans que cela ne remette en cause la régularité, ni la qualité globale des contributions.*

- Le dossier

Observations du public : « 4/ La numérisation du dossier d'enquête est trop faible, et de nombreuses informations ne sont pas visibles de ce fait sur les plans insérés dans le dossier numérique. 5/Les numéros des parcelles objet de l'enquête n'apparaissent ni sur le plan cadastral en page 6 du dossier d'enquête, ni sur les autres plans du dossier...le dossier d'enquête publique tel que présenté n'est pas très clair...On voit au départ

que seules les parcelles de parkings derrière les commerces sont concernées alors qu'il s'agit bien également du déclassement du domaine public d'une partie de la rue de la Colonne... »

Questions de la commissaire enquêtrice :

« Sur la question de la forme, d'autres précisions sont nécessaires. Sur l'extrait du plan cadastral page 6, à quoi correspondent les triangles rouges ? »

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

Les triangles rouges figurent sur le plan tel qu'il a été téléchargé sur le site gouvernemental www.cadastre.gouv.fr. A la lecture de la légende référencée sur ce site, il s'agit de points géodésiques non bornés.

« Dans le 2.4 Projet de division parcellaire (page 8) Rue de la Colonne, aucune mention des numéros de parcelles n'apparaît alors qu'elles sont concernées par le projet. Quels sont les statuts juridiques de ces parcelles ? Pourquoi ne sont-elles pas évoquées dans le dossier d'enquête ? »

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

Ainsi qu'il a été évoqué au cours de votre permanence du 9 janvier 2026, lors de la rédaction du dossier d'enquête publique, le document établi par le géomètre-expert a paru exhaustif, visuel et compréhensible par tous. La mention des numéros de parcelle a été apportée, dès que la question a été soulevée, par une attestation du Maire. Celle-ci a été publiée et collée dans les registres d'enquêtes publiques, en respectant le parallélisme des formes de l'enquête publique. Pour mémoire, ladite attestation indique que « la voirie communale et l'aire de stationnement, objets du déclassement du Domaine public de la Commune au Domaine privé de la Commune, sont matérialisés au plan "projet de division parcellaire", établi par le Cabinet PRIGENT en date du 26 novembre 2025, figurant à l'article 2.4 des présentes, également annexé à l'arrêté AM n°39/2025 en date du 10 décembre 2025, savoir :

- * pour la voirie communale : l'emprise de la Rue de la Colonne non cadastrée ainsi que ses accessoires cadastrés section AH numéro 463p et section AI numéros 8, 652 et 654p, les parcelles cadastrées section AH numéros 305 et section AI numéros 649, 650, 653 appartenant déjà au Domaine privé de la Commune ;*
- * pour l'aire de stationnement : les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563, la parcelle cadastrée section AI numéro 564 appartenant déjà au Domaine privé de la Commune. »*

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

** Les précisions demandées par la commissaire enquêtrice relatives à l'identification des parcelles concernées par le déclassement, ont été apportées dans le respect du parallélisme des formes et sans altérer ni la régularité de la procédure, ni la bonne information du public.*

- La concertation

Observations du public : « ...Insuffisance de consultation citoyenne préalable...aucune concertation de travail avec la population n'a été organisée pour la rénovation du bourg a part des réunions d'informations.

Le projet, tel qu'il est présenté, semble avoir été défini sans une large concertation préalable avec les habitants directement concernés....Il n'y a eu que trois réunions publiques de présentation de projet, deux sur un projet de cession à un prix gré-à-gré qui n'a pas abouti, faute de plan de financement sérieux, et une seule sur le projet actuel. Ces réunions n'ont pas été des consultations réelles mais des présentations de projets déjà décidés... »

Réponse de la commune de Saint-Cast-le-Guildo :

1. Rappel du contexte et de la méthodologie de projet

Tout d'abord, je souhaite rappeler le contexte dans lequel s'inscrit cette enquête publique. Depuis 2015, la Commune travaille en lien avec la population sur un projet de revitalisation du centre bourg de Saint-Cast. De premières actions se sont concrétisées puis, en 2021, la Municipalité a relancé une étude de programmation urbaine qui a abouti à un schéma directeur d'aménagement du centre bourg (cf. pièce jointe no 1).

Parmi les actions intégrées dans ce schéma, la transformation du site de SAVARY en un ensemble logements et commerces était prévue. Un premier projet a été proposé par un artisan local en 2023 mais n'a pu aboutir pour des raisons financières. La Commune a donc décidé de lancer un appel à projets en décembre 2024 qui a abouti à retenir la proposition de la Société KERMARREC (Délibération du 8 juillet 2025). Afin de créer les conditions nécessaires à la réalisation du projet immobilier, il est nécessaire de prévoir en périphérie des espaces de stationnement dédiés aux occupants des logements. C'est dans ce but que la Commune entend proposer le déclassement des espaces publics indiqués dans l'enquête publique. Tout au long du processus, dès 2015, les riverains ont été informés et concertés. La première étude 2015-2017 avait été menée en lien avec les habitants au cours de nombreux échanges. Pour les travaux les plus récents, on peut lister les temps de concertation suivants : présentation du schéma directeur d'aménagement aux riverains le 5 mai 2022, présentation du 1er projet immobilier en 2023, réunion publique sur les projets logements issus du schéma directeur dont le projet KERMARREC le 12 juin 2025. Lors de cette dernière réunion, largement relayée par la presse quotidienne régionale et la communication municipale, une cinquantaine de personnes étaient présentes.

