

DEPARTEMENT DU FINISTERE  
VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE DECLASSEMENT DE DEUX PARCELLES COMMUNALES

QUARTIERS DU DORLETT ET KERAURET

**Enquête publique**  
**du 17 janvier au 2 février 2017**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

1ère partie : rapport du commissaire-enquêteur .....	pages 3 à 8
I - PRESENTATION .....	page 4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Cadre juridique	
1.3 - Composition du dossier d'enquête	
II – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....	page 5
2.1 - Contacts avec le maître d'ouvrage	
2.2 - Visite des lieux	
2.3 – Publicité et courriers aux riverains	
III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	page 5
3.1 - Date et durée de l'enquête	
3.2 - Permanences	
3.3 - Ambiance générale	
3.4 - Clôture	
IV – ETUDE DU DOSSIER .....	page 6
V – CONTRIBUTIONS DU PUBLIC .....	page 6
5.1 – Dépouillement	
5.2 - Tableaux des observations	
5.3 – Synthèse des avis recueillis	
VI - COMMUNICATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	page 11
6.1 – Echanges avec le maître d'ouvrage	
6.2 – Remise du rapport	
2ème partie : conclusions motivées et avis .....	pages 13 à 15

DEPARTEMENT DU FINISTERE  
VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE DECLASSEMENT DE DEUX PARCELLES COMMUNALES  
QUARTIERS DU DORLETT ET KERAURET

**Enquête publique**  
**du 17 janvier au 2 février 2017**

1ERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## I - PRESENTATION

### 1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de déclassement de deux parcelles communales, l'une située quartier du DORLETT et l'autre sise quartier de KERAURET a fait l'objet d'une délibération par le conseil municipal en date du 3 novembre 2016. Par arrêté n° 2016-745, le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique le 15 décembre 2016.

L'enquête porte sur le déclassement :

- d'une parcelle de 650 m<sup>2</sup> située rue des tulipes en vue de sa cession à un bailleur social
- d'un délaissé de voirie de 20m<sup>2</sup> qui pourrait être cédé au riverain.

### 1.2 – CADRE JURIDIQUE

Cette procédure de déclassement s'inscrit dans le cadre du code de la voirie routière (articles L141- 3, et de R141-4 à R141-9).

### 1.3 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- o La notice explicative du projet de déclassement
- o La délibération du conseil municipal du 3 11 2016
- o L'arrêté de mise à l'enquête publique du 15 12 2016
- o Un dossier de plans et photos
  - plan extrait du plan communal – échelle 1/5266<sup>ème</sup> avec repérage des 2 secteurs
  - plan du Dorlett avec la localisation de l'espace vert
  - photos du terrain du Dorlett (vue depuis la rue des tulipes et vue intérieure)
  - extrait de plan cadastral – rue Marguerite Yourcenar – échelle 1/500<sup>ème</sup> avec localisation emprise terrain visé par l'enquête
  - plan de bornage – section BC 152 – échelle 1/250<sup>ème</sup>
  - planche comprenant 5 photos du projet au droit de la propriété de M. PERON – quartier de KERAURET
- o Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire-enquêteur
- o L'avis d'enquête publique et les publications de cet avis dans la presse

## II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 2.1 – CONTACTS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Mme Delphine MOLAINÉ, responsable du service foncier de la ville de CONCARNEAU - m'a contactée dès le 15 novembre 2016 et m'a communiqué par mail un dossier partiel.

Par la suite nous avons eu plusieurs échanges relatifs à l'application de la procédure, aux modalités de publicité et d'affichage.

### 2.2 – VISITE DES LIEUX

Je me suis rendue sur les lieux visés par l'enquête le 30 décembre 2016.

### 2.3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE ET COURRIERS AUX RIVERAINS

Préalablement à l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle ci, une publicité par affichage a été réalisée.

L'avis a été apposé sur le panneau d'affichage de la mairie.

