

Commune de LOGONNA-DAOULAS : Bilan de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté

	Zone/ Document PLU	Demandes formulées conduisant à une évolution du dossier	Réponses / décisions apportées par la Collectivité suite à l'enquête publique menée sur le projet de PLU arrêté le 24/03/2017 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation de la CCPLD
A - OBSERVATIONS SUR LE PLU			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la Collectivité
A1	Règlement graphique et rapport de présentation	Le document graphique « La trame verte et bleue » du rapport de présentation en page 135, doit être révisé pour indiquer les limites précises de la zone naturelle concernée par la coupure n°60 du SCot du pays de Brest.	<p>La coupure n°60 du SCOT du Pays de Brest est définie comme une coupure visant à maîtriser les digitations du bourg en direction des hameaux littoraux de Mengleuz, Stang et Gorréquer. Celle-ci est bien identifiée sur la carte du PADD Trame Verte et Bleue (page 135 du rapport de présentation), ainsi que sur la carte Loi Littoral (page 205 du rapport de présentation).</p> <p>Le document graphique (zonage) vient, lui, préciser les limites de cette coupure d’urbanisation avec les zones A et N où ne sont admises aucune nouvelle construction, permettant ainsi d’assurer la préservation de la coupure d’urbanisation.</p> <p>La délimitation de cette coupure d’urbanisation sera néanmoins revue sur les cartes citées précédemment car la Préfecture dans son rapport de synthèse précise que son emplacement est à inscrire au plus près des habitations existantes.</p>
A2	Règlement écrit	<p>Extraits P97/118 du règlement écrit :</p> <p>1- Sont uniquement admis, pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage [...]</p> <p>- lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.</p> <p>- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</p> <p>- l'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ..."</p> <p>Ce paragraphe s'applique-t-il aux habitations de la commune qui, classées en zone Ns, ne sont pas dans la bande littorale des 100m ?</p>	<p>La rédaction de cette partie du règlement écrit est revue afin de reprendre clairement les dispositions du code de l'urbanisme concernant les espaces remarquables (Ns) et les possibilités d'évolution dans la 'bande des 100 m'.</p>
A3	OAP	Des ‘copier-coller’ maladroits	Les informations erronées seront corrigées

B - REQUETES SUR LES CLASSEMENTS DE TERRAINS			
	Zone / Document PLU	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la Collectivité suite à l'enquête publique menée sur le projet de PLU arrêté le 24/03/2017 : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation de la CCPLD
B1	Règlement graphique	<u>1- Secteur des 3 Prats</u> Pourquoi ce secteur n'est pas rattaché à la zone urbaine conformément au SCOT ? (annexe 1) ? Il est important de rappeler que ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement ? (annexe 2).	Comme cela a été évoqué dans la partie précédente, deux coupures d'urbanisation ont été mises en place par le PLU à l'Est du bourg, le long de la RD 333. Celles-ci ont été demandées par les services de l'Etat (lors de réunions de travail qui ont eu lieu tout au long de la procédure) afin de bien marquer les ruptures d'urbanisation sur un axe où l'urbanisation tend à se déliter de façon linéaire et cela conformément à la loi Littoral. En effet, l'agglomération se définit par principe comme un ensemble à caractère urbain, composé de quartiers centraux d'une densité importante, présentant une continuité dans le tissu urbain (circulaire ministérielle de décembre 2015) : de fait le secteur de Prat Pan ne peut être considéré comme faisant partie de l'enveloppe de l'agglomération. Il faut rappeler que L'objectif de ces coupures est de conserver des espaces de respiration au sein de l'urbanisation linéaire le long de la voie afin de conserver des 'percées' qui permettent le respect de la trame verte et bleue et des corridors écologiques à l'échelle du territoire, et éviter la constitution d'un front urbain continu. De plus, le SCOT du Pays de Brest ne précise pas que ce secteur fait partie de l'agglomération. Il est rappelé que la desserte par les réseaux n'est pas un critère suffisant pour la définition des zones urbaines.
