

Conclusions et Avis

Table des matières

1. Préparation et déroulement de l'enquête.....	2
1.1 Le Projet.....	2
1.1.1 Historique.....	2
1.1.2 Contexte juridique	3
1.1.3 Pièces figurant au dossier d'enquête	3
1.2 Organisation de l'enquête.....	3
1.2.1 Nomination.....	3
1.2.2 L'enquête publique.....	4
1.2.3 Travaux préparatoires.....	4
1.2.4 Travaux post-enquête.....	4
1.2.5 Publicité – Communication.....	5
1.3 Déroulement.....	5
1.3.1 Permanences du Commissaire Enquêteur.....	5
2. Les Observations du public.....	6

Conclusions et Avis 8

1. Introduction : l'enquête publique.....	9
1.1 La procédure d'enquête.....	9
1.1.1 L'objet.....	9
1.1.2 Le dossier d'enquête.....	10
1.1.3 Les mesures de publicité – communication.....	10
1.1.4 Le déroulement de l'enquête.....	10
2. Analyse des observations du public.....	11
2.1 Ancienneté de l'empiétement.....	11
2.2 Justification de la demande de déclassement.....	12
2.3 Dangereusité du chemin.....	13
2.4 Opposition à la demande de déclassement.....	14
2.5 Hors sujet	15
3. Conclusions et Avis	16

Introduction : l'enquête publique

1.1 La procédure d'enquête

1.1.1 L'objet

Monsieur le Maire de Logonna-Daoulas a, par arrêté municipal en date du 8 septembre 2016, prescrit la présente enquête publique dont le but est de permettre au plus grand nombre possible de personnes résidant à proximité du projet envisagé de faire connaître leurs appréciations, suggestions et contre-propositions et d'apporter ainsi des éléments d'information qui pourraient être mal connus de la municipalité.

L'enquête publique ouverte dans la commune de Logonna-Daoulas du mardi 4 octobre 2016 au

jeudi 20 octobre 2016 porte sur :

le projet de déclassement d'une portion de domaine public au lieu-dit Cléguériou

1.1.2 Le dossier d'enquête

L'ensemble du dossier permet d'avoir une bonne connaissance du projet et de son impact.

La note de présentation est claire et détaillée, les plans de situation sont bien lisibles.

Je considère que l'ensemble du dossier présenté au public permet une bonne connaissance et compréhension du projet de déclassement.

1.1.3 Les mesures de publicité – communication

Les mesures de publicité réglementaires conformément aux prescriptions de l'art. R.141-5 du Code de la Voirie Routière ont été réalisées : affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Logonna-Daoulas, affichage sur le site du projet.

En outre, un avis d'enquête a bien été publié quinze jours avant le début de l'enquête dans la presse locale : Télégramme et Ouest France.

La mairie de Logonna-Daoulas a fait parvenir aux propriétaires de la parcelle voisine, le 13 septembre 2016, par courrier, une notification individuelle de l'arrêté fixant les modalités de l'organisation de l'enquête publique.

Le public pouvait trouver sur le site de la mairie de Logonna-Daoulas, le rappel de la date et l'heure de la permanence de la clôture de l'enquête publique. (<http://www.logonna-daoulas.bzh/evenements/>)

Les bulletins communaux d'information : Logonna-Infos n°326 septembre 2016 et n°327 octobre 2016 présentaient l'enquête.

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie (le mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mercredi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h00 à 12h00).

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur le déroulement de l'enquête de déclassement.

1.1.4 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique sur le projet de déclassement d'une portion de domaine public au lieu-dit Cléguériou s'est déroulée du mardi 4 octobre 2016 au jeudi 20 octobre 2016 dans les conditions définies par l'arrêté municipal du 8 septembre 2016.

J'ai tenu, pendant cette période, les deux permanences programmées.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le dossier était consultable à la mairie par toute personne le demandant.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit ou par voie électronique à l'attention du commissaire-enquêteur.

Je considère que les conditions d'accueil du public pendant l'enquête ont été excellentes et accessibles à tous.