Ce même avis a été affiché sur les sites visés par l'enquête.

L'enquête a fait l'objet d'une parution dans la rubrique des annonces légales du Télégramme et du Ouest - France le 28 décembre 2016 puis a été rappelée les 16 et 20 janvier 2017.

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la ville de CONCARNEAU. Une adresse mail dédiée a permis aux internautes de contribuer à l'enquête depuis leur domicile.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne à l'issue de la première permanence.

Les riverains ont été prévenus de la tenue de l'enquête publique par lettre déposée en boîte aux lettres.

## III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 3.1 – DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 17 janvier au 2 février 2017 soit sur une durée de 17 jours.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie de CONCARNEAU où un registre a été ouvert.

### 3.2 – PERMANENCES

Je me suis tenue à la disposition du public pour recevoir ses déclarations à la mairie de CONCARNEAU aux jours et heures suivants :

- le mardi 17 janvier de 9h à 12h
- le lundi 23 janvier de 9h à 12h
- le 2 février de 14h à 17h

### 3.3 – AMBIANCE DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée dans un climat d'opposition au projet de déclassement.

Le projet de déclassement de l'espace vert rue des tulipes a mobilisé particulièrement les habitants. Plusieurs articles de presse sont parus pendant l'enquête. Une pétition en faveur du maintien du jardin a recueilli plus de 280 signatures.

Le projet de déclassement du délaissé de voirie a fait l'objet d'une opposition de la part d'une riveraine.

19 personnes se sont déplacées en mairie lors des permanences. Toutes les personnes qui se sont déplacées ont été entendues.

### 3.4 – CLOTURE

A l'issue de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre le 2 février à 17h.

## IV – ETUDE DU DOSSIER

### 4.1 – DECLASSEMENT DU DELAISSE DE VOIRIE

Du fait de la modification des arrêts de la ligne de bus traversant le quartier de KERAURET, la portion de voirie devant l'habitation de Jean-Yves PERON, rue Marguerite Yourcenar, constitue un délaissé de voirie de 20 m2.

Cette acquisition faciliterait l'accès au garage de M. PERON.

### 4.2 – DECLASSEMENT DU JARDIN

Le jardin public de la rue des tulipes apparaît délaissé, tant par les habitants que par la municipalité. Ceint de murs en parpaings, les haies ont été supprimées. La parcelle est plantée de 9 arbres, notamment des fruitiers. L'unique mobilier de ce parc est un banc.

D'après les riverains, ce jardin a autrefois accueilli des jeux pour enfants. Le quartier ancien est vieillissant.

Suite à l'intérêt manifeste d'un bailleur social, la municipalité a entrepris cette procédure de déclassement.

L'actuel document d'urbanisme classe cette partie de la commune dans un zonage Ubc, couvrant des secteurs d'habitation moyennement denses.

## V - CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

### 5.1 – DEPOUILLEMENT

L'ensemble des observations écrites dans le registre, les courriers et mails ont été comptabilisés et numérotés.

15 observations ont été portées au registre et 14 lettres ou courriels ont été versés au registre d'enquête, soit un total de 29 observations, plus la pétition.

Une seule contribution concerne l'ensemble des projets.

Le projet de déclassement du délaissé de voirie à KERAURET a recueilli 4 observations dont 3 émanant de la même personne.

Le projet de déclassement du jardin de la rue des tulipes a recueilli 26 observations, dont 15 avis défavorables au projet, 10 avis favorables au projet et 1 observation sans avis clairement exprimé.

