

Département du FINISTERE

Commune de PLOGONNEC

Projet de déclassement partiel du parking

« PLACE DU 18 JUIN 1940 » en vue d'une cession

Enquête publique du samedi 11 au lundi 27 février 2023



Commissaire enquêteur: Jean-Jacques LE GOFF

Destinataire: Mr le Maire de PLOGONNEC

S O M M A I R E

Titre I : RAPPORT du Commissaire enquêteur

I - Généralités

A - Présentation de la commune

B - Objet de l'enquête publique

C - Caractéristiques du projet

D - Cadre réglementaire

E - Composition du dossier présenté à l'enquête publique

II - Organisation et déroulement de l'enquête publique

A - Organisation

B - Modalités

C - Déroulement de l'enquête

III - Examen des observations

IV - Conclusion du rapport

Titre II : CONCLUSIONS et AVIS du Commissaire enquêteur

I - Rappel sur le projet

II - Avis sur le dossier

III- Avis sur les observations du public

IV - Conclusions

Nota: les photos ou représentations sont issues du dossier d'enquête, extraites de Géoportail ou de Google Map, du dossier QBO ou prises par le commissaire enquêteur

Titre I : RAPPORT

I Généralités

A - Présentation de la commune

La commune de Plogonnec, 3272 habitants (population légale au 1.1.2023), appartient à la communauté d'agglomération « Quimper Bretagne Occidentale ». Elle est située au nord-ouest de Quimper dont elle est distante de 13 km, à 10 km de Douarnenez et à 4 km de Locronan.

Elle est limitrophe des communes de Locronan et Quéménéven au nord, Landrévarzec à l'est, Quimper et Guengat au sud, Kerlaz et Le Juch à l'ouest.

La commune dispose d'un plan local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2017.

B - Objet de l'enquête



La municipalité de Plogonnec envisage le déclassement partiel du parking du « 18 juin 1940 » dans l'objectif d'une création de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat.

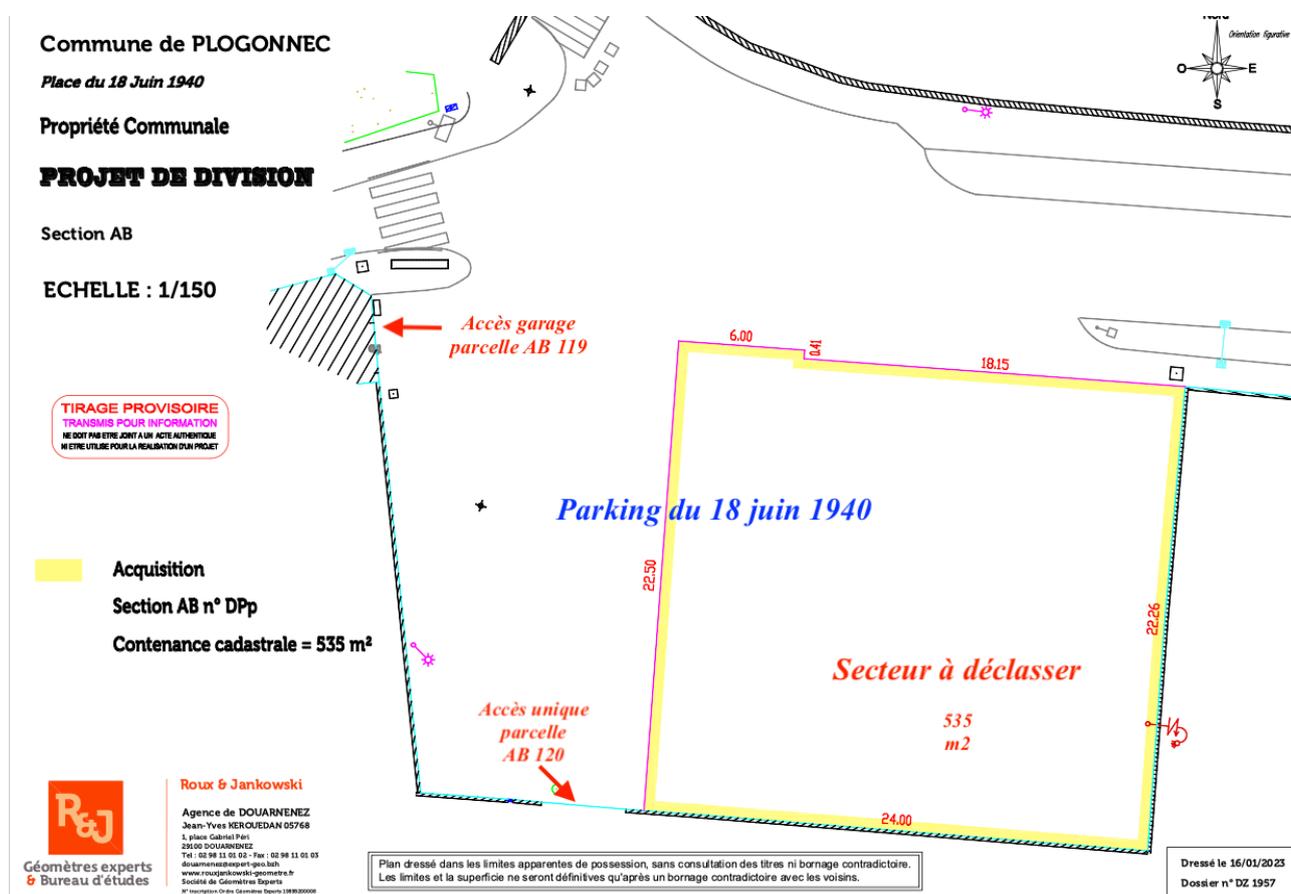
Cette portion du parking passerait donc du domaine public dans le domaine privé de la commune en vue d'une cession ultérieure.

