



DEPARTEMENT DU FINISTERE

Commune de Saint-Nic

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Novembre 2020

Table des matières

1 – INTRODUCTION	2
2 – LE PROJET DE MODIFICATION	2
3 – LE CHOIX DE LA PROCEDURE	3
4 – EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	4
4-1 EVOLUTION DE L'AMENAGEMENT PREVU DANS LE SECTEUR NORD DU BOURG	4
4-2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	10
4-3 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	11
4-4 OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUT DE PORT MOREAU	12
4-5 ANNEXES : MISE A JOUR DE LA SERVITUDE AC2	19
5 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	21
5-1 COMPATIBILITE LE SCOT DU PAYS DE CHATEAULIN ET DU PORZAY	21
5-2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	22
6 – MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES	23
7 – ANNEXE	24

1 – INTRODUCTION

La commune de Saint-Nic est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2017. Celui-ci a été élaboré en compatibilité avec le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Châteaulin et du Porzay approuvé en juin 2016.

Suite au transfert de la compétence urbanisme à la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay (CCPCP), dont Saint-Nic est membre, c'est l'EPCI qui conduit la procédure de modification du PLU.

L'élaboration du PLUi de la CCPCP a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 6 novembre 2018. La commune de Saint-Nic sera donc à terme couverte par le PLUi en cours d'élaboration.

La procédure d'élaboration d'un PLUi étant longue, la commune de Saint-Nic a sollicité une modification de son PLU afin d'adapter quelques éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés.

Par délibération en date du 24 septembre 2020 (annexe 1), le conseil communautaire de Pleyben-Châteaulin-Porzay a prescrit la modification n°1 du PLU de Saint-Nic.

2 – LE PROJET DE MODIFICATION

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux projets d'aménagement que souhaitent développer la commune afin de mettre en œuvre leur projet de territoire.

Les évolutions portent sur les points suivants :

- Faire évoluer l'aménagement prévu dans le secteur Nord du bourg en étendant la zone 1AUhc sur 3385 m² initialement zonée en 1AUe pour accueillir un lotissement porté par l'OPAC de Quimper, de modifier l'accès prévu dans l'OAP de la zone 1AUhc et d'identifier des liaisons douces
- Modifier le règlement applicable aux zones AU en vue d'autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation
- Modifier le règlement graphique en lien avec une erreur matérielle : rectification de l'étiquette liée à une zone agricole apparaissant avec la lettre N dans le règlement graphique
- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUt de Pentrez sur une emprise de 3396 m² afin de permettre le déplacement des mobil home existant sans augmentation de la capacité d'accueil, afin de construire une piscine couverte en zone submersible.
- Mettre à jour la servitude AC1

3 – LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L151-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L151-31 du code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L153-36 « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit), des adaptations d'OAP et du rapport de présentation.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones agricoles, naturelles ou forestières. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La procédure de modification fait formellement l'objet :

- ◆ Consultation de l'autorité environnementale
La modification n°1 fait l'objet d'une évaluation environnementale transmise pour avis à la MRAe. La décision de la MRAe est jointe au dossier d'enquête publique.
- ◆ Notification du projet pour avis aux personnes publiques associées (PPA)

Le dossier est soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Les avis exprimés sont joints au dossier d'enquête publique.

- ◆ Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

4 – EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Chaque modification est constituée d'une fiche présentant l'objet de la modification et ses caractéristiques, puis les pièces du PLU modifiées correspondantes.

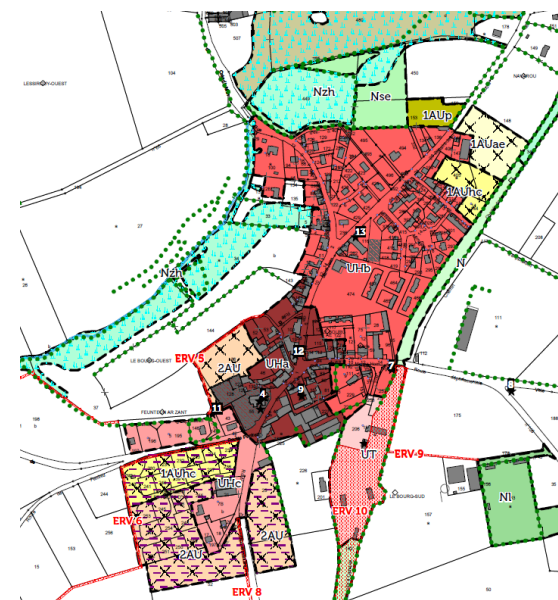
L'exposé est complété par le tableau récapitulatif des surfaces.