Analyse des observations du public

Les observations du public sont regroupées en 4 thèmes :

- Ancienneté de l'empiétement : observations R1, R2, R3, R4, C3, C4, C5 et C7 ;
- Justification de la demande de déclassement : observations C3 et C4 ;
- Dangerosité du chemin : observation C4 et document D1 ;
- Opposition à la demande de déclassement : document D1.

Les observations O1, C1, C2, C5 et C6 sont hors sujet de l'enquête

2.1 Ancienneté de l'empiétement

M. et Mme LEROY (R1), propriétaires de la parcelle n°1865 à Cléguériou Logonna-Daoulas « Propriétaires de la parcelle n°1865 à Cléguériou déclarent avoir toujours connu le chemin en son état actuel (1980). M. ROPARS (ancien propriétaire) ayant entretenu sa propriété jusqu'à la limite plantée actuelle. ».

M. et Mme TREDUNIT (R2)

« Depuis le début des années 1980, nos diverses promenades sur Logonna nous permettent d'affirmer l'existence de cette haie sur le terrain de M. et Mme BOURY. »

M. Rodolphe GODREUL (R3)

« Je réside à Logonna depuis 2003. Je connais bien le quartier de Cléguériou car habitant à proximité et ayant moi-même recherché un terrain constructible dans cette zone. J'ai toujours considéré que la haie bordant la parcelle de M. BOURY et Mme DEVILLERS faisait partie de leur terrain. Cette haie était entretenue par eux et des poteaux délimitaient les parcelles. »

Marie Le HERIO (R4)

« Je réside à Logonna Daoulas depuis mars 2013 et étant intéressée par les constructions bois j'ai fréquenté le quartier de Cléguériou pour suivre les travaux chez M. BOURY. Je peux certifier que la haie paraissait appartenir au terrain de M. BOURY et Mme DEVILLERS et qu'ils l'entretenaient à ce titre. D'ailleurs une corde délimitait le terrain. »

Marine DEVILLERS Michel BOURY (C3)

« Pour chacun, la haie indiquait la partie supérieure de leur terrain. Il existe d'ailleurs toujours 4 poteaux (posés par les anciens propriétaires M. et Mme ROPARS) qui indiquent la limite entre le terrain et la voie communale. La haie longe la ligne formée par les 4 poteaux et est située à l'intérieur de la parcelle.

Il semble avoir été convenu que que la haie appartenait à leur parcelle BA n°3 jusqu'au bornage. La mairie n'a pas fait d'observation quand le constructeur immobilier a déplanté une partie de cette haie à l'entrée du chemin afin de faciliter l'accès des engins.

Nous avons taillé cette haie à plusieurs reprises, notamment à la demande des propriétaires de la parcelle BA n°5 (arrivés en 2007-2008), qui pensaient également qu'elle nous appartenait... »

C. MOBIAN (C4)

« ...la voie permettant l'accès à la propriété CLERMONT-CORRE a toujours présenté cette configuration à savoir : délimitée au nord-est par un talus et au sud-ouest par des poteaux puis par une haie dans laquelle ces anciens poteaux sont aujourd'hui totalement imbriqués mais toujours en place .

Ainsi implantés, ces poteaux puis ultérieurement la haie, se situent sur le plan cadastral ...dans le prolongement des pointillés qui, au niveau des parcelles BA n°5 et BA n°6, matérialisaient certainement la limite entre le chemin et le terrain agricole proprement dit. Celui-ci se trouvant en effet, légèrement en en contrebas par rapport à ce chemin. Au niveau de la parcelle BA n°3, cette haie matérialise la limite mais aussi la continuité sur un même plan du chemin qui permet l'accès des parcelles BA n°5 et BA n°6 à la route.