## 5.1 – TABLEAUX DES OBSERVATIONS

### A - Observations relatives au projet de déclassement du délaissé de voirie à KERAURET

N°	Nom	observations
L1	Lucie CORNOU	Avis défavorable à la cession à KERAURET Le projet d'acquisition de l'espace public par M. PERON occasionne la perte d'accès à mon mur de clôture qui se retrouvera dans la future parcelle privée. Demande une servitude de passage le long du mur de la propriété se retrouvant dépourvue d'accès pour en permettre l'entretien et une servitude d'écoulement des eaux pour l'accès aux tuyaux de drainage.
L13	Lucie CORNOU	Avis défavorable (= L1 et R15)
R5	Jean-Yves RUAU	Avis favorable : aucune objection au projet à KERAURET
R15	Lucie CORNOU	Avis défavorable (= L1 et L13)

### B - Observations relatives au projet de déclassement du jardin des tulipes

	Nom	observation
R1	Felix LE BRAS et Max LEYNAUD	Avis défavorable au projet En raison des difficultés de circulation et de stationnement, le projet augmenterait les problèmes de sécurité routière.
R2	Brigitte BERNARD et Sophie HENAFF	Avis défavorable au projet La parcelle 58 bénéficie d'un droit de passage par le jardin public. Le projet va générer davantage de circulation, donc plus de bruit et d'insécurité dans le quartier. Les différents espaces publics de la ville ne bénéficient pas d'un entretien équivalent.
R3	Daniel ROUAT Conseil de quartier	Avis défavorable au projet La majorité des riverains sont contre ce projet. Le quartier est suffisamment urbanisé. Les aménagements pourraient être repensés : parking sur l'espace vert à proximité. Le trafic de la rue des tulipes est important. L'édification de 2 pavillons sur la parcelle va accentuer les problèmes de circulation, la perte d'ensoleillement pour les maisons proches
R4	Michelle LEMONNIER	Avis favorable Ce jardin n'est pas fréquenté. L'opposition marquée par les riverains est alimentée par l'intérêt personnel. Ce petit espace peut permettre la construction de pavillons pour des personnes en attente d'un logement.

R5	Jean-Yves RUAU	Avis défavorable Cette parcelle arborée est peu entretenue. C'est peut-être la raison pour laquelle, le jardin est peu fréquenté. Le quartier est densément urbanisé. Ce poumon vert n'est pas superflu et sans double emploi avec l'espace de l'ancienne maison de garde barrière. Ajouter des constructions dans la rue des tulipes est une erreur.
R6	Isabelle CHOLET	Avis défavorable si le terrain est cédé à un bailleur. La rue est utilisée pour stationner au moment des sorties scolaires de l'école du Dorlett. Les trottoirs ne sont pas adaptés. Proposition de créer des places de stationnement sur la parcelle.
R7	Nicole QUINIOU	Avis défavorable pour des raisons de sécurité La circulation est importante dans cette rue étroite. L'urbanisation du quartier est dense.
R8	Claude DROUGLAZET	Avis favorable Bien qu'il n'y a pas de nécessité absolue pour la ville de procéder au déclassement, l'aménagement doit être envisagé dans un but de meilleure sécurité.
R9	Michèle DALOZ	Avis favorable Dans la perspective de l'amélioration des conditions de circulation par la création de places de stationnement. Favorable au projet de création d'un cabinet d'orthophonie présenté par Mathilde BOUCHET, en raison de son caractère d'intérêt général pour les habitants, les scolaires et les personnes âgées.
R10	René FLAO	Avis favorable Pour en finir avec les dents creuses caractérisant l'émiettement de l'urbanisation.
R11	Gabriel JACQUEMARD	Avis favorable au déclassement
R12	Maurice GUILLEVIC	Avis favorable au déclassement Peu fréquenté, ce terrain ne peut être considéré comme un espace vert.
R13	Christine MAD	Avis défavorable Le jardin pourrait être utilisé par les élèves de l'école du Dorlett pour des fins d'expérimentations botaniques.
R14	Henri DORVAL	Avis favorable Le déclassement va dans l'intérêt de la ville. Il permettra de modifier l'alignement pour aménager des trottoirs comme certains riverains le demandent. La situation de ce petit espace vert dans un espace pavillonnaire où chaque maison dispose déjà d'un jardin. Le service espaces verts a déjà suffisamment d'espaces à entretenir. La cession devrait faire par adjudication publique au meilleur offrant et non par le choix d'un acquéreur déjà désigné.