4-1 EVOLUTION DE L'AMENAGEMENT PREVU DANS LE SECTEUR NORD DU BOURG

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2017 est « *favoriser le développement économe et équilibré de l'urbanisme* » notamment en « *limitant quantitativement et géographiquement les zones d'extension urbaine, dans une perspective de gestion économe de l'espace agricole* ».

Par conséquent, le développement urbain du secteur Nord de bourg est prévu au travers d'une zone 1AUhc. Outre cette zone, le développement du bourg se situe en partie sud-ouest avec là aussi une zone 1AUhc.

Au bourg, ces zones 1AUhc ont été définies afin de répondre à l'orientation 1.2 du PADD à savoir « *renforcer prioritairement l'urbanisation du bourg dans une logique de rééquilibrage de l'armature urbaine* ». Ces zones d'extension de l'urbanisation se placent au plus près des équipements et services présents dans le bourg et en dehors des secteurs présentant des enjeux environnementaux forts.

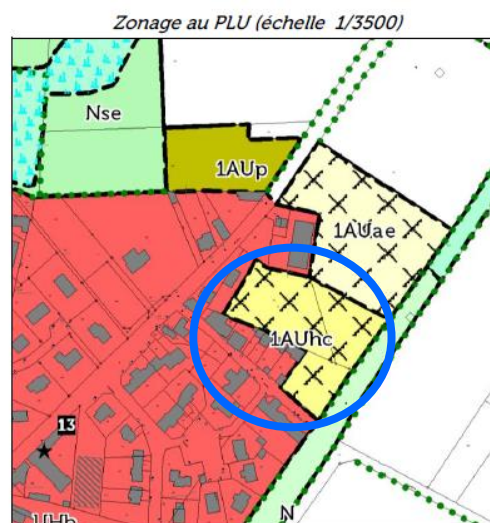
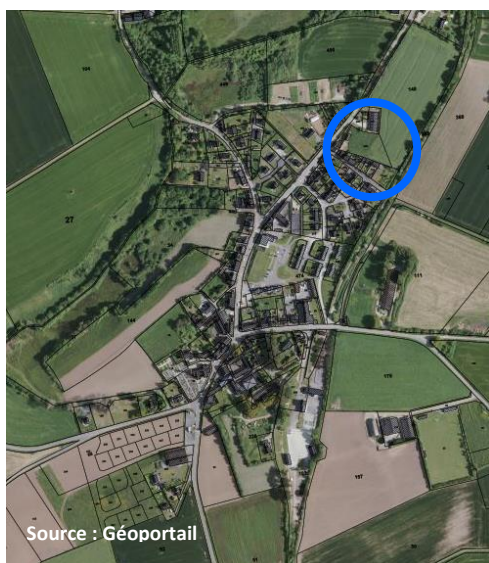




Le bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées à vocation d'habitat (U) du bourg est estimé à 20 logements.

La rétention foncière privée freinant cette mobilisation des terrains non bâtis, la commune a défini 2 zones 1AUh en extension présentant un potentiel de 21 logements bruts à l'hectare dont 7 logements bruts sur la zone 1AUhc Nord de bourg.

Sur ce secteur Nord du bourg, l'OPAC de Quimper a en projet l'aménagement d'un lotissement de 10 lots. **L'évolution de l'aménagement prévu** a pour conséquence d'étendre le périmètre de la zone 1AUhc sur une surface de 3385 m² initialement zonée en 1AUe.



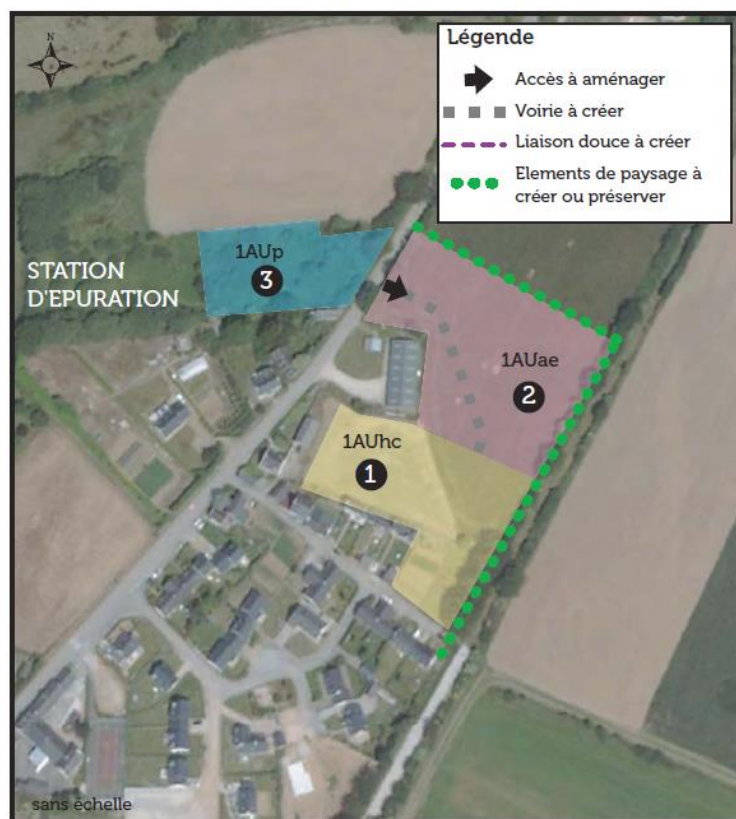
- Modification apportée à l'OAP de secteur (p10 et 11)