Cette configuration na jamais gêné qui que ce soit et surtout pas les voisins qui, d'une part, ont

acheté leur terrain sur la base de la situation existante et, surtout, ont même pu construire leur maison sans qu'ils aient eu à s'en plaindre et sans que les artisans soient gênés. »

M. RUFFET Jean-Claude et Mme RUFFET Danielle (C5)

« De 1994 à 2014, nous avons été propriétaires de la maison située en face de celle de M. BOURY et Mme DEVILLERS, à Cléguériou. En 1994, le champ situé en face de notre maison appartenait à M. et Mme ROPARS, qui venaient souvent entretenir le champ et la haie existante qui se tenait sur toute la longueur du champ et qui bordait, ce qui était à l'époque, un petit chemin verdoyant. Cette haie de lauriers comportait quelques poteaux de bois qui existent toujours dans la haie et qui délimitaient ce champ.(une ouverture existait pour y entrer).

En 2002, quand M. BOURY et Mme DEVILLERS ont acquis la parcelle, une bonne partie de la haie fut détruite... Aujourd'hui, le reste de la haie existante est à la même place.

En 2008, la parcelle du bout du chemin a été acquise par MM CLERMONT ET CORRE, et pour mémoire, ce champ doit toujours posséder un « droit de passage » car le chemin continue en longeant les deux propriétés et monte jusqu'à la propriété de Mme Françoise DAUTREME(« Haut de Cléguériou »).

Nous certifions donc que la haie existait en ligne droite jusqu'à la route. »

M. et Mme LEROY René (C7)

« Nous attestons de la présence d'une clôture, matérialisée par des poteaux de bois (de section 10cm) provenant de la scierie Crenn à Irvillac. Cette clôture a été plantée de lauriers palmés créant un chemin de largeur parallèle.

Cette présence remonte aux années 1979-1980 date de l'implantation de nos propres poteaux visibles en bordure de notre propriété. »

L'ensemble de ces observations montre l'ancienneté de l'empiétement

2.2 Justification de la demande de déclassement

Marine DEVILLERS Michel BOURY (C3)

«... En 2012, en vue de construire un abri dans les règles, une partie du terrain a été bornée . Le géomètre a alors découvert que la haie appartenait à la commune.

Nous avons engagé une démarche auprès de la mairie afin de régulariser cette situation existante. Dans un futur proche, nous souhaitons faire un mur pour soutenir le chemin communal et faire poser un revêtement roulant au sol en remplacement des cailloux qui permettrait un accès pour personne à mobilité réduite...La régularisation de cette situation existante est un préalable afin de pouvoir débiter les travaux.... »

C. MOBIAN (C4)

« Ce projet de cession ne porte préjudice à personne. Il ne modifie en rien l'implantation de réseaux existants (s'il y en a), il ne nuit aucunement au cadre de vie des voisins et ne porte atteinte à aucun de leurs droits.

Considérée comme voie communale, sa largeur n'a jamais été considérée comme problématique pour la mairie, et ce, depuis très longtemps. On peut penser qu'elle correspond aux usages en vigueur dans la commune. En s'opposant au déclassement de la parcelle, la recherche d'un intérêt particulier ne l'emporterait-elle pas sur l'intérêt collectif ? Ce serait une opposition franchement excessive.

Il existerait sur cette parcelle un droit de passage pour permettre l'accès à la parcelle BA n°6. Un chemin public peut-il être grévé d'un droit de passage ? Où ne serait-ce plutôt pas un chemin rural ?

Ainsi la cession des 20m² demandée par Mme DEVILLERS et M. BOURY ne modifierait en rien la situation actuelle et n'apporterait aucune sujétion quant à la desserte des propriétés voisines et une absence totale de préjudice. Elle n'empêcherait pas non plus les propriétaires CLERMONT-CORRE de réaliser une hypothétique construction.

Pur ces raisons, la demande de Mme DEVILLERS et M. BOURY me paraît justement fondée. »

L'empiètement constaté sur la portion de chemin communal n'est plus affecté à l'usage public. Le projet de déclassement de la portion de chemin communal et son acquisition permettrait à M. BOURY et Mme DEVILLERS non seulement de régulariser la situation existante mais encore de soutenir le chemin communal puisque la parcelle BA n° 3 a fait l'objet d'un décaissement afin de permettre la construction de leur habitation.

Je considère que le projet est motivé.