Le parking appartenant au domaine public de la commune, le projet engendre une enquête publique pour permettre son déclassement partiel, préalable à une future cession.

Par délibération 2022-061 du 16 décembre 2022, le conseil municipal a décidé à l'unanimité d'autoriser Mr le Maire à ouvrir l'enquête publique correspondante.

C - Caractéristiques du projet

La délibération du conseil municipal mentionne que la superficie de l'emprise sera précisée par un géomètre missionné à cette fin. Le dossier mentionne néanmoins une estimation de 535 m² à déclasser (notice explicative, projet de division du géomètre).



Le parking « Place du 18 juin 1940 » est desservi par la rue des Ecureuils. Il n'est pas référencé au cadastre. Il est limité au nord par la rue des Ecureuils, à l'est par la parcelle AB 124, au sud par les parcelles AB 120 et 123, à l'ouest par la parcelle AB 119.

Seules les propriétés implantées sur les parcelles AB 119 et 120 disposent d'un accès à partir du parking. Les autres ne sont contiguës que par des clôtures.

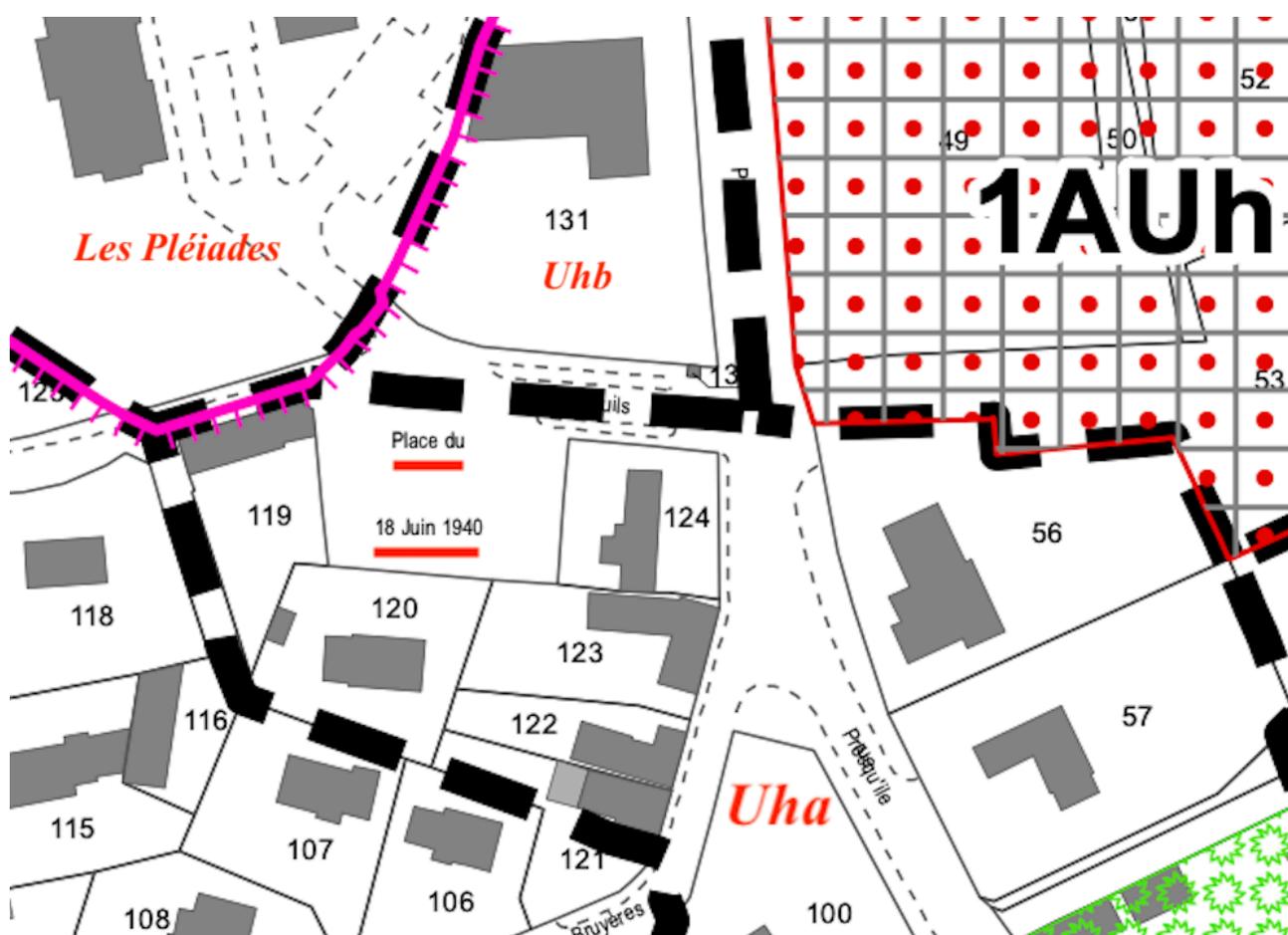
La propriété sise sur la parcelle cadastrale AB 119 dispose d'une entrée de garage à partir du parking. La séparation avec le parking est par ailleurs constituée d'une clôture avec haie. L'entrée de la maison se fait à partir d'un accès commun avec la parcelle cadastrale AB 116.

La propriété construite sur la parcelle AB 120 dispose uniquement d'un accès côté nord à partir du parking. Elle est entourée de parcelles construites.