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUhc étendue dans le cadre de la présente modification. Des ajustements et des corrections comme présenté ci-après sont nécessaires afin de prendre en compte le projet de modification : extension de la zone 1AUhc sur une surface de 3385 m², révision de l'accès et identification de deux liaisons douces.

Avant modification

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC

Zones 1AUhc, 1AUae et 1AUup, nord du bourg



Orientations d'aménagement

Zone 2 : Zone 1AUae :

- La zone est destinée à l'accueil d'activités économiques.
- Un talus boisé sera créé au nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace rural.

Zone 3 : Zone 1AUup :

- La zone est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Orientations communes aux zones 1AUae et 1AUup :

- Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées. Néanmoins, si les études de sols révèlent que les perméabilités sont insuffisantes pour mettre en place des telles techniques, un ouvrage de régulation sera alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 3.6 l/s. Ce dernier pourra être commun aux deux zones.

Recommandations :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Après modification (les modifications apparaissent en rouge dans le texte)

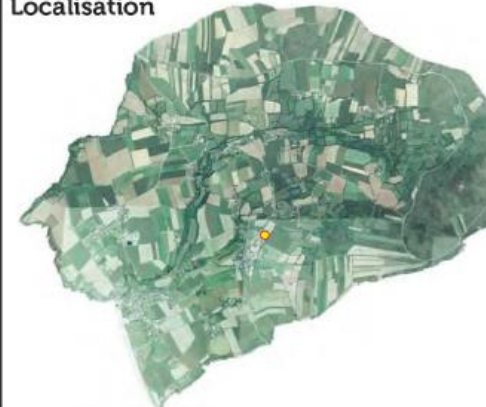
Zones 1AUhc, 1AUae et 1AUp, nord du bourg



Superficies

- 1 : 1AUhc : ~~0,50~~ ha 0,83 ha
 2 : 1AUae : ~~0,65~~ ha 0,31 ha
 3 : 1AUp : 0,31 ha

Localisation



Légende

- ➡ Accès à aménager
- Voirie à créer
- - - Liaison douce à créer
- ... Elements de paysage à créer ou préserver

Orientations communes aux trois zones :

- L'assainissement sera de type collectif.
- Les haies et alignements végétaux existant devront être préservés et intégrés aux aménagements.

Zone 1 : 1AUhc :

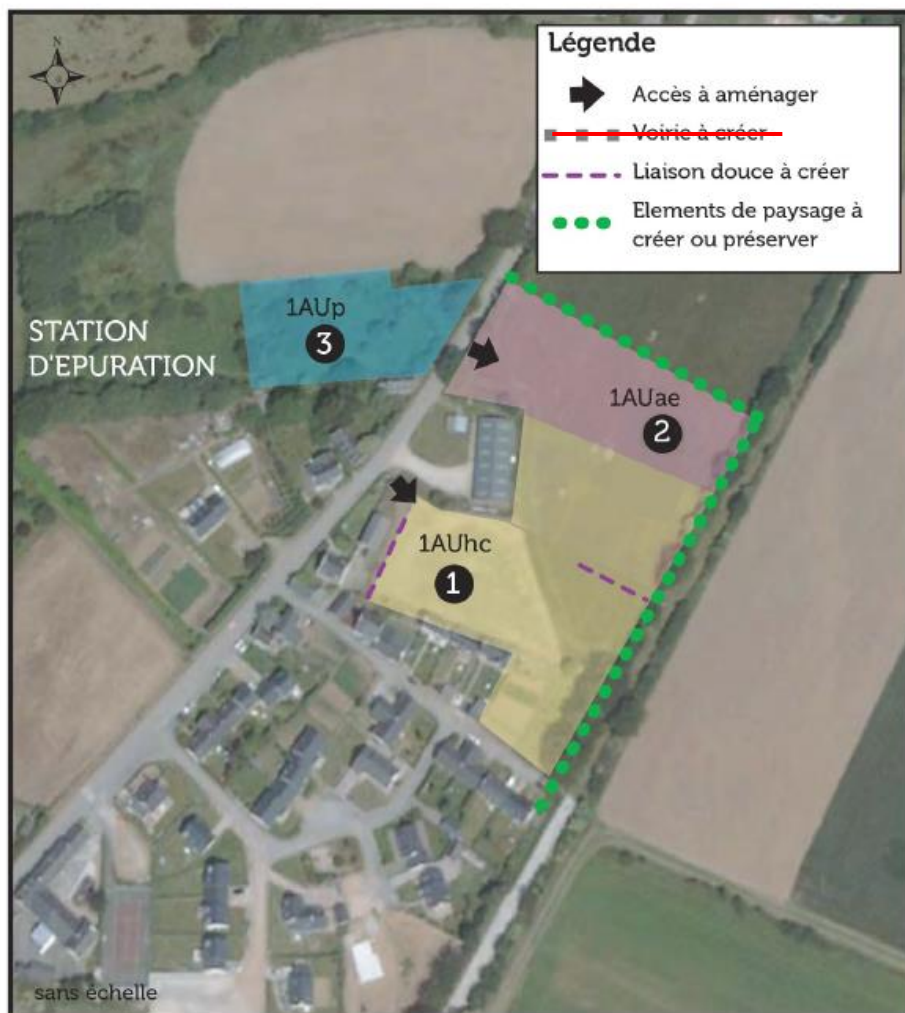
- La zone peut être urbanisée immédiatement.
- La mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, habitat intermédiaire, maisons groupées... avec la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou de services.
- Le projet d'aménagement comportera une densité brute d'au minimum 14 logements/hectare.
- La zone sera desservie ~~par la zone 1AUae adjacente au Nord~~ à partir de la parcelle ZE194
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées. Néanmoins, si l'étude de sols révèle que la perméabilité est insuffisante pour mettre en place des telles techniques, un ouvrage de régulation sera alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 3 l/s.
- une liaison douce sera aménagée pour rejoindre l'impasse des Navaron au sud et une autre pour rejoindre le chemin des Ecureuils à l'Est

