

Département du FINISTERE

Commune de PLOGONNEC

Projet de déclassement d'une surface de stationnement

Lotissement « Les Genêts - Le Croëzou » en vue d'une cession

Enquête publique du jeudi 7 au samedi 23 mars 2024



Première partie: RAPPORT

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

ANNEXES

Annexe 1: Procès-verbal de synthèse

Annexe 2: Réponses de la Municipalité au procès-verbal de synthèse

Nota: les photos ou représentations sont issues du dossier d'enquête, extraites de Géoportail / de Google Map / du courrier C1 de Mr Le Mab ou prises par le commissaire enquêteur

Titre I : RAPPORT

I Généralités

A - Présentation de la commune

La commune de Plogonnec, 3285 habitants, 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 d'une aire de stationnement au lotissement « Les Genêts », lieu-dit Le Croëzou, dans l'objectif d'une cession à un propriétaire riverain. L'emprise déclassée passerait 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, préalable à une future cession.

Par délibération n°2023-044 du 24 août 2023, le conseil municipal a décidé à l'unanimité d'autoriser Mr le Maire à ouvrir l'enquête publique correspondante.

C - Caractéristiques du projet

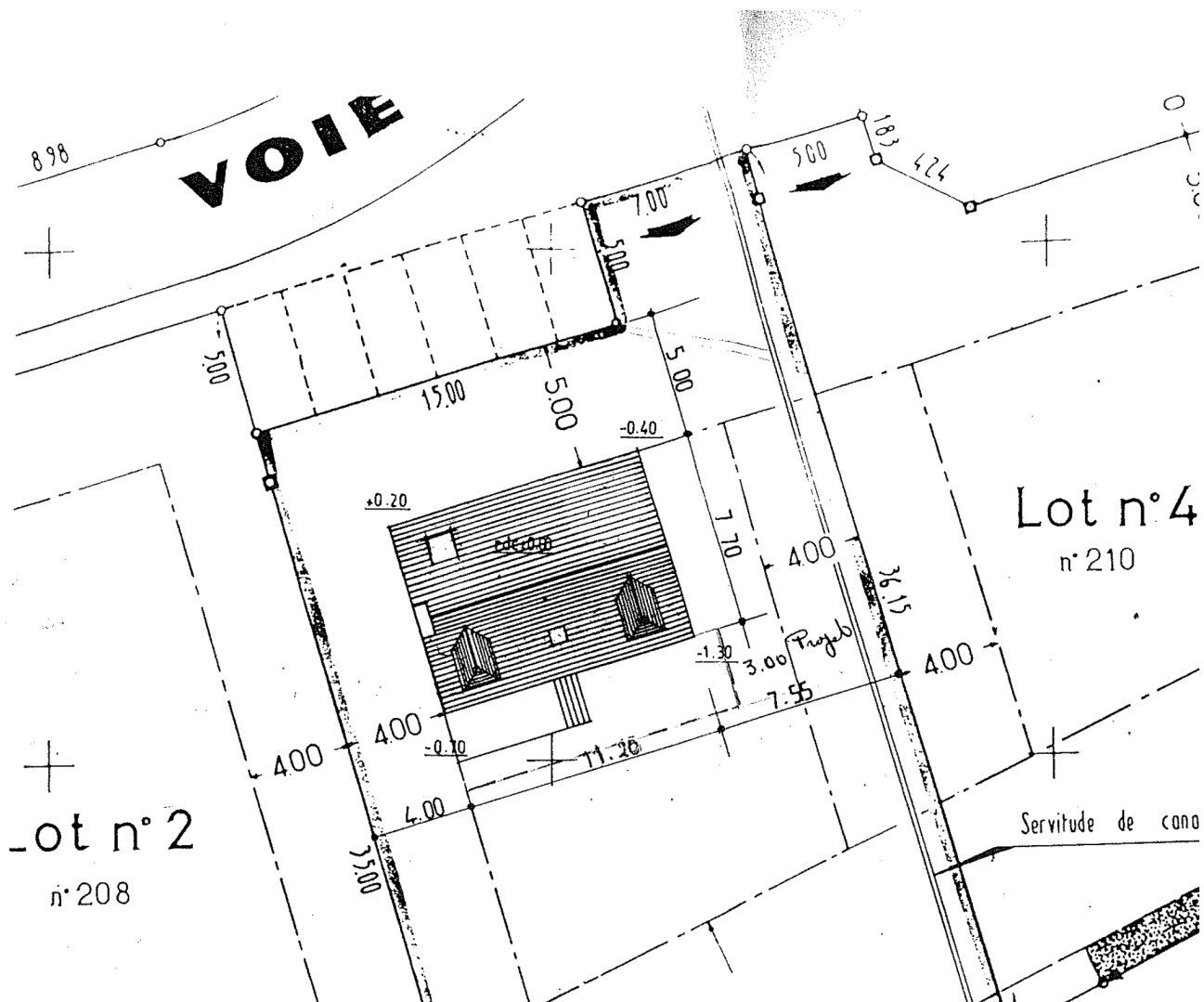
La délibération du conseil municipal mentionne qu'il s'agit du renouvellement d'une demande formulée par M.Mme Lionel et Rose Mary LE MAB dans les années 1990 dès la construction.

Le plan ci-dessus, extrait de la demande du permis de construire sur leur parcelle cadastrale YB 209 montre au nord-est de la parcelle un parking de 5 m sur 15 délimitant 6 places de stationnement. Cette parcelle constitue le lot n°3 du lotissement «Les Genêts » au Croëzou.

La démarche initiale était formulée dans un objectif de faciliter l'accès à leur garage. Elle n'avait pas abouti et la seule archive détenue par la commune est un listing de certains propriétaires du lotissement (24 sur 33) ne s'opposant pas à cette demande.

Malgré cela des aménagements ont été réalisés par les époux LE MAB avec la construction d'un carport avec piliers en ciment et portail électrique sur le domaine public en dehors de leur parcelle. La toiture déborde et élargit l'emprise sur la voie publique par rapport aux piliers et au portail.

Il s'avère que ces aménagements empiètent sur le domaine public au détriment des places de stationnements.



Lors d'un entretien en mairie avec les propriétaires le 28 mars 2023 M.Mme LE MAB ont émis le souhait de régulariser leur situation. Par courrier du même jour Mr le Maire leur a demandé de confirmer cette demande en leur communiquant les différents frais qui en résulteraient et qui seraient à leur charge.

Par courrier du 4 mai 2023 les époux LE MAB ont confirmé leur demande, conduisant le conseil par sa délibération d'août à lancer la procédure de déclassement, préalable à toute cession.