Le projet de division établi par le cabinet de géomètres experts Roux & Jankowski (agence de Douarnenez - 1 Place Gabriel Péri), qui constitue un document provisoire mentionne une référence cadastrale AB n°DPp et une superficie de 535m². Annexe 1 du dossier, ce document fait apparaître clairement que les accès à la parcelle AB 120 et au garage de la parcelle AB 119 sont intégralement préservés.

Le projet permet également de conserver quelques places de stationnement côté ouest du parking, le long de la clôture de la parcelle AB 119.

Le parking est inclus dans une zone Uha du PLU: zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat relativement dense et en ordre continu (centre ancien). Il se situe également dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint Thurien, monument historique (servitudes AC1).



Au nord du parking, de l'autre côté de la rue des Ecureuils se situent les parcelles cadastrales AB 130 et 131. La parcelle AB 130 est accessible à partir de la rue des Ecureuils, elle est occupée par la Résidence « Les Pléiades » qui dispose d'un nombre important de places de stationnement dans son enceinte. La parcelle AB 131 est accessible à partir de la rue de la Presqu'île

La municipalité avait adressé un courrier aux riverains du parking (9 courriers) afin de les inviter à une réunion à la mairie et de leur présenter le projet municipal. Cette réunion a eu lieu le

mercredi 2 novembre 2022 sans que des observations particulières soient portées. L'emplacement dont le déclassement est envisagé a été matérialisé depuis novembre 2022 afin que les riverains puissent le visualiser.