#### Courriers et courriels

L2	Béatrice et Gilbert TALVARD	Avis défavorable Les jardins sont petits Des investissements en arbres et entretien ont été réalisés Le jardin est utilisé l'été au retour des plages
----	--------------------------------	--



		<p>Le terrain de l'ancienne gare n'est pas adapté, proposition d'en faire un parking.</p> <p>La rue, le quartier connaissent des problèmes de circulation.</p> <p>Des emplacements pour stationner pourraient être créés pour un arrêt minute sur l'espace vert du Dorlett.</p> <p>Les habitants ne souhaitent pas le déclassement des espaces verts.</p>
L3	MAD Christine	Opposée au projet de suppression des espaces verts
L4	Mathilde BOUCHET	Avis favorable au projet de déclassement de la parcelle – projet de construction d'un cabinet paramédical pour le développement du cabinet d'orthophonie
L5	Nicole MADEC	<p>Avis défavorable</p> <p>La conservation des espaces verts est importante dans la lutte contre le réchauffement climatique. La rue des tulipes est étroite et fréquentée. Des places de parking en bordure de la parcelle ont été demandées. La circulation est difficile dans la rue. La densité de l'habitat du quartier est élevée. Le quartier a déjà un taux d'habitat social important. Le jardin public a récemment été planté.</p> <p>Les biens immobiliers seront dévalués.</p>
L6	Sabrina DUPUY	<p>Avis défavorable</p> <p>La conservation des espaces verts est importante dans la lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>Intérêt de conserver des espaces capables d'absorber les pluies.</p> <p>Ce jardin a été planté récemment. Le lieu n'est pas adapté pour la création d'habitat social.</p> <p>Les riverains subissent des problèmes de stationnement. Des constructions nouvelles accentueraient ces problèmes.</p>
L7	Christophe ROPARS	<p>Avis défavorable</p> <p>La conservation des espaces verts est importante dans la lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>Les jardins sont capables d'absorber les pluies.</p> <p>Le jardin a été planté récemment.</p> <p>Le lieu n'est pas adapté à de l'habitat social. Les riverains subissent des problèmes de stationnement.</p>
L8	Typhaine GRALL	<p>Occupée par une personne en situation de handicap, la parcelle 59 dispose d'un accès par l'espace public.</p> <p>Ce jardin a été entretenu et doté de jeux pour enfants. Il était utilisé par les familles. Ces dernières années, la mairie a procédé à l'arrachage de la haie. Le manque d'entretien a conduit à l'effacement du chemin intérieur et au manque de fréquentation.</p> <p>Il a été récemment planté d'arbres.</p> <p>La maison mitoyenne perdrait de sa valeur si l'accès par le jardin était supprimé.</p>
L9	Fabrice LANCIEN et Sophie BUTTET	<p>Avis défavorable</p> <p>Ce parc est le seul du quartier. Ce quartier a une densité d'habitat élevée, les terrains des propriétés sont petits. Le jardin compense les petites surfaces des jardins privés.</p> <p>C'est un espace de respiration au sein d'un quartier aux nombreuses maisons. Ce jardin est peu fréquenté car mal entretenu.</p> <p>Ce quartier est amené à être rénové par l'installation de familles avec de jeunes enfants.</p> <p>Ce jardin devrait être conservé pour permettre aux enfants du quartier de jouer en sécurité. Le futur projet n'aura aucun intérêt</p>