La municipalité a fait établir un plan de bornage de l'édification réalisée sur le domaine public. Elle apparaît sur l'extrait ci-dessous en jaune: l'emprise couvre 4,45m de longueur sur les aires de stationnement et déborde sur la voie publique, dépassant les 5m du parking; le plan de bornage fait état d'une superficie de 23 ca.

Le parking est donc amputé de l'équivalent de 2 places de stationnement, quatre places restent donc disponibles sur une longueur de 10,55m.

Commune de PLOGONNEC

Le Croezou - Lotissement Les Genêts


Propriété de la Commune de PLOGONNEC

PLAN DE BORNAGE

Section YB

ACCORD DES PARTIES	
Nom - Prénom	Date
LE ROY Didier - Faïde	22/01/2024

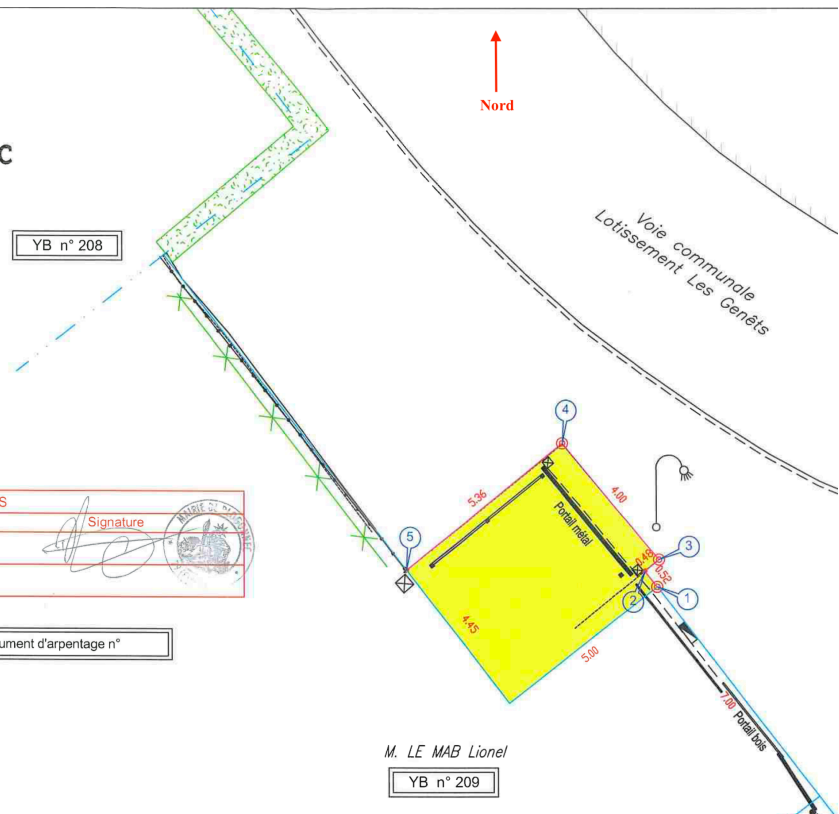
Signature



Nota : Limite divisoire définie par les parties par approbation du document d'arpentage n°

LEGENDE :

● Nouveau clou O.G.E.



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°2024-001U en date du 14 février 2024 de Mr le Maire de PLOGONNEC, désigne le commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique (cf. article R134-17 du CRPA) et organise l'enquête publique.

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: Plan de bornage du géomètre

Annexe n°2: Délibération du CM du 24 août 2023

Annexe n°3: Arrêté d'enquête publique n°2024-001U du 14 février 2024 fixant les modalités de l'enquête et désignant le commissaire enquêteur.

Annexe n°4: Accord des co-lotis (Liste de 24 noms avec signatures, non daté)

Pièces administratives:

P.ADM n°1: Avis presse Ouest-France du lundi 19 février 2024.

P.ADM n°2: Avis presse Le Télégramme du lundi 19 février 2024.

Registre d'enquête publique

II - Organisation et déroulement de l'enquête

A -Organisation

Après un contact par courriel le 9 février 2024 de Mr Vincent AVRIL, Directeur Général des Services de la commune de Plogonnec, afin de conduire une enquête publique relative au projet de déclassement d'emplacements de stationnement en vue d'une cession, un contact téléphonique le 12 a permis de fixer une date de réunion le mercredi 14 février afin de discuter du projet et de visiter les lieux.

Le courriel de Mr Avril comprenait le dossier et la délibération municipale prescrivant l'ouverture d'une enquête publique: le déclassement concerne une aire de stationnement du lotissement « Les Genêts » au Croëzou sur laquelle des riverains ont édifiés un carport débordant de leur parcelle cadastrale YB 209, pour une superficie d'environ 20 m².



Lors de la réunion, le dossier est complet et les dates d'enquête publique sont immédiatement fixées, du 7 au 23 mars, soit une durée de 17 jours avec une permanence du commissaire enquêteur le jour de l'ouverture et une seconde le jour de la clôture.

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, son contenu est également fixé.

Accompagné par Mr Avril une visite des lieux est faite ce même jour: l'édification réalisée par M.Mme LE MAB débordent bien sur l'espace public et le plan de bornage établi prend bien en compte ces débordements.

Un seul véhicule du couple stationne sur le parking au moment de notre visite. Le portail fermé ne permet pas de visualiser correctement la cour et l'accès au garage, ce qui devra être fait avant la fin de l'enquête. La hauteur du portail coulissant électrique est de 1,70m.

L'arrêté municipal est pris par Mr Didier LEROY, maire de la commune de Plogonnec, ce jour 14 février 2024. Il porte le n°2024-001U et désigne conformément au CRPA le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique qui est prévue du jeudi 7 mars à 09h00 au samedi 23 mars 2024 à 12h00. Les modalités de l'enquête, notamment les permanences du commissaire enquêteur et les mesures de publicité prises, sont énoncées.

La publicité de l'enquête sera réalisée sur le site internet communal et renforcée par la distribution d'un flyer dans les boîtes à lettres du lotissement « Les Genêts ».

Le mardi 27 février 2024, 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 jeudi 7 mars à 09h00 au samedi 23 mars 2024 à 17h00 avec deux permanences: la première de 14h00 à 17h00 le jour de l'ouverture, la seconde de 9h00 à 12h00 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 et du Télégramme du lundi 19 février 2024. 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 fait également mention de l'enquête publique et donne accès au dossier d'enquête complet depuis le 15 février. Le dossier est téléchargeable à partir de ce site.

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

Cet affichage a été maintenu en place jusqu'au 23 mars 2024 inclus, jour de clôture de l'enquête publique. Lors d'un entretien sur place avec Mme Le Mab à 12h15 il est toujours en place.

C - Déroulement de l'enquête

L'enquête a débuté le jeudi 7 mars 2024 à 09 heures. Perception du dossier à 13h55 à l'accueil de la mairie.