Le parking de la Place du 18 juin 1940 avait son utilité du temps où l'emplacement aujourd'hui occupé par la résidence « Les Pléiades » était un terrain réservé aux activités sportives. Celles-ci ayant été déplacées et la résidence disposant de suffisamment de places de stationnement dans son enceinte, il est inoccupé la plupart du temps. D'une surface totale d'environ 912 m² (notice explicative) cette place couvre un espace important artificialisé intégrée à la zone Uha sur une partie duquel la municipalité souhaite pouvoir édifier des logements ou des activités compatibles avec l'habitat.

L'objet de la présente enquête est donc le déclassement d'une partie du parking du « 18 juin 1940 » en vue de sa cession pour une construction répondant aux critères de la zone Uha du plan local d'urbanisme.

D - Cadre réglementaire

Cette enquête est régie par:

- le code de la voirie routière, articles L131-4 et L141-2 à L141-6, R 131-3 à R131-8 et R141-4 à R141-10.

- le code des relations entre le public et l'administration, articles L134-1 à L134-2, R134-3 à R134-32.

L'arrêté n°2023-013V en date du 19 janvier 2023 de Mr le Maire de PLOGONNEC, désigne le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique (cf. article R134-17 du CRPA).

E - Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier d'enquête comprend :

Pièce n°1: Notice explicative (2 pages).

Pièce n°2: Plan de situation

Pièce n°3: Plan parcellaire

Annexe n°1: Projet de division du géomètre

Annexe n°2: Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du mercredi 16 décembre 2022 (DCM n°2022-061) mentionnant l'accord à l'unanimité du conseil pour le déclassement partiel du parking de la Place du 18 juin 1940 et autorisant Monsieur le Maire à ouvrir l'enquête publique.

Annexe n°3: Arrêté municipal n°2022-013V du 19 janvier 2023 désignant le commissaire enquêteur et fixant les modalités de l'enquête publique.

Pièces administratives:

P.ADM n°1: Avis d'enquête publique

P.ADM n°2: Avis presse Ouest-France du mardi 24 janvier 2023.

P.ADM n°3: Avis presse Le Télégramme du mercredi 25 janvier 2023.

Registre d'enquête publique

II - Organisation et déroulement de l'enquête

A - Organisation

Après un contact téléphonique de Mr Vincent AVRIL, Directeur Général des Services de la commune de Plogonnec, afin de conduire une enquête publique relative au projet de déclassement partiel du parking « Place du 18 Juin 1940 » en vue d'une cession, et l'envoi par courriel de l'extrait des délibérations du conseil municipale du 16 décembre 2022 autorisant l'ouverture de l'enquête publique correspondante, il est convenu d'une réunion préparatoire le mercredi 18 janvier 2023.

Lors de cette réunion le dossier d'enquête est finalisé et les dates de l'enquête sont arrêtées. Elle se déroulera du samedi 11 au lundi 27 février 2023, sur 17 jours et avec deux permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Le projet d'arrêté municipal est établi d'un commun accord ce même jour. La municipalité publiera un avis dans la presse écrite, bien que ce ne soit pas obligatoire.

Une visite du site par le commissaire enquêteur a également eu lieu ce même jour.

L'arrêté municipal est pris par Mr Didier LEROY, maire de la commune de Plogonnec, le jeudi 19 janvier 2023. Il porte le n°2023-013V et désigne conformément au CRPA le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique qui est prévue du samedi 11 février à 09h00 au lundi 27 février à 17h00. Les modalités de l'enquête, notamment les permanences du commissaire enquêteur et les mesures de publicité prises, sont énoncées.

Le dossier d'enquête avec sa notice explicative sont finalisés ce 19 janvier également.

Le mardi 7 février 2023, le dossier a été visé à la mairie de Plogonnec, le registre d'enquête publique a été paraphé par le commissaire enquêteur et un contrôle de l'affichage réalisé (panneau extérieur de la mairie visible en permanence, site).