B2	règlement graphique	<u>2- Secteur de Rumenguy</u> La parcelle BB 52 doit conserver sa vocation de désenclavement pour l'accès aux parcelles BB 39, 40, 63, 64, 65, 108, 120 et 121	La parcelle BB52 conservera sa vocation de désenclavement pour l'aménagement des parcelles BB 39, 40, 63, 64, 65, 108, 120 et 121. Cela est effectivement indiqué dans l'OAP de Cléguériou qu'une nouvelle voie principale en double sens sera créée au Sud du site, prenant accès route de Cléguériou pour rejoindre la rue Park Braz. Pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté et 'réparer' l'oubli du prolongement de la flèche sur le schéma explicatif, celui-ci serait effectivement à compléter par le prolongement de la nouvelle voie de desserte jusqu'à la rue de Park Braz (passant sur la parcelle 52).
B3	Règlement graphique	Par une pétition signée de 16 habitants de Rumenguy, il est demandé au titre de la sécurité des riverains et de leurs enfants que l'impasse de Rumenguy reste une impasse au vu de la largeur de la voie (2,50 m). Elle porte au quotidien à un «bien vivre ensemble» avec un tissu de voisinage convivial et respectueux en toute sécurité qui serait fortement mis en danger si le projet de circulation se réalisait	Ce secteur étant contigu à une zone "UHn"(= secteur urbain à constructibilité limitée, créé sur Rumenguy suite aux observations de l'Etat, et qui correspond à un espace urbanisé non en continuité avec l'agglomération), un reclassement en 2AU est opéré. Les principes d'aménagement seront donc définis ultérieurement, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par modification ou révision. L'OAP de cette zone 2AU est donc à supprimer dans le PLU.
B4	Règlement graphique	L'entrée de la propriété BB 103 est à exclure de la zone à urbaniser, la limite de la zone sera abaissée	L'entrée de la parcelle BB 103 sera exclue de la zone à urbaniser.
B5	Règlement graphique	Pourquoi la voie à construire passe sur les propriétés surplombant au nord la parcelle BB 90 ?	Il s'agit d'une erreur de représentation concernant le positionnement de la voie. La voie est à positionnée légèrement plus au Sud, sur la parcelle 90.
B6	Règlement graphique	<u>3- Secteur du bourg</u> Sur la parcelle BA 28 sur Rumenguy, classée partiellement en zone UHb, il est souhaité que la limite du zonage passe en dessous du cabanon	La limite de la zone UHb sera légèrement abaissée au Sud afin d'intégrer le cabanon.
B7	Règlement graphique	<u>4- Secteur de Kerliver-Kerjean</u> La parcelle BD 113, classée en zone N, attenant à une zone UHb à l'ouest du bourg soit constructible	Cette parcelle est reclassée par sa partie la plus proche du bourg en zone UHb car au POS, elle était effectivement classée en zone constructible. De plus, la nouvelle limite de la zone UHb est positionnée dans le prolongement des constructions situées un peu plus au Nord et au Sud de façon à ce que cela ne constitue pas une extension urbaine, mais que cela reste circonscrit dans l'enveloppe urbaine du bourg. (NB : Il ne s'agit pas de Kerliver-Kerjean, mais du secteur de la route de l'Anse du Bourg)
B8	Règlement graphique	<u>5- autres secteurs</u> Le classement de la parcelle AB 51, classée en zone AM, doit être étendu au-delà de la façade arrière du bâtiment sur une partie du terrain AB 52 pour autoriser une extension future	Le classement de la parcelle AB51 sera revu afin de permettre une extension future au-delà de la façade arrière du bâtiment.