Première permanence, de 14h00 à 17h00: le registre d'enquête ne comporte aucune observation, aucun courrier n'a été reçu ou déposé ce jour.

Entretien avec Mr Didier LEROY, maire de la commune, et Mr Vincent AVRIL, DGS: évocation de la publicité réalisée au niveau du lotissement pour informer les résidents, distribution de flyers en plus de l'affichage à l'entrée du lotissement et sur le parking concerné.

Entretien à 16h40 avec Mr et Mme LE MAB qui précise oralement les circonstances de l'acquisition de leur maison dans le lotissement « Les Genêts » en 1990:

La construction date des années 1984-1985 et le couple l'a acquise en mars 1990. Ils ont souhaité d'emblée pouvoir aménager l'accès au garage et proposé à la mairie d'acquérir une emprise de 15m² prélevée sur les parkings devant leur terrain.

Un sondage a été réalisé auprès des propriétaires du lotissement concernant cette éventuelle cession de 15 m² et le couple dispose d'un document portant la mention « bon pour accord » sur un plan faisant apparaître les nouvelles limites de la propriété (ils ont remis une copie à la mairie). Un bornage avait été réalisé par la mairie.

Ils ont donc construit en 1992-1993 un carport sur cette emprise en pensant avoir effectué les démarches nécessaires; ils reconnaissent qu'il n'y a effectivement pas eu d'acte notarié confirmant une cession de cette emprise par la municipalité. Le bornage effectué en 1990 se situe sous le pilier béton au nord de l'emprise.

C'est en voulant édifier une nouvelle construction sur la parcelle YB 332 qu'ils ont acquis en 1997 que l'empiètement du carport sur le domaine public est ressorti, d'où la procédure engagée en vue d'une régularisation de la situation par le biais d'une cession.

Ils ignorent les raisons pour lesquelles la cession envisagée dès 1990 n'a pas abouti. Ils sont bien acquéreurs de l'emprise sollicitée.

Entretien à 17h00 avec Mme COUSIN, propriétaire du lot 31 du lotissement, qui formulera par l'observation n°1 son opposition au projet de cession d'une partie des parkings. Mme Cousin fait valoir que la possession de deux parcelles doit suffire pour accéder à la propriété.

Informée du fait qu'il s'agissait d'avoir un accès direct au garage et qu'elle a signé le document relatif à ce projet, Mme Cousin affirme qu'elle a bien signé un document au profit du couple LE MAB en vue de l'acquisition de la parcelle YB 332 (lot n°4). Le document portant sa signature mentionne bien l'objectif de la cession, l'accès au garage de l'habitation. Mme Cousin maintient son opposition.

- Deuxième permanence, samedi 23 mars 2023 de 09h00 à 12h00: perception du dossier d'enquête auprès de Mr LE ROY à l'accueil de la mairie à 08h50.

Le registre ne comporte aucune nouvelle observation. Un courrier C1 a été déposé le 15 mars par Mr Lionel Le Mab; il comprend un feuillet A4 avec une photographie représentant les

travaux d'accès au garage de l'habitation et 2 feuillets A3 représentant leur parcelle avec la construction et le projet d'aménagement de l'accès au garage. Le premier porte la date de septembre 1990, le second porte « bon pour accord » à côté du plan ainsi qu'une signature illisible, sans mention du nom du signataire.

Entretien à 09h00 avec Mr Thierry MORVAN, voisin immédiat de la propriété des époux Le Mab, qui porte l'observation n°2 au registre et remet le courrier C2. Mr Morvan rappelle qu'il n'a pas de problème relationnel avec son voisin, qu'il ne s'oppose pas à l'opération de déclassement envisagée; il a construit sur la parcelle n°5 en 2005 et le carport était déjà en place. Il signale que les places de parking restantes sont assez fréquemment occupées par Mr Le Mab: benne de camion, tas de gravier ou véhicules du couple. Mr Morvan précise que c'est moins le cas depuis quelques mois. Il ajoute qu'il n'émet pas de réserve sur cette régularisation mais qu'il s'inquiète au sujet d'autres régularisations envisagées par Mr et Mme Le Mab et concernant notamment des volières installées en 2021 et 2022, qui posent des problèmes de nuisance. Les propriétés les plus impactées sont celles de Mr Eric DERRIEN et la sienne: le déplacement des perroquets a atténué le problème qui reste « limite».

Mr Morvan évoque un entretien d'une grande violence verbale de la part de Mr Le Mab vis à vis de Mr Derrien (menaçant, visant l'intimidation).

A 9 h45 réception d'un groupe de 8 personnes du lotissement LES GENETS:

Mr Eric DERRIEN et Mme Emilie GOURVELLEC, lot n°7

M.Mme Patrick COUVIDAT, lot n°10

M.Mme Jean LE MEUR, lot n°11

Mr Jean-Claude JONCOUR, lot n°15

Mme Maire-Angèle JOLIVET, lot n°33

Ils sont opposés au déclassement envisagé en vue d'une cession de l'emprise aux époux Le Mab et vont déposer les observations n°3 à 7 et remettre 2 courriers: C3 complétant l'observation n°5 (2 pages), C4 complétant l'observation n°7 (26 feuillets).

Aucune autre personne ne se présentera ensuite et le registre d'enquête est clos à 12h05: 7 observations y ont été portées et 4 courriers annexés.

Le dossier d'enquête, le registre d'enquête et les courriers annexés sont directement emportés par le commissaire enquêteur.

A 12h15, à l'issue de la permanence et comme convenu avec les époux LE MAB lors de notre entretien du 7 mars, j'ai effectué un passage dans le lotissement. Le parking est libre et des bacs à fleurs, la poubelle ainsi qu'un tas de gravier déborde légèrement de l'emprise du carport sur le parking. Mme Le Mab ouvre le portail électrique qui permet de voir l'intérieur du carport où stationne son véhicule et de constater que le garage de l'habitation n'existe plus, il a été muré et constitue une chambre de la maison. Elle autorise l'accès à son carport pour prendre quelques photographies.

Interrogée sur le courrier C1 déposé par son mari et sur le signataire de la mention « bon pour accord », elle pense qu'il s'agissait d'un personnel de la mairie du nom de POMMIER.

Afin de répondre aux différentes questions des contributeurs, un procès-verbal de synthèse a été établi, transmis par mail le lundi 25 mars et remis à Mr le Maire le mardi 26 mars au cours d'un entretien en présence de Mr le DGS, de Mme la responsable de l'urbanisme et de Mr l'adjoint à l'urbanisme.

III - Examen des observations

Observations écrites au registre d'enquête:

N° 1: Mme COUSIN s'oppose à la régularisation de la situation, demande la déconstruction et une reconstruction sur leurs parcelles. Elle a bien signé le document annexe n°4 du dossier mais en pensant qu'il s'agissait du projet d'achat de leur seconde parcelle, non d'une cession d'emprise de l'aire de stationnement.