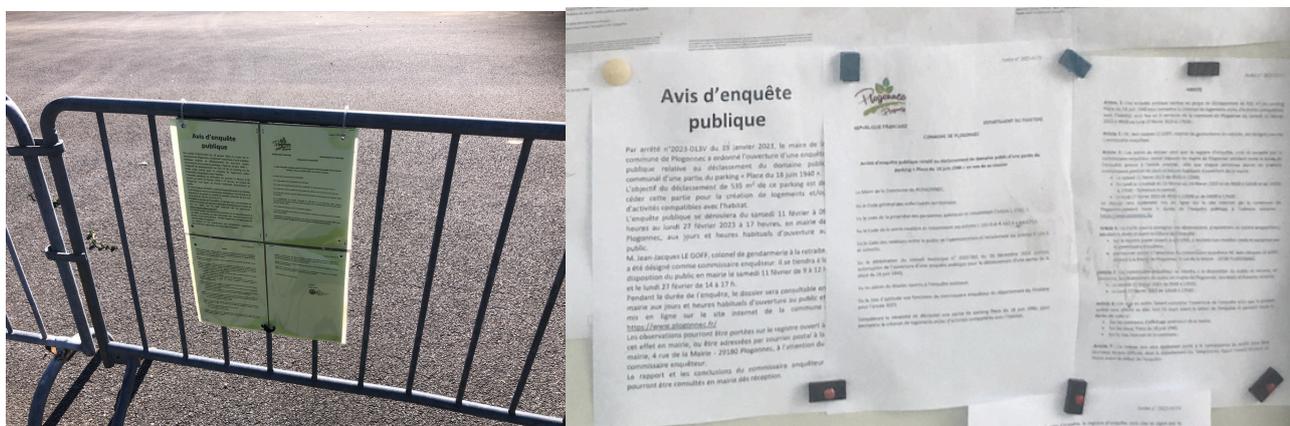
B - Modalités

L'enquête est prévue du samedi 11 février à 09h00 au lundi 27 février 2023 à 17h00 avec deux permanences: la première de 9h00 à 12h00 le jour de l'ouverture, la seconde de 14h00 à 17h00 le jour de la clôture. Le dossier sera mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

Publicité de l'enquête : annonce parue dans les pages d'annonces judiciaires et légales des quotidiens Ouest France du mardi 24 janvier et du Télégramme du mercredi 25 janvier 2023. L'affichage en mairie (panneau extérieur latéral) et sur le parking (2 affichages) était réalisé à cette date: les panneaux font figurer l'avis d'enquête ainsi que l'arrêté municipal.

Le site internet de la mairie faisant mention de l'enquête publique présente également l'arrêté municipal et donne accès au dossier d'enquête complet.

L'avis d'enquête publique affiché rappelle les modalités de l'enquête, les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur, les possibilités offertes au public pour formuler ses observations: registre d'enquête, courrier postal adressé à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.



Cet affichage a été maintenu en place jusqu'au 27 février 2023 inclus, jour de clôture de l'enquête publique.

C - Déroulement de l'enquête

A l'ouverture de l'enquête publique le samedi 11 février 2023, Mme Chantal MAZEAU installe le commissaire enquêteur dans une salle du rez de chaussée de la mairie, lui remet le dossier complet ainsi que le registre d'enquête à 08h50.

- Première permanence, de 9h00 à 12h00: entretien avec Mr Didier LEROY, maire de la commune qui précise que l'objectif est de rendre constructible le secteur déclassé du parking sans que le projet définitif ne soit arrêté. Il entre dans le cadre de la limitation de l'artificialisation des sols.

Aucune consultation du dossier par le public au cours de la permanence.

- Afin de renforcer l'information du public sur l'enquête en cours la municipalité a contacté ses correspondants de presse locaux et un article a été publié le 17 février dans l'Ouest-France et le Télégramme pour rappeler l'enquête en cours, ses modalités et la permanence du commissaire enquêteur du lundi 27 février, jour de sa clôture.

- Deuxième permanence, lundi 27 février 2023 de 14 à 17h00: le dossier est perçu à 13h50 auprès du secrétaire.