2.3 Dangerosité du chemin

MM CLERMONT ET CORRE (D1)

«... Il ressort du plan de bornage que l'accès à la propriété CLERMONT CORRE doit être de 4,37m + 3,30m = 7,67m

Toutefois la propriété CLERMONT CORRE bénéficie que d'un accès -selon le plan de bornage- de 4,37m. Mais il faut préciser que cet accès est théorique car les deux bornes sont situées dans les talus.

En pratique, l'accès est réduit à 2,80m. Plus loin, la voie communale est encore plus étroite : 2,70m.

La voie communale et l'accès à la propriété CLERMONT CORRE sont donc étroits, ce qui pose des difficultés en matière de :

- accès des camions de livraison,
- de demi-tour pour le facteur. Ainsi celui-ci est contraint de faire demi-tour dans la propriété CLERMONT CORRE, une sortie en marche arrière étant trop dangereuse. Par voie de conséquence, la pose d'un portail sur la propriété CLERMONT CORRE est impossible.
- d'accès pour les engins de travaux,
- d'accès pour les véhicules de secours.

Au surplus, le chemin est -en raison du décaissement illégal opéré par M. BOURY et Mme DEVILLERS- raviné. Les épisodes pluvieux conduisent inéluctablement à une détérioration du chemin.

Il en résulte qu'en l'état ce chemin est dangereux en raison de son étroitesse et de son ravinement. »

C. MOBIAN (C4)

«... De plus, la largeur de la voie actuelle est d'environ 4,30 m ; ceci permet le passage à tous véhicules et même aux pompiers pour qui la voie minimum doit être de 3,50 m. Le déclassement de la parcelle ne modifierait pas la largeur de cette voie et surtout ne la réduirait pas... »

Les 4,37 m d'accès à la propriété de MM CLERMONT ET CORRE sont effectivement théoriques à cause de la présence du talus limite de la parcelle BA n°4.

Après avoir procédé à un métrage de la voie communale (voir 1.2.4 du rapport d'enquête) l'accès à leur propriété de 2,80 m présenté par MM CLERMONT ET CORRE correspond à la partie du chemin qui a été goudronnée par la commune et ne représente pas la largeur de la voie communale.

Ce chemin est en parfait état et sa largeur suffisante pour l'accès des véhicules de secours et l'accès pour le préposé au courrier (voir 1.2.4 du rapport d'enquête).

Concernant l'accès pour les camions de livraison et engins de travaux, l'habitation de MM CLERMONT CORRE a été réalisée sans dommage dans les conditions d'accès existantes.

Le décaissement de la parcelle BA n°3 provoque un phénomène de ravinement au droit de la haie existante. Un mur de soutènement est effectivement nécessaire et à la charge des propriétaires de cette parcelle.

Je considère donc qu'aucun critère de dangerosité n'a lieu d'être retenu concernant le chemin de Cléguériou dans son état actuel.

2.4 Opposition à la demande de déclassement

MM CLERMONT ET CORRE (D1)

« 1 - MM CLERMONT ET CORRE ont acquis la parcelle cadastrée BA n°5 en 2008 et y ont fait édifier une maison d'habitation en 2009. Ils ont pour voisins immédiats M. BOURY et Mme DEVILLERS. Ils accèdent à leur propriété par un chemin communal qui longe notamment la propriété BOURY DEVILLERS.

Toutefois, lors de l'achat de cette propriété, les limites cadastrales du chemin n'étaient pas clairement établies. L'acte de vente précise à la page 10 :

*« Alignement : aux termes d'un courrier du 9 février 2007 émanant de la commune de Logonna-Daoulas, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :
le chemin rural bordant la propriété référencée et appartenant à Mme Josiane MUZELLEC faisant partie du domaine privé de la commune de Logonna-Daoulas. Ses limites avec cette propriété doivent être déterminées par un bornage réalisé par un géomètre expert. »*

Ce bornage n'a pas été réalisé à cette époque.

2 - M. BOURY et Mme DEVILLERS ont lancé une procédure de bornage qui a révélé un empiétement de leur propriété sur le domaine public.

Toutefois, le plan de bornage n'a pas été signé dans le prolongement des constatations.