N°2: Mr Thierry MORVAN mentionne le dépôt de son courrier C2.

N°3: Mr et Mme Jean LE MEUR s'opposent à la cession et à la régularisation envisagées. L'accès au garage n'est plus nécessaire, cet espace doit être rendu à sa destination initiale.

Ils émettent des craintes quant à cette régularisation, qui outre le passage de 15 à 23 ca, permettrait de régulariser toutes les « autres constructions illégales ». Les deux parcelles (1700 ca) avec 2 entrées est suffisante pour se garer. La cession partielle du parking pourrait engendrer « de gros problèmes de voisinage et la création d'un collectif pour lutter contre les nombreuses gênes occasionnées par ce monsieur ».

Ils s'interrogent sur le coût de l'enquête publique, qui va payer?.

N°4: Mr et Mme Patrick COUVIDAT s'opposent à la cession et à la régularisation. Cet espace doit être rendu à sa destination première dans un souci de bon voisinage et de respect des autres habitants.

N°5: Mr Jean-Claude JONCOUR demande le retour de l'emprise à sa destination initiale pour répondre aux besoins de stationnement. Il évoque la consultation (Annexe n°4) qui répondait à la situation de la maison sur la parcelle et facilitait l'accès au garage; ce garage n'existant plus il rappelle la possession par M.Mme LE MAB de deux parcelles avec deux entrées.

Mr Joncour remet le courrier C3.

N°6: Mme Marie-Angèle JOLIVET rappelle son accord donné pour faciliter l'accès au garage de l'habitation (annexe n°4). Ce garage n'existe plus, les propriétaires ont acquis la parcelle voisine qui permet de ranger les véhicules, il n'y a pas d'intérêt à cette cession.

N°7: Mr Eric DERRIEN, Mme Emilie GOURVELLEC demandent « la remise en l'état de l'emplacement que Mr et Mme LE MAB ont illégalement pris possession ».

Ils évoquent le non respect des règles d'urbanisme et le fait que l'opération envisagée suite à la consultation (Annexe n°4) n'ait pas été menée à son terme. La construction n'aurait pas dû être réalisée; elle aurait pu l'être à 2 reprises, la construction du carport (Permis de construire) ou l'installation du portail (déclaration préalable).

Ils évoquent également une demande de permis de construire formulée entre novembre 2022 et avril 2023, sur laquelle n'apparaît pas « cet emplacement ».

Ils déposent le courrier C4.

Observation orale du groupe:

Interrogation sur la présence de réseaux sous les parkings

Courriers:

C1: Le plan remis par Mr LE MAB porte la mention « bon pour accord » avec une signature illisible, sur le premier volet figure la date « septembre 1990 ». Selon Mme Le Mab qui n'en est pas certaine, il aurait pu être signé par un adjoint au maire du nom de POMMIER (information du 23 mars 2024).

C2: Mr Thierry MORVAN, propriétaire de la parcelle voisine (n°5) ne s'oppose pas à la régularisation de la situation, il craint essentiellement que cette régularisation entraîne automatiquement celle des autres constructions réalisées par les époux Le Mab sur leurs deux parcelles et évoque notamment les volières pour perroquets, sources de nuisances et de litiges.

C3: En complément à son observation n°5 Mr Joncour rappelle l'historique de la construction sur la parcelle n°3 et l'accord donné pour faciliter l'accès au garage qui n'a pas été acté, ce qui n'a pas empêché la construction du carport sur le domaine public, l'installation d'un portail. Il mentionne l'élevage de perroquets de Mr Le Mab qui a nécessité le recours à un conciliateur de justice en raison des nuisances sonores.

Mr Joncour rappelle que l'activité artisanale exercée par Mr Le Mab entraîne le stationnement de camion, de benne sur la voie publique et s'interroge sur ce point alors que Mr le Mab dispose de deux parcelles, sur les constructions légères en bordure de chaussée.

Interrogations quant aux validations des autorités pour l'élevage des perroquets, pour l'activité artisanale sur la voie publique, pour les constructions légères en place, pour les volières de grande capacité.

C4: Mr Eric Derrien remet une copie de la demande permis de construire évoquée dans son observation n°7 et le refus exprimé par la mairie: la demande ne concerne pas le carport édifié sur le domaine public mais le refus le mentionne expressément.

IV - Fin de l'enquête publique

Le samedi 23 mars 2024 à 12h05, en l'absence de public, j'ai clos le registre d'enquête qui comporte SEPT observations et QUATRE courriers.

Aucun courrier postal n'a été adressé au commissaire enquêteur durant cette enquête qui n'a suscité d'intérêt que pour certains propriétaires du lotissement.

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 28 mars 2024

Jean-Jacques LE GOFF
commissaire enquêteur



Département du FINISTERE

Commune de PLOGONNEC

Projet de déclassement d'une surface de stationnement

Lotissement « Les Genêts - Le Croëzou » en vue d'une cession

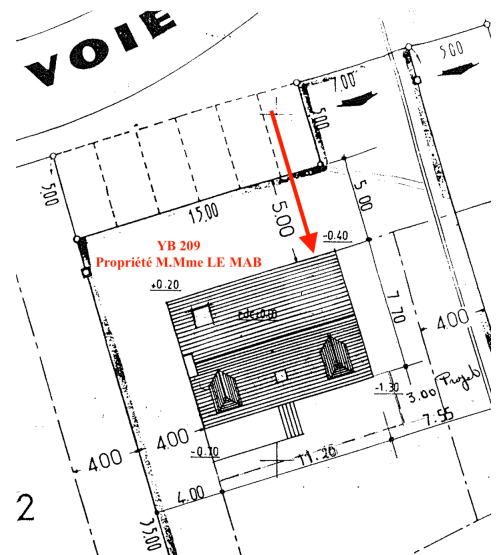
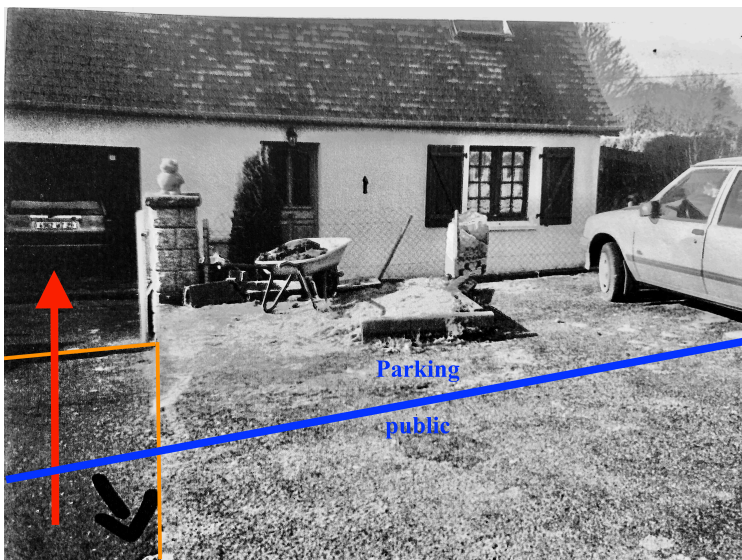
Enquête publique du jeudi 7 au samedi 23 mars 2024

Deuxième partie: Conclusions et Avis

I - Rappel de l'objet de l'enquête

La municipalité de Plogonnec souhaite déclasser une partie des places de stationnement situées devant la parcelle cadastrale YB 209 au Croëzou, dans le lotissement « Les Genêts ».