Une observation (n°1) a été inscrite au registre d'enquête le 13 février par Mme COUZELIN Maryvonne: elle n'est pas favorable au projet, de crainte de la construction d'un immeuble devant chez elle et suggère de réserver l'emplacement pour une aire de jeux ou « le cabinet infirmier ».

Entretiens avec Mr Pascal LE GOFF, adjoint à l'urbanisme et Mr Vincent AVRIL, DGS: ils précisent au vu de l'observation inscrite que la commune dispose d'un aire de jeux qui répond aux

besoins et que le cabinet infirmier évoqué s'est installé dans la galerie marchande du Super « U » au sud du bourg, à proximité de la pharmacie.

Aucune consultation du dossier durant cette deuxième permanence.

Le lundi 27 février 2023 à 17h05, en l'absence de public, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur, il comporte une seule observation.

A l'issue de la permanence une seconde visite du site a eu lieu pour visualiser la gêne éventuelle qu'apporterait le projet à Mme Maryvonne Couzelin (Propriétaire de la parcelle AB 120 - observation n°1). Présente sur place, les explications lui ont été fournies quant au projet, quant à ses propositions.

Le mardi 28 février, lors d'un entretien téléphonique, Mr LEROY, maire de la commune, confirme bien que la commune dispose de suffisamment d'espaces de jeux et que le cabinet infirmier évoqué par Mme Couzelin s'est bien installé au centre commercial et que rien ne laisse supposer un futur déplacement. Mr LEROY mentionne également que la commune dispose de locaux (ancienne poste propriété communale) qui pourraient après rénovation être réservés à des activités du secteur médical, que des espaces (jardin du presbytère) pourraient être réaménagés et ouverts au public et que la création d'une nouvelle aire de jeux à cet emplacement ne s'avère pas nécessaire actuellement.

Mr le Maire rappelle que le projet définitif n'est pas arrêté mais qu'il respectera les prescriptions du règlement relatives au secteur Uha du PLU en vigueur et qu'il sera concerné par les servitudes liées au monument historique cité supra. Il souligne aussi qu'un centre médical est déjà implanté rue de la Presque'Ile, à proximité du parking de la Place du 18 juin 1940.

III - Examen des observations

Dans son observation (n°1), Mme Maryvonne COUZELIN, propriétaire de la parcelle AB 120 se dit non favorable à la construction d'un immeuble devant chez elle et fait des propositions alternatives pour l'emploi de l'espace déclassé. Son observation est analysée dans la seconde partie de ce document.

IV - Fin de l'enquête publique

Le lundi 27 février 2023 à 17h05, en l'absence de public, j'ai clos le registre d'enquête qui comporte une observation.

Aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur durant cette enquête qui n'a pas suscité l'intérêt du public.

Il n'y a eu aucun incident et j'ai pu bénéficier durant le temps de l'enquête de l'assistance du personnel de la mairie.

Fait à Quimper, le 3 mars 2023

Jean-Jacques LE GOFF

commissaire enquêteur



Département du FINISTERE

Commune de PLOGONNEC

Projet de déclassement partiel du parking

« Place du 18 juin 1940 » en vue d'une cession

(Enquête publique du samedi 11 au lundi 27 février 2023)

Titre II: Conclusions et Avis

I - Rappel de l'objet de l'enquête

La municipalité de Plogonnec souhaite déclasser une partie du parking de la Place du 18 juin 1940 en vue de le céder pour permettre la création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat.



Ce parking qui desservait des terrains sportifs donnant sur la rue des Ecureuils, a perdu de son utilité avec l'implantation de la résidence « Les Pléiades », ouverte en avril 2010, et le transfert des activités sportives dans un autre secteur de la commune. Cette résidence dispose de suffisamment de places de stationnement et le parking est désaffecté depuis plusieurs années.

Cet espace n'est pas référencé au cadastre; il a une superficie totale de 912 m² (cf. Notice explicative) et la superficie de la partie concernée par le projet de déclassement est estimée à 535 m² (cf. Annexe 1 du dossier, projet de division).