3 – Mais à la suite des réunions relatives au bornage, MM CLERMONT ET CORRE ont demandé, par Lettre Recommandé AR du 6 avril 2013, au maire de Logonna-Daoulas de rétablir les limites cadastrales.

Ils faisaient notamment valoir l'étroitesse du chemin au regard des camions de livraisons, de l'intervention éventuelle des véhicules de secours.

Aucune réponse n'a été apportée à cette demande.

4 – Ce bornage sera finalisé le 4 mars 2014, à la demande cette fois de MM CLERMONT ET CORRE.

Ce bornage met en évidence que la propriété de M. BOURY et Mme DEVILLERS occupe illégalement le domaine public communal. Une haie y a été illégalement plantée et un abri de jardin y a été illégalement édifié. Le chemin a été illégalement décaissé.

Le maire de Logonna-Daoulas n'a alors entrepris aucune démarche pour faire cesser cette occupation illégale du domaine public.

5 – Un projet de convention foncière préalable à une procédure de déclassement vente à Cléguériou a été adressé en 2015 à MM CLERMONT ET CORRE.

MM CLERMONT ET CORRE ont en leur temps fait un certain nombre de remarques sur ce projet de convention notamment sur la largeur effective du chemin et la gestion des eaux pluviales.

Il n'a pas été donné suite à leurs observations.

6 – C'est dans ces conditions que MM CLERMONT ET CORRE ont été destinataires de l'arrêté municipal du 8 septembre 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique...

Dès lors, il est pour le moins surprenant alors que le bornage ait été finalisé à la demande de MM CLERMONT ET CORRE et qu'une demande de restauration des limites cadastrales ait été adressée au maire pour des motifs de sécurité, ce dernier souhaite se déposséder de la propriété publique au profit de M. BOURY et Mme DEVILLERS. »

Enfin, ils font observer que la mairie ne souhaite pas « déclasser et céder la totalité de la bande de terrain objet de l'empiétement ».. « pour des raisons de sécurité et de visibilité à l'intersection des voies. »

Dès lors, il est difficilement compréhensible que le chemin soit considéré comme dangereux seulement pour partie..et cela alors même que MM CLERMONT ET CORRE signalent les difficultés depuis des années. Il y a là une inégalité de traitement.

Le déclassement du terrain n'obéit à aucun intérêt général

Il résulte des principes fondamentaux de domanialité publique que le domaine public est inaliénable (L 3111-1 CGPPP).

Par conséquent, les autorités chargées de la conservation du domaine public sont tenues de veiller à l'utilisation normale de ce domaine et de mettre fin aux occupations illégales de celui-ci. Il est également établi que si l'obligation ainsi faite à ces autorités trouve sa limite dans les autres

intérêt généraux dont elle a la charge - et notamment les nécessités de l'ordre public- elles ne sauraient légalement s'y soustraire pour des raisons de simple convenance administrative. En l'espèce, le déclassement d'une partie de la voie communale n'obéit à aucun intérêt général ni même communal.

Il contrevient en revanche à un intérêt général de sécurité.

Pour l'ensemble de ces motifs, MM CLERMONT ET CORRE s'opposent au déclassement de la voie communale de Cléguériou au profit de M. BOURY et Mme DEVILLERS.

Ils souhaitent au contraire le rétablissement des limites cadastrales. »

En préambule, la mairie de Logonna-Daoulas, prenant en compte la configuration actuelle du chemin de Cléguériou et l'ancienneté de l'empiétement, a tenté une conciliation en rencontrant les propriétaires riverains puis en proposant un projet de convention foncière préalable à une procédure de déclassement vente.

Par ailleurs, la commune de Logonna-Daoulas a écarté la possibilité de déclassement de l'angle d'accès à la route de desserte du village qui provoquerait des problèmes de visibilité pour les usagers du chemin et contreviendrait à un intérêt général de sécurité.

La demande de régularisation est compréhensible et ne remet pas en cause l'intérêt général.

Par contre, rétablir les limites cadastrales aurait pour la commune de Logonna-Daoulas des conséquences financière importantes puisqu'il faudrait remettre en état le chemin tel que le prévoit le document cadastral. Cela répondrait ainsi plutôt à l'intérêt particulier de MM CLERMONT ET CORRE d'augmenter la largeur de la voie communale pour accéder à leur propriété.