Ce déclassement interviendrait pour permettre une cession à M.Mme LE MAB, propriétaires de la parcelle YB 209 et qui par la construction d'un carport ont empiété sur le domaine public communal. La cession permettrait de régulariser cette situation, les époux LE MAB ayant souhaité l'acquisition de cette emprise et s'étant engagés par courrier du 4 mai 2023.



Cette acquisition déjà envisagée dans les années 1990 avait pour objectif de donner un accès direct au garage de l'habitation que Mr Le Mab a acheté en mars 1990

Le parking de 6 emplacements de stationnement 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 sa délibération du 23 août 2023 (DCM 2023-044) et Mr le Maire a arrêté en accord avec moi les dates ainsi que les modalités de l'enquête publique dans son arrêté n°2024-001U du 14 février 2024.

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 jouxtant la parcelle YB 209 au sein du lotissement « Les Genêts », dans l'objectif de permettre la régularisation de la situation des propriétaires de cette parcelle dont une construction empiète sur les parkings et le domaine public.

Le plan de bornage montre clairement l'édification réalisée et précise sa superficie sur le domaine public: 23 ca.

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

La notice explicative précise que dans les années 1990, Mr LE MAB, propriétaire de la parcelle YB 209 avait sollicité la mairie pour acquérir une partie des places de stationnement situées devant sa parcelle, afin de faciliter l'accès au garage de sa maison. Les co-lotis avait été consultés et 24 avaient donné leur accord; le processus en est resté là sans que l'on sache pourquoi.

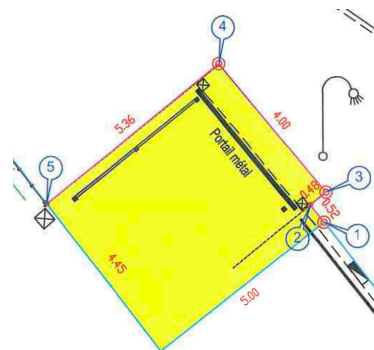
Appréciations du commissaire enquêteur:

Suite à une demande de permis de construire sur leurs parcelles établie en novembre 2022 et complétée jusqu'en avril 2023 (M.Mme Le Mab ont acquis en 1997 le lot voisin n°4 - parcelle YB 332), il a été constaté une occupation du domaine public devant la parcelle YB 209, avec édification d'un carport clos côté voie publique par un portail. M.Mme Le Mab ont donc fait part de leur souhait de régulariser cette situation en reprenant l'opération inachevée des années 1990 (courrier du 4 mai 2023).

La municipalité a dans sa délibération du 24 août 2023 décidé de relancer la procédure et autorisé l'ouverture de l'enquête publique de déclassement préalable à une cession. Le dossier comprend en annexe 4 une archive recensant 24 accords des co-lotis, non datée: l'objet de la consultation est bien mentionnée et affiche un accès facilité au garage, la superficie concernée est de 15 m² et le prix forfaitaire fixé est de « 1 000 francs ».

Compte - tenu de la configuration du terrain de Monsieur LE MAB, la Commune se propose de céder à ce dernier l'assiette de son accès afin qu'il puisse accéder à son garage soit une superficie de 15 m² au prix forfaitaire de 1 000 Fr. , les frais d'acte et de géomètre étant à la charge du pétitionnaire étant entendu que le produit de cette vente sera affecté à ce lotissement.

Pour être opposable le présent accord devra avoir l'aval et du Conseil Municipal et de la majorité des co - lotis à savoir les 2/3 représentant la moitié de la surface ou la moitié représentant les 2/3 des co - lotis.



M. LE MAB Lionel

YB n° 209

La consultation a probablement été menée auprès de l'ensemble des propriétaires de lots déjà acquis (24 sur 33 lots) quand Mr Le Mab a acheté une maison déjà bâtie et où il souhaitait plutôt un accès direct au garage que des manœuvres, ce que l'ensemble des co-lotis a accepté.

Sans que la procédure soit conduite à son terme Mr Le Mab a ouvert un accès direct à son garage, creusant en raison de la pente l'espace nécessaire du parking public, construit un carport sur l'emprise du parking puis plus récemment clos l'accès au carport par un portail électrique coulissant.



Photographies:

Haut gauche: issue du courrier C1 remis par Mr Le Mab lors de l'enquête, annotée par moi et permettant de visualiser les travaux engagés pour un accès direct au garage.

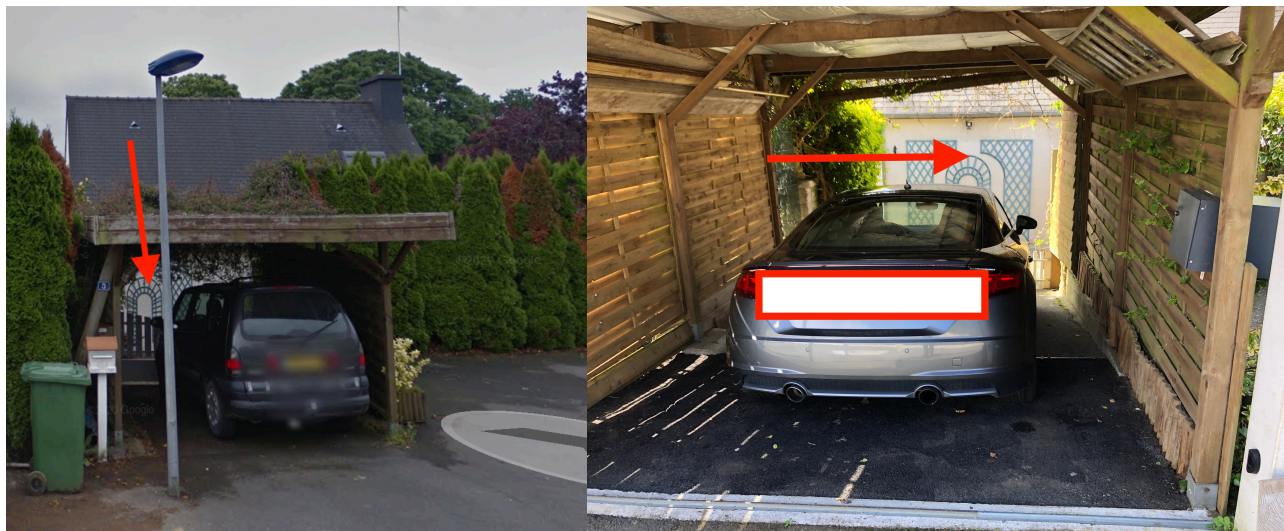
Haut droite: capture d'écran de google maps, juillet 2013 faisant apparaître l'aire de stationnement créée sur le domaine public, un portail en limite de la parcelle YB 209.