Le parking donne accès au garage de Mme Jégou (parcelle cadastrale AB 119) et à la propriété de Mme Couzelin (parcelle cadastrale AB 120) dont il constitue l'unique voie d'accès. Les autres propriétés limitrophes (parcelles AB 123 et 124) ne sont pas accessibles à partir du parking, elles bénéficient d'accès à partir de la rue de la Presqu'Ile et de la rue des Bruyères.



Le projet de déclassement tient compte de cette situation, préserve les accès mentionnés supra et maintient quelques places de stationnement côté ouest.

La commune dispose de plusieurs parkings disséminés dans le bourg et cette suppression sera sans conséquence pour le stationnement. La matérialisation de l'espace à déclasser, effective depuis novembre 2022, n'a apporter aucune gêne pour le stationnement, n'a entraîné aucune doléance auprès de la mairie.

Le parking appartient au domaine public et le déclassement partiel envisagé nécessite la réalisation d'une enquête publique.

Le conseil municipal a autorisé à l'unanimité le lancement de la procédure dans ses délibérations du 16 décembre 2022 (DCM 2022-061) et Mr le Maire a arrêté les dates ainsi que les modalités de l'enquête publique dans son arrêté n°2023-013V du 19 janvier 2023.

II - Avis sur le dossier

Le dossier apporte tous les renseignements nécessaires à la compréhension de l'opération projetée pour l'information du public. Accessible dans les locaux de la mairie, il l'était également sur le site internet communal où il pouvait être téléchargé.

La notice explicative mentionne bien l'objet de l'enquête publique, le déclassement partiel du parking de la Place du 18 juin 1940 dans l'objectif de permettre la réalisation d'un projet de création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat, projet important pour la commune dans la mesure où cet espace entièrement artificialisé lui permettra de réduire d'autant la consommation d'espace non artificialisé aujourd'hui.

Le parking de la Place du 18 juin 1940 figure en zone Uha sur le document graphique du PLU qui autorise la réalisation de ce projet.

La superficie exacte à déclasser devra être précisée par le cabinet de géomètres qui réalisera le bornage en vue de la cession; elle ne pourra pas varier énormément en raison du positionnement de l'accès à la parcelle AB 120.

Le dossier présenté à l'enquête est complet et répond aux exigences des textes en vigueur.

III - Avis sur les observations du public

L'observation n°1 de Mme Couzelin exprime un avis défavorable non pas au projet de déclassement partiel du parking, mais portant sur l'objectif poursuivi de construction de logements. Mme Couzelin craint la construction d'un immeuble devant chez elle mais ne conteste pas le déclassement et propose une autre destination en suggérant la réalisation d'une aire de jeux ou l'implantation du cabinet « infirmier ».

Appréciations du commissaire enquêteur:

Le parking figure en secteur Uha du PLU et la partie déclassée serait donc concernée par le règlement écrit de ce secteur et par les prescriptions particulières résultant de son emplacement dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Le règlement écrit limite par l'article Uh 10 la hauteur des constructions en zone Uha à 9,50 m (hauteur à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente), à 11 m dans le cas de toitures en pentes.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faite en cas de toiture en pentes	Hauteur à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente
Uha et UHb	11 m	9,50 m
Uhc	9 m	6,50 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Ce bâtiment, éventuellement aux hauteurs maximales autorisées par le règlement, se situerait au Nord-Est de la propriété de Mme Couzelin et n'aurait pas d'impact pour l'ensoleillement de sa propriété. Il aurait cependant un impact visuel immédiat sur ce côté nord-est où apparaît la Montagne de Locronan et pourrait aussi créer des vis à vis.



Le cabinet infirmier évoqué est installé dans la galerie du centre commercial « Super U » à proximité de la pharmacie et aucun déplacement n'est envisagé dans l'immédiat. Une aire de jeux « Llandysul » se situe à proximité du terrain de football: elle est bien équipée et paraît adaptée aux besoins. Mr le Maire a par ailleurs fait part que d'autres espaces sont ou pourraient être mis à disposition des habitants (jardin du presbytère).