C - CHEMINEMENTS DOUX			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la Collectivité

C1	Règlement graphique	<p>Le projet d’emplacement réservé n°24 du Mengleuz au Stang, tracé imprécis prévu pour un cheminement doux, traverse des propriétés privées (parcelles AI 81 et 23). De plus, il est redondant avec les autres liaisons piétonnes reliant ces deux hameaux par un chemin rural, par un sentier côtier et par un bouclage sur un terrain en zone agricole. Le tracé figurant au cadastre sur les parcelles AI 81 et AI 20 n’est ni un chemin d’exploitation ni un chemin rural.</p> <p>Le projet d’emplacement réservé n°24 du Mengleuz au Stang, tracé prévu pour un cheminement doux, ne peut traverser des propriétés privées. La loi du littoral impose un recul minimum de 15 m par rapport aux habitations. De plus, il est redondant avec les autres liaisons piétonnes reliant ces deux hameaux par un chemin rural, par un sentier côtier et par un bouclage sur un terrain en zone agricole. Le permis de construire délivré en 2016 ne fait pas état de ce projet.</p> <p>La réservation n°24 pour un cheminement doux qui passerait sur la parcelle AI 17 à Mengleuz doit être annulée, d’autant plus que deux sentiers relie déjà les villages du Stang et du Mengleuz</p>	<p>L’emplacement réservé n°24 sera supprimé car l’aménagement du cheminement s’avère compliqué du fait désormais de la privatisation de la sortie.</p> <p>Concernant la remarque sur le fait que l'emplacement réservé traverse des propriétés privées, il est rappelé que le propre de l’emplacement réservé est d’être mis en place sur des parcelles privées que la Collectivité envisage d’acquérir pour un usage d’intérêt général.</p>
D - OBSERVATIONS DIVERSES			
	Zone/ Document PLU	Observations émises	Réponses / décisions apportées par la Collectivité
D1	Règlement graphique	<p>Bâtis intéressants :</p> <p>L’inventaire du « bâti intéressant » se veut il exhaustif ou simplement indicatif (un puits de 1732 n’apparaît pas sur la parcelle AK 41) ?</p> <p>Dans quelles conditions les maisons inventoriées et granges pourront elles bénéficier de permis de construire pour être rénovées ?</p> <p>La proximité d’une zone humide entraine t elle une réglementation spécifique concernant l’assainissement individuel des maisons à rénover ?</p>	<p>L’inventaire du bâti a tenté d’être le plus exhaustif possible mais il se peut que certains éléments qu’il conviendrait de protéger aient été omis. Le puits sur la parcelle AK41 dont il est fait mention peut être ajouté à l’inventaire et sur le document graphique.</p> <p>Il est interdit sur une zone humide identifiée au document graphique toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l’urbanisme susceptible de compromettre l’existence, la qualité, l’équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...). La réalisation d’un assainissement individuel ne semble à priori pas possible sur une zone humide identifiée au document graphique.</p> <p>Les maisons inventoriées et granges pourront être rénovées sous réserve de respecter les dispositions du règlement écrit de la zone dans laquelle elles sont situées (hauteur, aspect extérieur ...).</p> <p>Il est nécessaire de rappeler que rénovation ne signifie pas changement de destination, lequel n’est pas autorisé par le SCOT du Pays de Brest approuvé en 2011 en vigueur ; des possibilités de changement de destinations sont prévues, sous réserves, dans le SCOT en cours de révision.</p>
D2	Règlement graphique	<p>A quoi correspond la mention «emplacement réservé n° 35» sur la parcelle AD 108 située à Pors Beach sur laquelle est exercée une activité d’hivernage de bateaux ?</p>	<p>L’emplacement réservé n°35 a été mis en place par la commune dans le but d’aménager et faire perdurer les activités présentes sur la zone d’activités portuaire. La parcelle AD108 est concernée car elle est située dans la zone UEp.</p> <p>Il est à noter que ce secteur a fait l’objet de remarques de la part des services de l’Etat et que certains ajustements vont être apportés (limitation de la zone UEp au Sud afin de maintenir le cordon boisé, exclusion de la parcelle 54 de la zone UEp et suppression de l’emplacement réservé sur cette parcelle).</p>
D3	Règlement graphique	<p>La parcelle BB 123 classée en zone N doit être classée en zone Humide conformément au courrier émis par le Syndicat de Bassin de l’Elorn : les conclusions des visites de terrain indiquent qu’une zone humide a été identifiée sur une partie de la parcelle BB 123. Les modifications mises en évidence doivent être prises en compte dans le PLU</p>	<p>Sur la base des informations transmises par le Syndicat de Bassin de l’Elorn, la parcelle BB123 sera classée en zone humide et texclue de ce fait de la zone 2AUh, une zone humide ne pouvant pas être bâtie / Le règlement graphique est ajusté en conséquence : la parcelle BB123 est mise en N.</p>