La prochaine étape consistera pour la Commune à élaborer un aménagement urbain de la place destinée à créer les conditions de la revitalisation du centre bourg en intégrant notamment les enjeux de mobilité. Il est prévu également de mener et d'accompagner les 3 projets immobiliers prévus sur le pôle : Logements locatifs avec un bailleur social (NEOTOA) sur le site des Hortensias, réhabilitation d'un bâtiment communal avec logements à Penthièvre et projet Savary avec KERMARREC. Cette articulation en 3 projets logements complémentaires répond aux objectifs de mixité sociale sur ce périmètre.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

** Au vu de la réponse apportée par la Commune, je note que la concertation qui a été engagée s'inscrit dans la durée et a accompagné les différentes étapes de la réflexion et de la maturation du projet depuis 2015. Elle s'est traduite par des dispositifs d'information et d'échanges réguliers, diversifiés et ouverts au public, permettant aux habitants et riverains d'être associés en amont aux orientations d'aménagement du centre bourg et aux projets immobiliers qui en découlent, sans toutefois préjuger de l'adhésion au projet.*

IV/ Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Le déclassement de voirie est une procédure administrative essentielle permettant de faire sortir une emprise du domaine public routier pour l'intégrer au domaine privé d'une collectivité, souvent en vue de sa cession.

L'enquête publique est une étape réglementaire dans le processus de déclassement de la voirie communale. Elle vise à assurer la transparence du projet et à permettre aux citoyens de s'exprimer sur les changements prévus dans leur environnement urbain.

Pour la commune de Saint-Cast-Le-Guildo, l'enquête porte sur le déclassement de 1 162 m² (rue de la Colonne et aire de stationnement) en vue de leur cession à un promoteur pour un projet de 22 logements et un commerce.

L'intérêt général de ce projet s'appuie sur quatre piliers principaux :

- 1. Le renouvellement urbain et la création de logements

Le projet vise à répondre à des besoins spécifiques en matière de logements accessibles à l'année. En proposant 22 logements de typologies diverses (T2, T3 et T4) à proximité de la mairie, de l'école et de commerces, la commune cherche à favoriser l'accueil d'une population permanente, même si aucune contrainte réglementaire ne l'impose ;

- 2. *Le dynamisme économique et l'attractivité*

Le déclassement permet l'installation d'un nouveau commerce de 202 m². Ce dernier est stratégiquement positionné pour :

- Compléter l'offre commerciale existante (poissonnerie, boucherie-traiteur).
- Animer la place de la Mairie, renforçant ainsi l'attractivité globale du centre-ville.

- 3. *La valorisation du patrimoine et du cadre de vie*

Le projet ne se limite pas à de la construction car il intègre une dimension esthétique et environnementale, comme on peut le noter dans le projet présenté dans le dossier d'enquête publique :

- Je considère que l'opération permet de mettre en valeur le bâtiment Penthievre, décrit comme un élément patrimonial remarquable.
- De plus, la commune prévoit la requalification, la perméabilisation et la végétalisation de la place de la Mairie et de ses abords. Cela transforme un espace minéral (parking et bitume) actuel en un espace urbain plus qualitatif et durable.

- 4. *Réponses de la commune à La problématique du stationnement*

- Le projet respecte le nombre de places de stationnement par rapport aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUiH) et au nombre de logements ;

Selon le dossier mis à l'enquête publique :

→ Le secteur du centre-bourg disposait initialement d'une offre de 125 à 135 places de stationnement.

→ Le projet de construction (22 logements et un commerce) entraîne la suppression de 21 emplacements existants :

- 7 emplacements sur la partie centrale de la place.
- 14 emplacements à l'arrière des commerces.

Immédiatement après le déclassement et la cession du terrain, mais avant le réaménagement global de la place, il restera 83 places accessibles au public à proximité immédiate de la mairie, des commerces et de l'école.

- 56 places de stationnements, dont 4 places PMR, en domaine public (27 sur le parking central dont 2 PMR, 11 sur la face Est de la Mairie dont 1 PMR, 4 sur la face Nord de la Mairie dont 1 PMR, 10 sur la face Ouest de la Mairie, 4 devant l'école).
- 16 places à l'arrière des commerces en domaine public.
- 11 places de stationnement, dont 2 places PMR, en propriété privée pour la poissonnerie et la boucherie.

→ Pour compenser la perte, la commune prévoit un réaménagement global de la place de l'Hôtel de Ville.

Le projet prévoit :

- La création de 36 emplacements de stationnement optimisés dans le secteur central, là où il n'en restait que 27 après la division parcellaire ;
- Cette optimisation permet de "récupérer" 9 places sur les 21 initialement supprimées.

Avis de la commissaire enquêtrice

Au regard des éléments présentés dans le dossier d'enquête publique, le déclassement de voirie projeté apparaît cohérent avec les objectifs de revitalisation du centre-bourg de Saint-Cast-Le-Guildo, il constitue un levier foncier indispensable à la réalisation d'un projet urbain structurant, conciliant production de logements, dynamisme commercial, valorisation du patrimoine et amélioration du cadre de vie, c'est la raison pour laquelle j'émet un **avis favorable** au projet de déclassement anticipé d'une partie de la voirie rue de la

Colonne et de l'aire de stationnement sise sur les parcelles cadastrées section AI numéros 549 et 563 avec une recommandation :

Recommandation :

Il est nécessaire que la commune de Saint-Cast-le-Guildo profite de ce projet immobilier pour s'inscrire dans une logique d'aménagement durable maîtrisé du centre-bourg, et respecte la bonne réalisation de ses engagements en matière de requalification des espaces publics et de stationnement.

**Plérin le 31 janvier 2026
Martine VIART**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martine Viart', with a long horizontal stroke extending to the right.

Commissaire enquêtrice