		collectif.
L10	Collectif des Représentants du conseil de quartier	<p>La plupart des riverains sont opposés au projet car</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le quartier est suffisamment urbanisé</li> <li>- les parcelles privées sont petites</li> <li>- les maisons sont proches</li> </ul> <p>Cet espace vert devrait être aménagé à la place de celui proche de la voie verte car il n'est pas propice au repos. Le stationnement et la circulation sont difficiles. Si la parcelle est bâtie, cela peut engendrer une perte d'ensoleillement pour certains voisins, la création de vis-à-vis, la perte de servitude de passage. Si le projet de cession persiste, des riverains se porteront acquéreurs.</p>
L11	Dominique GRONENWALD Association Cornouaille	<p>Avis défavorable Concarneau doit préserver ses espaces verts. Ce projet n'est pas d'intérêt général. Le quartier est bâti de petites habitations avec jardinets. Le déclassement aurait des conséquences très importantes sur la vie des habitants, il ne peut être décidé dans un avis favorable des habitants. Le jardin est planté d'arbres. La parcelle n'est pas enclavée : elle est largement ouverte rue des tulipes. Il s'agit du principal agrément du lotissement, préservé depuis 1959. Le quartier souffrirait d'y voir une construction. Il n'y a pas à Concarneau de nécessité en termes de logements sociaux.</p>
L12	Nicole MADEC et Christine MAD	Avis défavorable : argumentaire de l'association Cornouaille (L11) repris dans son intégralité.
L14	Mathilde BOUCHET	<p>Avis favorable au projet Projet d'édification d'un bâtiment de plain pied pour 3 orthophonistes Projet d'intérêt général sans inconvénient pour les riverains</p>

### 5.3 – SYNTHÈSE DES AVIS RECUEILLIS

#### A – le projet de KERAURET

Ce projet a interpellé la propriétaire riveraine qui a manifesté sa désapprobation à 3 reprises pendant l'enquête, par courriers et inscription au registre.

Ce projet impacte directement sa propriété car elle perdra l'accès direct d'une partie de son mur d'enceinte. Elle s'oppose donc à ce projet et demande en compensation la mise en place de servitude, permettant d'une part l'entretien de cette partie du mur et d'autre part l'écoulement des eaux de drainage.

#### B – le projet du DORLETT

Plusieurs thèmes se dégagent des observations émises dont le principal est la sécurité du quartier. Les thèmes évoqués portent notamment sur :

##### 1 – La sécurité

Le projet de construire des logements sur cette parcelle est perçu comme aggravant les difficultés actuelles de circulation et de stationnement (R1, R2, R3, R6, R7, R8, L2, L5, L10). Il en résulte plusieurs demandes de création de stationnement supplémentaire (R6, R9, L2, L5).

Les trottoirs sont inadaptés (R6, R14).

Il est souligné l'intérêt du maintien du jardin pour garder un espace sécurisé de jeux pour enfant (L9).

L'aménagement proposé doit viser la sécurité (R8) et la création de places de stationnement (R6, R9).

## 2 – L'urbanisation

L'urbanisation du quartier est jugée suffisamment dense (R3, R5, L5, L9, L10) pour justifier du maintien de ce jardin, d'autant plus que les jardins privés sont petits (L2, L9, L10, L11).

Une contribution est favorable au comblement des dents creuses et met en évidence que chaque pavillon du lotissement dispose de son jardin privé (R14)

## 3 – L'environnement

L'atout environnemental du jardin est mis en avant : la parcelle est qualifiée d'espace de respiration (L9), de poumon vert (R5), utile pour la lutte contre le réchauffement climatique (L5, L6, L7), ce même argument étant repris dans le texte de la pétition. La présence d'arbres est relevée (L5, L6, L7, L8). Plusieurs observations en faveur de la conservation des espaces verts sont émises (L2, L3, L5, L6, L7).

## 4 – La fréquentation du jardin

Le jardin n'est pas fréquenté (R4, R12). La contribution L2 signale la fréquentation estivale du jardin. Le manque d'entretien de la parcelle n'incite pas à s'y arrêter (L8, L9, R5).