Bas: photographies prises pour l'enquête publique par le commissaire enquêteur; carport et portail sur le domaine public à gauche, mur avec treillis en remplacement de la porte de garage à droite.

La superficie ainsi occupée par les édifications successives s'établit à 23 ca, cf l'annexe n°1, plan de bornage établi par le géomètre.

Ces édifications ont conduit à la réalisation d'une aire de stationnement privée sur l'emprise publique et l'objet initial (années 1990) d'une cession permettant un accès direct au garage, justification de la procédure envisagée, n'est plus d'actualité parce que le garage de l'habitation a été transformé en pièce d'habitation, une chambre.

Cette modification a fait l'objet d'une déclaration préalable à la mairie le 12.02.2015 et apparaît sur la capture d'écran google maps.



Capture d'écran google maps et photographie commissaire enquêteur

La justification initiale de l'acquisition d'une emprise sur les 6 parkings n'apparaît donc plus aujourd'hui: cette cession ne permettrait que la constitution d'un emplacement de parking couvert privé au détriment des aires de stationnement prévues pour le lotissement à sa création.

Parkings :

Il est prévu d'aménager 13 parkings, conformément aux dispositions du plan voirie.

Cette partie sud-est du lotissement comprend plusieurs emplacements de stationnement pour 17 propriétés, dont ces 6 situés devant la parcelle YB 209. Mr et Mme Le Mab pourront utiliser ces places comme les autres résidents du lotissement.

Par ailleurs l'acquisition de la parcelle YB 332 par Mr Le Mab en 1997 porte la superficie de son terrain à 1682 m²; il dispose apparemment sur celui-ci de l'espace nécessaire à la construction de garage, de carport ou à la réalisation d'emplacements de stationnement.

Les éléments qui contribuaient à la réalisation d'une cession par la mairie d'une emprise sur le parking dans les années 1990, à laquelle les différents propriétaires du lotissement avaient donné

leur accord, n'existent plus aujourd'hui. **Actuellement rien ne justifierait la cession de cette emprise de 23 ca du parking.**

III - Avis sur les observations du public

Les analyses des différentes observations formulées sur le registre ou par courrier figurent au paragraphe III du rapport, première partie de ce document.

Courrier C1:

Appréciation du commissaire enquêteur: Le document remis par Mr Le Mab montre le début des travaux d'accès à son garage (photographie reprise supra et annotée); la proposition de délimitation de propriété établit une emprise de 20 m² sur le domaine public, avec une mention « bon pour accord » et une signature illisible. Non daté, Mme Le Mab mentionnera le nom de Mr POMMIER comme signataire possible.

Il s'agit d'un ancien directeur général des services de la mairie, parti en 1993: le document ne porte aucun cachet.

Dans leur entretien du 7 mars Mr et Mme Le Mab ont précisé une date de construction du carport en 1992-1993 pensant être dans leur droit, un bornage qui serait sous le pilier droit ayant été réalisé (en regardant le portail de la rue). Sur la photographie du courrier C1 Mr Le Mab a fléché un point qui pourrait correspondre à un bornage, mais aucune pièce ne le confirme.

Le couple est acquéreur de l'emprise occupée sur le domaine public, cette occupation ayant été soulevée lors d'une demande de permis de construire sur leurs terrains.

Observations n°1, 3, 4, 5, 6 et courrier C3:

Appréciation du commissaire enquêteur:

Ces observations émettent toutes une opposition à la régularisation de la situation, au déclassement partiel du parking et demandent au contraire le retour à l'état initial pour une mise à disposition de tous. La procédure de 1990 non menée à son terme et les constructions sur le domaine public, sans les démarches administratives nécessaires, sont soulignées.

A l'exception de Mme COUSIN (observation n°1) pour qui la consultation (annexe n°4) ne concernait pas ce projet, les accords donnés sont reconnus et devaient faciliter l'accès à son garage pour Mr Le Mab, acquéreur de la maison en 1990. L'en-tête de l'annexe 4 mentionne bien cet objet même si la superficie estimée apparaissait minorée.

Les arguments avancés, disparition du garage, acquisition de la parcelle YB 332 donnant la possibilité de parquer les véhicules..., sont avérés et la justification de 1990 en vue d'une cession par la municipalité disparaît.

Le nombre de véhicule de l'entreprise de Mr Le Mab et leur stationnement est également évoqué: je n'ai constaté aucun stationnement anormal durant l'enquête, le parking conservant des disponibilités.

Des constructions illégales ainsi qu'un litige à propos de « perroquets » sont évoqués: ces questions n'entrent pas dans le cadre de l'enquête menée.

Le coût de l'enquête publique incombe à la municipalité, Mr Le Meur en a été directement informé.

Observation n°2:

Appréciation du commissaire enquêteur: Mr MORVAN ne s'oppose pas à la régularisation de la situation, il signale des craintes quant aux autres constructions et aux oiseaux, ce qui ne concerne pas l'enquête en cours.

Observation n°7:

Réponse de la municipalité: Le carport, non régularisable en l'état, ne figure pas sur la demande de permis de construire évoquée par Mr Derrien.

Appréciation du commissaire enquêteur: Mr DERRIEN et Mme GOURVELLEC demandent également la remise en l'état de l'emprise occupée illégalement. Ils rappellent qu'à deux reprises Mr et Mme Le Mab auraient pu « régulariser » leur situation en effectuant les démarches administratives pour leurs travaux: c'était probablement possible lors de l'édification du carport qui aurait induit la démarche actuelle en vue d'une cession, ce n'était sûrement plus le cas lors de l'installation récente du portail, le garage ayant fait l'objet d'un changement de destination déclaré en 2015.