Je considère que les arguments s'opposant au déclassement au titre de l'intérêt général ne sont pas recevables.

2.5 Hors sujet

Anonyme (O1)

Cette personne décrit le chemin de Cléguériou autrefois utilisé pour relier d'autres hameaux pour les promenades ou des passages de tracteurs.

Le chemin de Cléguériou est aujourd'hui réduit à une portion de chemin communal comme le précise le dossier d'enquête. Il dessert maintenant deux propriétés, la parcelle BA n°5 garde trace de l'ancien chemin avec un droit de passage.

M. Bertrand VALLANTIN (C1), avocat de M. CLERMONT et M. CORRE propriétaires au lieu-dit Cléguériou

Demande de rendez-vous sur le terrain.

Marine DEVILLERS Michel BOURY (C2)

Demande de rendez-vous sur le terrain.

J'ai procédé à une visite des lieux le mardi 6 septembre 2016 puis suite aux observations je suis retournée effectuer des métrages le lundi 24 octobre 2016.

M. BOURY et Mme DEVILLERS (C6)

Ils se posent la question de la qualification du chemin de Cléguériou dans le domaine privé communal ce qui remet en cause la tenue d'une enquête publique de déclassement du domaine public.

Réponse de la mairie de Logonna-Daoulas :

« Certes le chemin qui dessert votre propriété n'a pas de numéro. Ce n'est pas une voie communale, mais un appendice de voirie qui dessert quelques propriétés. Pour autant, il s'agit bien d'un chemin du domaine public communal, et non pas d'une dépendance du domaine privé de la Commune. Le plan cadastral le montre bien : ce n'est pas une parcelle comportant un numéro cadastral. En outre, le chemin, librement accessible au public, a bien pour affectation de desservir différents riverains. Il y a donc bien lieu de procéder à une enquête publique en vue de déclasser une fraction du chemin, avant de pouvoir vendre cette fraction de chemin. En effet, le domaine public est inaliénable. Procéder à une cession, sans avoir suivi la procédure de déclassement, serait illégal. »

Conclusions et Avis

La demande de déclassement d'une portion du domaine public communal au lieu-dit Cléguériou concerne une superficie de l'ordre de 20 m².

Une procédure de bornage a révélé un empiètement dont l'ancienneté est avérée.

L'acquisition de cet empiètement permet la régularisation de la situation existante et permet notamment de soutenir le chemin communal puisque la parcelle BA n° 3 a fait l'objet d'un décaissement afin de permettre la construction de l'habitation : **le projet est motivé.**

Cette portion de chemin n'a plus d'utilité pour la commune, n'est plus affecté à l'usage du public et l'accès aux propriétés riveraines est garanti en l'état : **l'intérêt général est préservé.**

La visite des lieux m'a permis de constater que la cession de ce chemin ne modifie pas de façon notable l'environnement immédiat puisque la haie semble matérialiser la limite de propriété et que la commune a procédé à un goudronnage du chemin en bordure de cette haie.

Un document d'arpentage devra déterminer la superficie exacte à déclasser.

Après avoir :

- vérifié les avis au public et l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,
- étudié le dossier soumis à l'enquête et procédé à une visite de terrain,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique,
- procédé à la rédaction du rapport relatant la préparation et le déroulement de l'enquête,
- enregistré et analysé les observations formulées par le public (registres d'enquête, courriers, observations orales) ,

je constate que :

- l'empiètement sur le chemin communal est existant depuis de nombreuses années,
- le projet est justifié,
- l'intérêt général est préservé,
- la cession ne modifie pas de façon notable l'environnement.

Par ailleurs les acquéreurs s'engagent à soutenir le chemin communal ce qui constituera une amélioration par rapport à la situation actuelle.

En conséquence,

j'émet un avis favorable au projet de déclassement d'une partie du domaine public à Cléguériou tel que décrit dans le dossier soumis à enquête publique.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 8 novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Catherine Desbordes', written in a cursive style.

Catherine DESBORDES