## 5 – La dépréciation immobilière

L'impact du projet en terme de perte de valeur immobilière est évoqué (L5, L8). Des nuisances telles que la perte d'ensoleillement (L10), la création de vis-à-vis (L10), la remise en cause de servitude de passage pour les propriétaires des parcelles n°58 et 59 (R2, L8, L10) sont source d'inquiétude.

# VI – COMMUNICATION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

## 6.1 – ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

J'ai échangé avec le service urbanisme de la mairie tout au long de cette enquête essentiellement sur le projet de suppression du jardin.

J'ai notamment appris qu'une enquête de quartier relative à l'aménagement 3 espaces verts du DORLETT, à savoir le terrain de l'ancienne maison du garde-barrière, le jardin de la rue des tulipes et celui de la rue des roses. Assurée par le conseil de quartier en juin 2015, cette consultation, n'a pas pu être mise à profit pour cette enquête car le résultat de cette consultation n'est pas disponible.

Le service urbanisme m'a également éclairée à propos de la politique d'entretien des espaces verts communaux. Ainsi la suppression de la haie entrerait dans le cadre d'un plan pluriannuel d'abattage.

D'après le service urbanisme, la municipalité n'a pas encore validé la destination du terrain de la rue des tulipes. Si le projet initial de bâtir 2 pavillons à caractère social a engagé la procédure de déclassement, la mairie ne décidera qu'après validation par le conseil municipal, le projet qui sera retenu pour ce terrain.

Le personnel communal m'a également informée de la tenue d'une réunion du conseil de quartier portant en partie sur les projets visés par cette enquête à l'issue de celle-ci.

## 6.2 - REMISE DU RAPPORT

Le 27 février 2017, j'ai transmis mon rapport au service urbanisme de la mairie de Concarneau.

Fait à LOCTUDY, le 27 février 2017

Karine FAUCONIER  
Commissaire- enquêteur



DEPARTEMENT DU FINISTERE  
VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE DECLASSEMENT DE DEUX PARCELLES COMMUNALES

QUARTIERS DU DORLETT ET KERAURET

**Enquête publique**  
**du 17 janvier au 2 février 2017**

2EME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## RAPPEL

La commune souhaite procéder au déclassement de deux parcelles sur son territoire.

Le premier terrain, situé devant la propriété de M. PERON rue Marguerite YOURCENAR – quartier de KERAURET, se situe à l'emplacement de l'ancien abri de bus aujourd'hui déplacé, et constitue depuis lors un délaissé de voirie.

La seconde parcelle est un espace vert situé au DORLETT qui ne remplit pas sa fonction.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 janvier au 2 février 2017. Sur cette période de 17 jours, j'ai assuré 3 permanences à la mairie de CONCARNEAU. Le registre d'enquête totalise 29 contributions. Une pétition d'opposition au déclassement du jardin de la rue des tulipes a recueilli plus de 280 signatures.

Avant d'émettre mon avis et mes conclusions sur le projet, je noterai les constats suivants :

- L'information du public concernant l'enquête a soigneusement été réalisée.
- Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les propriétaires riverains des projets de déclassement, ont été avertis par courrier distribué en boîte aux lettres de tenue de l'enquête publique.
- L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu.
- Le projet constitue une formalité administrative : dans un premier temps, il est nécessaire de procéder au déclassement des parcelles du domaine public pour en permettre son intégration dans le domaine privé de la commune. Cette procédure permettrait à la ville de CONCARNEAU dans un second temps et après délibération du conseil municipal, de vendre ces terrains qui en l'état, ne présentent pas intérêt général.
- Les 2 projets ont recueillis des avis défavorables.
- Une forte opposition au projet de déclassement du jardin du DORLETT (parcelle BH55) a été formulée au cours de cette enquête.
- Des projets concernant la parcelle BH55 ont été portés à la connaissance du public, comme celui d'édifier un cabinet d'orthophonie et la volonté de riverains opposés à la disparition du jardin d'acheter le terrain en vue de sa conservation.