Ils évoquent une demande de permis de construire déposée en 2022-2023 par Mr et Mme Le Mab pour des édifications sur leur terrain et le refus opposé par la mairie évoquant la construction sans autorisation sur le domaine public. Ces documents, remis par Mr Derrien (courrier C4), ne concerne pas l'enquête en cours. *Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le non respect concernant les règles d'urbanisme pour les constructions sur les parcelles YB 209 et YB 332, hors cadre de l'enquête publique.*

Observation orale sur les VRD:

Réponse de la municipalité: les parkings ne sont pas concernés par les réseaux.

Appréciation du commissaire enquêteur: Je prends acte de la réponse.

IV - Conclusions

Ce projet de déclassement partiel d'emplacements de stationnement du lotissement « Les Genêts » au Croëzou résulte d'une volonté de la municipalité de régulariser la situation de Mr et Mme LE MAB, propriétaires de la parcelle cadastrale YB 209 où est construite leur habitation, et où ils ont construit un carport empiétant sur le domaine public.

Il s'agit d'une emprise sur des parkings du lotissement communal Les Genêts autorisé en 1981 au CROEZOU. Dès le début des années 1990 un projet de cession avait été étudié pour faciliter l'accès au garage d'une maison déjà bâtie et achetée par Mr Le Mab en mars 1990. Bénéficiant de l'accord de 24 propriétaires du lotissement, elle n'avait cependant pas été menée à son terme. L'emprise sur le domaine public a néanmoins été occupée avec édification d'un carport aujourd'hui clos par un portail coulissant électrique d'une hauteur de 1,70m.

Le parking initial disposait de 6 emplacements, l'emprise prélevée le réduit à 4 places de stationnement. Aujourd'hui le carport est limité côté rue par le portail coulissant, côté habitation par un portail bas en limite de parcelle cadastrale.

Le garage de la maison a changé de destination par la réalisation d'une chambre.

Le conseil municipal a accepté à l'unanimité le principe de ce déclassement de 23 m² de ces aires de stationnement (délibération n°2023-044 du 23 août 2023) en vue de leur cession, et autorisé 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 internet de la commune. Des flyers ont été distribués aux propriétaires du lotissement « Les Genêts ». 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 où il était téléchargeable. Il a eu la possibilité de s'exprimer du 7 au 23 mars inclus. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal d'organisation n° 202-001U du 14 février 2024.

En conséquence étant donné que:

- * Le conseil municipal s'est prononcé pour le déclassement partiel des emplacements de stationnement du lotissement « Les Genêts » au Croëzou en vue d'une cession permettant la régularisation de la situation créée par la construction d'un carport empiétant sur le domaine public devant la parcelle YB 209,
- * L'enquête publique organisée suite à cette délibération par arrêté n°2024-001U du 14 février 2024 s'est déroulée conformément à ses prescriptions,
- * La publicité de l'enquête a été réalisée conformément aux textes, renforcée par un avis dans la presse (Le Télégramme et Ouest-France) et une distribution de flyers dans les boîtes à lettres du lotissement Les Genêts,
- * Le public a pu consulter le dossier à la mairie ou sur le site internet communal et s'exprimer,
- * Les observations formulées par écrit sur le registre, par courrier ou oralement ont été prises en compte, analysées,
- * La majorité des observations est défavorable au projet avec un souhait de retour à l'état initial de parking de 6 places

Tenant compte également de ce que

- ▶ l'accès au garage, base de la consultation de 1990, n'est plus d'actualité du fait du changement de destination du local transformé en chambre,
- ▶ l'emprise occupée n'a plus pour objectif de faciliter un accès mais uniquement de constituer une aire de stationnement privée sur le domaine public,
- ▶ La justification initiale pour laquelle les résidents avaient donné leurs accords en 1990 a disparu,
- ▶ Le document de création du lotissement mentionne la réalisation de 13 parkings extérieurs au profit des résidents, nombre peu élevé par rapport aux 33 lots,

Estimant que:

→ Les propriétaires des parcelles YB 209 et 332 bénéficieront comme les autres résidents des places de parking disponibles

→ Les propriétaires actuels de ces 2 parcelles disposent d'une superficie de 1682 m², suffisante pour réaliser les emplacements nécessaires au stationnement de leurs véhicules en complément des aires communes

J'émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de déclassement partiel du parking sis devant la parcelle YB 209, 3 lotissement « Les Genêts » au Croëzou, commune de PLOGONNEC, pour une superficie de 23 ca, tel que mentionné dans la délibération du conseil municipal n°2024-001U du 14 février 2024 et représenté à l'annexe 1 du dossier d'enquête.

Fait à Quimper, le 28 mars 2024

Jean-Jacques LE GOFF

commissaire enquêteur



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de déclassement d'une surface de stationnement du lotissement LES GENETS

au CROEZOU Commune de PLOGONNEC (29180)

---000---

Objet : Déclassement du domaine public d'une surface de stationnement (23 ca) du lotissement Les Genêts au Croëzou, en vue de sa cession.

Enquête publique : du jeudi 7 mars (9h00) au samedi 23 mars 2024 (12h00) inclus.

Arrêté municipal n°2024-001U du 14 février 2024 de Mr le Maire de la commune de Plogonnect.

---000---

Déroulement de l'enquête:

Elle s'est déroulée sur la période annoncée conformément à l'arrêté de référence, du jeudi 7 mars à 9h00 au samedi 23 mars 2024 à 12h00.

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 17 jours consécutifs en mairie de Plogonnect aux heures d'ouverture habituelle des bureaux, sous format papier. Il était téléchargeable sur le site internet de la commune.

Outre les inscriptions sur le registre, les observations pouvaient être adressées à l'attention du commissaire enquêteur par voie postale à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur.

Les permanences ont été assurées conformément à l'arrêté de référence. ► Clôture de l'enquête

Le samedi 23 mars 2024 à 12 h 05 à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre d'enquête, rassemblé les pièces du dossier et emporté le tout.

Bilan de l'enquête publique

Douze personnes ont été reçues au cours des 2 permanences: 7 observations écrites ont été portées au registre d'enquête, 4 courriers déposés (C1) ou remis au commissaire enquêteur (C2, C3 et C4).

Les consultations du dossier, hors permanence du commissaire enquêteur, ont été peu nombreuses sans dépôt d'observation au registre d'enquête.

Page 1 sur 4

Observations écrites:

N° 1: Mme COUSIN s'oppose à la régularisation de la situation, demande la déconstruction et une reconstruction sur leurs parcelles. Elle a bien signé le document annexe n°4 du dossier mais en pensant qu'il s'agissait du projet d'achat de leur seconde parcelle, non d'une cession d'emprise de l'aire de stationnement.

N°2: Mr Thierry MORVAN mentionne le dépôt de son courrier C2.

N°3: Mr et Mme Jean LE MEUR s'opposent à la cession et à la régularisation envisagées. L'accès au garage n'est plus nécessaire, cet espace doit être rendu à sa destination initiale.