L'édification d'un immeuble sur la partie déclassée du parking de la Place du 18 juin 1940, pourra créer une gêne pour Mme Couzelin par l'impact visuel et les vis à vis qui en résulteront. Néanmoins la création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat sur ce terrain, dans le respect des prescriptions du règlement écrit du PLU, présente un intérêt certain pour la commune: l'utilisation d'un espace artificialisé au sein d'un secteur urbanisé permet d'éviter une extension de l'urbanisation. Ce projet densifiant le secteur, présente donc un caractère d'intérêt général et contribue à la réduction de la consommation de terres, objectif poursuivi au plan national. La construction ne devra pas porter atteinte aux accès existants aux propriétés sises sur les parcelles AB 119 et 120.

Aucune observation n'a été formulée par les autres riverains du parking, par les trois autres propriétaires des parcelles le jouxtant directement, par la direction de la résidence des Pléiades ou le

propriétaire de la parcelle AB 131. L'affichage sur les lieux donnait une information sur l'enquête en cours et permet de penser que le projet ne rencontre pas d'opposition de leur part.

IV - Conclusions

Ce projet de déclassement partiel du parking de la Place du 18 juin 1940 résulte d'une volonté de la municipalité de lutter contre l'artificialisation des sols en utilisant des terrains municipaux déjà artificialisés et sans un emploi avéré.

Le parking pouvait être régulièrement utilisé pour les terrains de sport, la résidence des Pléiades construite sur cette emprise et ouverte en 2010, dispose de places de stationnement en nombre suffisant dans l'enceinte de l'établissement. Le parking peut être considéré aujourd'hui comme désaffecté.

La municipalité souhaite utiliser une partie exclusivement réservé au stationnement pour une création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat, l'autre partie restant dédiée au stationnement et surtout à l'accès aux propriétés JEGOU et COUZELIN.

Le conseil municipal a accepté à l'unanimité le principe du déclassement de 535 m² de ce parking (délibération n°2022-061 du 16 décembre 2022) en vue de leur cession, et autoriser Mr le Maire à organiser l'enquête publique préalable nécessaire.

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité et de l'affichage réglementaires, presse et tableau d'affichage devant les locaux de la mairie, ainsi que sur le site. Le public a pu prendre connaissance de cette enquête, de son objectif sur le dossier, version papier à la mairie, version numérisée sur le site internet communal. Il a eu la possibilité de s'exprimer du 11 février au 27 février 2023 inclus. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal d'organisation n° 2023-013V du 19 janvier 2023.

En conséquence, étant donné que:

- * Le conseil municipal s'est prononcé pour le déclassement partiel du parking de la Place du 18 juin 1940 en vue de sa cession permettant la création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat
- * La portion du parking, non référencée au cadastre, se situe dans un secteur Uha du document graphique du plan local d'urbanisme communal (PLU)
- * Le règlement écrit du PLU autorise le projet visé qui sera par ailleurs concerné par les servitudes liées au Monument Historique « Eglise de Saint Thurien »
- * le réaménagement du parking ne pénalisera pas les usagers en raison du nombre de places de stationnement disponibles dans le bourg
- * Les accès existants aux propriétés JEGOU et COUZELIN seront maintenus en l'état
- * Le projet présente un intérêt certain pour la commune, lui permettant d'édifier une construction sur un espace artificialisé et désaffecté, en évitant une extension de l'urbanisation

- * L'enquête a été réalisée conformément aux textes en vigueur, notamment sa publicité,
- * Le public a eu la possibilité de consulter le dossier à la mairie ou sur le site internet communal et de s'exprimer durant le temps de l'enquête
- * Aucune opposition au déclassement envisagé ne s'est manifestée,
- * La seule observation portée au registre a été analysée avec ses contre-propositions, qu'elle n'est pas défavorable au déclassement mais à l'édification envisagée,

J'émet un avis favorable au projet de déclassement partiel du parking de la Place du 18 juin 1940, mentionné dans la délibération du conseil municipal n°2022-061 du 16 décembre 2022 pour une superficie de 535 m² telle qu'elle est représentée à l'annexe 1 du dossier d'enquête, en vue de la cession envisagée pour la création de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat.

Fait à Quimper, le 3 mars 2023

Jean-Jacques LE GOFF

commissaire enquêteur