D4	Règlement graphique	<p>question de la zone 2AU de Rumenguy</p>	<p>Les fonds de jardin sont reclassés en UHn (= secteur urbain à constructibilité limitée, créé suite aux observations de l'Etat, qui correspond à un espace urbanisé non en continuité avec l'agglomération).</p>

E - AVIS ET CONCLUSIONS EMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR			
	Zone/ Document PLU	Réserves émises : Conformément aux demandes des propriétaires, il convient de rectifier, au vu des informations détenues par la municipalité sur les actes de propriété, les secteurs privés des réservations suivantes :	Réponses / décisions apportées par la Collectivité
			<p>NB1 : Comme déjà indiqué précédemment, la Collectivité rappelle que le propre de l'emplacement réservé est d'être mis en place sur des parcelles privées qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.</p> <p>NB2 : Il est rappelé que dans le cadre de la concertation menée sur le PLU, le plan des cheminements doux est depuis très longtemps disponible sur le site Internet de la mairie et mis à disposition en mairie également en version papier. Plusieurs réunions publiques sur le sujet du PLU ont eu lieu et étaient l'occasion d'échanger sur le sujet.</p> <p>D'autres démarches ont été engagées pour qu'il y ait un dialogue autour de la mise en place de cheminements doux : tous les agriculteurs ont été reçus en décembre 2017 avec l'association Ribin à Logonna afin de discuter et d'échanger de la bonne gestion et utilisation des chemins.</p> <p>Une cohabitation entre piétons et exploitation agricole est-elle inenvisageable ? Un partage des usages en toute intelligence est sans doute possible. Pour cela, les réflexions en la matière sont à poursuivre.</p> <p>En outre, la commune a mis des emplacements afin d'afficher sa volonté de développer son maillage de cheminement doux car cela contribue à son attractivité et sa qualité de vie, et est apprécié des logonnais et des randonneurs venant de l'extérieur. Cette démarche répond à une demande touristique et de la population locale.</p>
E1	Règlement graphique et rapport de présentation	- Emplacements réservés n° 15, 17 et 38,	<p><i>ER 15 : La Collectivité souhaite maintenir cet emplacement réservé qui présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux ; l'objectif est qu'il serve au bouclage de chemins existants et permette de rejoindre 2 hameaux (Créquin, Rohou) ;</i></p> <p><i>ER 17 : La Collectivité souhaite maintenir cet emplacement réservé qui présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux ; cet ER permet en effet de faire la jonction entre 2 parties de cheminements communaux déjà existants de part et d'autre.</i></p> <p><i>ER 38 : Supprimé, car il existe déjà un cheminement communal</i></p>
E2		- Emplacement réservé n° 18, uniquement sur le secteur non côtier,	<p><i>ER 18 : La Collectivité souhaite maintenir cet emplacement réservé qui présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux. Il s'agit ici de faire la liaison entre deux portions de sentiers communaux existants et de réaliser une boucle menant du hameau de Rohou à celui de Brétin.</i></p>
E3		- Emplacements réservés n° 23, 24, 25,	<p><i>ER 23 : La Collectivité souhaite maintenir cet emplacement réservé qui présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux. Il s'agit ici de renforcer un sentier déjà très utilisé par les riverains, qui permet de rejoindre le rivage et le sentier littoral depuis le Stang.</i></p> <p><i>ER 24 : Supprimé</i></p> <p><i>ER 25 : Supprimé</i></p>
E4		- Emplacement non numérotée sur les parcelles B 2565 et B2572	<p><i>Il ne s'agit pas d'un ER, mais d'une 'liaison douce à créer' ; La Collectivité souhaite le maintenir car ce tracé présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux.</i></p>
E5		- Emplacement réservé n° 26, uniquement sur le secteur non côtier,	<p><i>ER 26 : La Collectivité souhaite maintenir cet emplacement réservé qui présente un intérêt général indiscutable pour assurer et renforcer la continuité des cheminements doux. Il s'agit ici de faire la liaison entre deux portions de sentiers communaux existant, ce qui permettra de rejoindre Quenécadec puis le sentier littoral nord de la Commune depuis le sentier intercommunal Pouligou/Pennavern.</i></p>