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- SUR LE PROJET DE DECLASSEMENT DU DELAISSE DE VOIRIE - KERAURET

Cet espace n'a plus d'utilité publique. La voisine a signalé qu'elle n'aurait plus accès à son mur d'enceinte et réclame une servitude pour en assurer l'entretien et l'écoulement des eaux de son terrain.

Je pense qu'il n'est pas nécessaire de grever cette acquisition par une servitude car l'accès au mur depuis une parcelle privée est réalisable sans inscription spécifique. Il s'agit de la « servitude de tour d'échelle » qui est le droit de disposer d'un accès temporaire sur la propriété des voisins pour effectuer des travaux nécessaires sur sa propre maison.

Cette servitude permet donc à Mme CORNOU d'avoir un droit de passage chez M. PERON. Par ailleurs, je pense que la propriétaire confond le drainage de la parcelle et le drainage du mur dont les tuyaux assurent l'évacuation de l'humidité du mur.

- SUR LE PROJET DE DECLASSEMENT DU JARDIN RUE DES TULIPES

Ce jardin désuet me paraît être à l'abandon. Même s'il est arboré, il ne s'agit pas d'une parcelle boisée.

Même si ce terrain est de surface modeste, il constitue tout de même une charge d'entretien pour la commune ce qui semble avoir motivé la suppression de la haie.

Bien que constitué de petites parcelles, chaque pavillon de ce lotissement dispose d'un jardin

privatif, ce qui n'est pas le cas des ensembles collectifs. Par ailleurs, le quartier est doté d'autres espaces verts à proximité (rue des roses et terrain de l'ancienne parcelle de la maison du garde barrière, la voie verte).

Je considère que l'objection à la suppression du jardin est principalement motivée par l'opposition à la construction de logements supplémentaires dans ce quartier, jugé densément urbanisé. La crainte des riverains est de voir augmenter la circulation dans la rue des tulipes déjà saturée.

Pour ma part, je pense que la constructibilité de la parcelle BH55 aurait peu d'incidence sur le problème de circulation préexistant car des places de stationnement seront obligatoirement prévues sur l'emprise du terrain dans le projet d'aménagement retenu par la municipalité, que ce soit un ensemble composé de 2 logements ou un cabinet médical.

Il est même possible que la construction d'un cabinet d'orthophonie à cet emplacement contribue à résoudre en partie le problème de stationnement de la rue des tulipes ; en effet, le projet déposé par Mathilde BOUCHET prend en considération cette nuisance et y apporte une solution en termes de places de parking et arrêt minute.

### **CONCLUSIONS MOTIVEES**

Au terme de cette enquête, je peux affirmer que :

- La parcelle BH55 destinée à un usage d'espace vert n'est pas très fréquentée par les riverains. Cet espace ne présente pas d'intérêt général car il ne remplit pas sa fonction d'espace vert.
- Le délaissé de voirie situé devant la propriété de M. PERON n'est plus utilisé à des fins d'arrêt de bus. La voirie étant équipée d'un abri de bus situé à une distance de 150m, cet espace n'est pas utile à la collectivité.
- Les surfaces concernées par le projet de déclassement ne constituent pas des espaces d'intérêt environnemental majeur, elles ne présentent donc pas, à mon sens, d'enjeu écologique.
- La suppression de ces espaces du domaine privé de la ville contribuera à alléger la charge d'entretien globale de la municipalité.

Pour les raisons évoquées ci-dessus et suite au bon déroulement de l'enquête publique, j'émet un **avis favorable** au projet de déclassement en vue de leur cession, de la parcelle BH55 sise rue des Tulipes, quartier du DORLETT et du délaissé de voirie situé au droit du n°11 rue Marguerite YOURCENAR à KERAURET.

Fait à LOCTUDY, le 27 février 2017

Karine FAUCONIER  
Commissaire-enquêteur