Ils émettent des craintes quant à cette régularisation, qui outre le passage de 15 à 23 ca, permettrait de régulariser toutes les « autres constructions illégales ». Les deux parcelles (1700 ca) avec 2 entrées sont suffisantes garer les véhicules. La cession partielle du parking pourrait engendrer « de gros problèmes de voisinage et la création d'un collectif pour lutter contre les nombreuses gênes occasionnées par ce monsieur ».

Ils s'interrogent sur le coût de l'enquête publique, qui va payer?.

N°4: Mr et Mme Patrick COUVIDAT s'opposent à la cession et à la régularisation. Cet espace doit être rendu à sa destination première dans un souci de bon voisinage et de respect des autres habitants.

N°5: Mr Jean-Claude JONCOUR demande le retour de l'emprise à sa destination initiale pour répondre aux besoins de stationnement. Il évoque la consultation (Annexe n°4) qui répondait à la situation de la maison sur la parcelle et facilitait l'accès au garage; ce garage n'existant plus il rappelle la possession par M.Mme LE MAB de deux parcelles avec deux entrées.

Mr Joncour remet le courrier C3.

N°6: Mme Maire-Angèle JOLIVET rappelle son accord donné pour faciliter l'accès au garage de l'habitation (annexe n°4). Ce garage n'existe plus, les propriétaires ont acquis la parcelle voisine qui permet de ranger les véhicules, il n'y a pas d'intérêt à cette cession.

N°7: Mr Erice DERRIEN, Mme Emilie GOUVELLEC demandent « la remise en l'état de l'emplacement que Mr et Mme LE MAB ont illégalement pris possession ».

Ils évoquent le non respect des règles d'urbanisme et le fait que l'opération envisagée suite à la consultations (Annexe n°4) n'ait pas été menée à son terme. La construction n'aurait pas dû être réalisée; elle aurait pu l'être à 2 reprises, la construction du carport (Permis de construire) ou l'installation du portail (déclaration préalable).

Ils évoquent également une demande de permis de construire formulée entre novembre 2022 et avril 2023, sur laquelle n'apparaît pas « cet emplacement ».

Ils déposent le courrier C4.

Courriers:

C1: Le plan remis par Mr LE MAB porte la mention « bon pour accord » avec une signature illisible, sur le premier volet figure la date « septembre 1990 ». Selon Mme Le Mab qui n'en est pas certaine, il aurait pu être signé par un adjoint au maire du nom de POMMIER. Cette hypothèse peut-elle être confirmée?

Annexe 1

La photographie jointe montre la réalisation d'un accès direct au garage de l'habitation avec réalisation d'une pente à partir du domaine public.

C2: Mr Thierry MORVAN, propriétaire de la parcelle voisine (n°5) ne s'oppose pas à la régularisation de la situation, il craint essentiellement que cette régularisation entraîne automatiquement celle des autres constructions réalisées par les époux Le Mab sur leurs deux parcelles et évoque notamment les volières pour perroquets, sources de nuisances et de litiges.

C3: En complément à son observation n°5 Mr Joncour rappelle l'historique de la construction sur la parcelle n°3 et l'accord donné pour faciliter l'accès au garage qui n'a pas été acté, ce qui n'a pas empêché la construction du carport sur le domaine public, l'installation d'un portail. Il mentionne l'élevage de perroquets de Mr Le Mab qui a nécessité le recours à un conciliateur de justice en raison des nuisances sonores.

Mr Joncour rappelle que l'activité artisanale exercée par Mr Le Mab entraîne le stationnement de camion, de benne sur la voie publique et s'interroge sur ce point alors que Mr le Mab dispose de deux parcelles, sur les constructions légères en bordure de chaussée.

Interrogations quant aux validations des autorités pour l'élevage des perroquets, pour l'activité artisanale sur la voie publique, pour les constructions légères en place, pour les volières de grande capacité.

C4: Mr Eric Derrien remet une copie de la demande permis de construire évoquée dans son observation n°7 et le refus exprimé par la mairie: la demande ne concerne pas le carport édifié sur le domaine public mais le refus le mentionne expressément.

Questions du commissaire enquêteur induites par l'étude du dossier et les observations formulées par le public durant l'enquête:

- 1) L'absence de garage modifie la demande de cession qui n'a plus sa justification initiale. La propriété des deux parcelles offrent des possibilités diverses à Mr et Mme Le Mab: construction d'un garage, stationnement sur le parking.....
- 2) VRD: le document du lotissement évoque le plan n°25 relatif aux VRD, les parkings sont-ils concernés par ces réseaux?
- 3) Le carport édifié sur l'emprise publique a-t-il fait l'objet d'une démarche administrative? Si oui laquelle, à quelle date?

Le courrier C4 relatif au « refus du permis de construire » (PC 02916922 00018) évoque cette construction sans autorisation préalable mais sans préciser si une démarche avait été entreprise.

- 4) Idem pour l'installation du portail?
- 5) Par qui ont été réalisés ces différents travaux?
- 6) Le règlement du PLU autorise-t-il la construction de carport en limite du domaine public?

- 7) Oralement les différents contributeurs ont fait part d'une occupation quasi exclusive du parking par Mr et Mme Le Mab (benne, véhicules, tas de gravier) et d'une crainte à stationner devant la propriété quand il y avait des disponibilités; cela a-t-il été porté à la connaissance de la municipalité?

A Quimper, le 25 mars 2024

Jean-Jacques LE GOFF

Commissaire enquêteur



Document transmis par courriel le 25 mars 2024 à 16h00

A PLOGONNEC le

Noms, Prénoms, fonctions:

Remise à Mr le Maire lors d'un entretien à 10 h 30 le mardi 26 mars 2024

Présents:

- Mr le Maire
- Mr le DGS
- Mr l'adjoint à l'urbanisme
- Mme la responsable de l'urbanisme

Réponse de la Municipalité au procès-verbal de synthèse Annexe 1

En réponse vos questions :

- 1- Nous confirmons qu'une DP a été accordée le 12/02/2015 : « transformation du garage en chambre »
- 2- Les parkings ne sont pas concernés par des réseaux
- 3- Le carport édifié sur l'emprise publique n'a pas fait l'objet de démarche administrative à notre connaissance.
Il n'était pas fait mention de ce carport dans le PC refusé n° 02916922 00018 **car il n'était pas régularisable en l'état. Il était nécessaire de régulariser au préalable la problématique foncière.**
- 4- Concernant le portail : pas de démarche administrative à notre connaissance
- 5- La commune n'a pas connaissance de qui a réalisé les différents travaux
- 6- En Uhb , le PLU autorise bien les constructions à l'alignement existant des voies publiques ou des emprises publiques
- 7- Les éléments évoqués n'ont pas été portés à la connaissance de la commune