Recommandations :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Zones 1AUhc, 1AUae et 1AUp, nord du bourg



Orientations d'aménagement

Zone 2 : Zone 1AUae :

- La zone est destinée à l'accueil d'activités économiques.
- Un talus boisé sera créé au nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'espace rural.

Zone 3 : Zone 1AUp :

- La zone est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Orientations communes aux zones 1AUae et 1AUp :

- Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées. Néanmoins, si les études de sols révèlent que les perméabilités sont insuffisantes pour mettre en place des telles techniques, un ouvrage de régulation sera alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 3.6 l/s. Ce dernier pourra être commun aux deux zones.

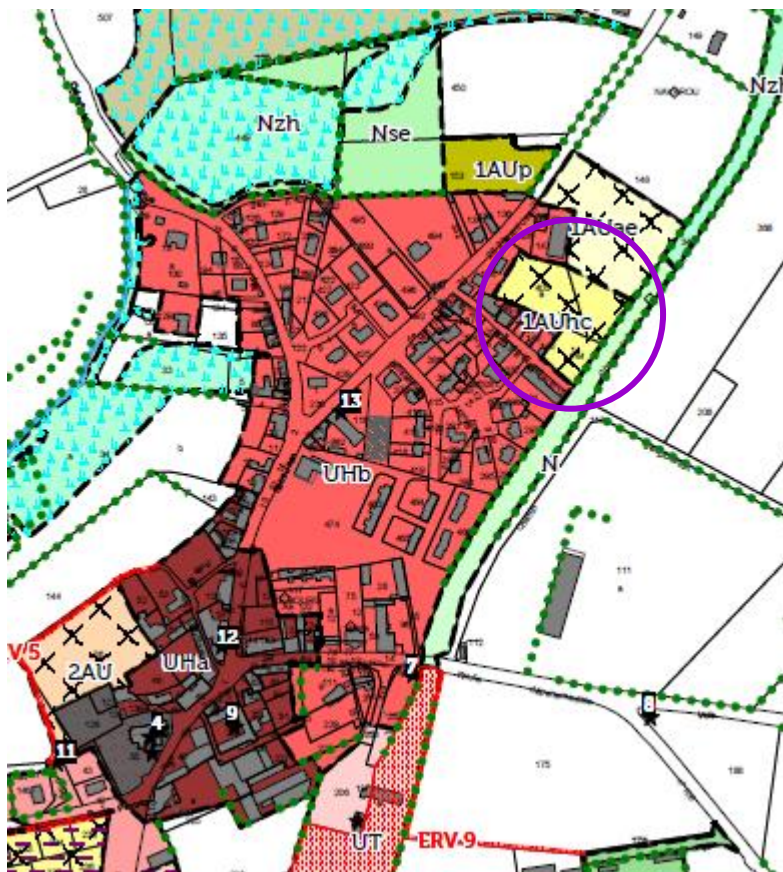
Recommandations :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

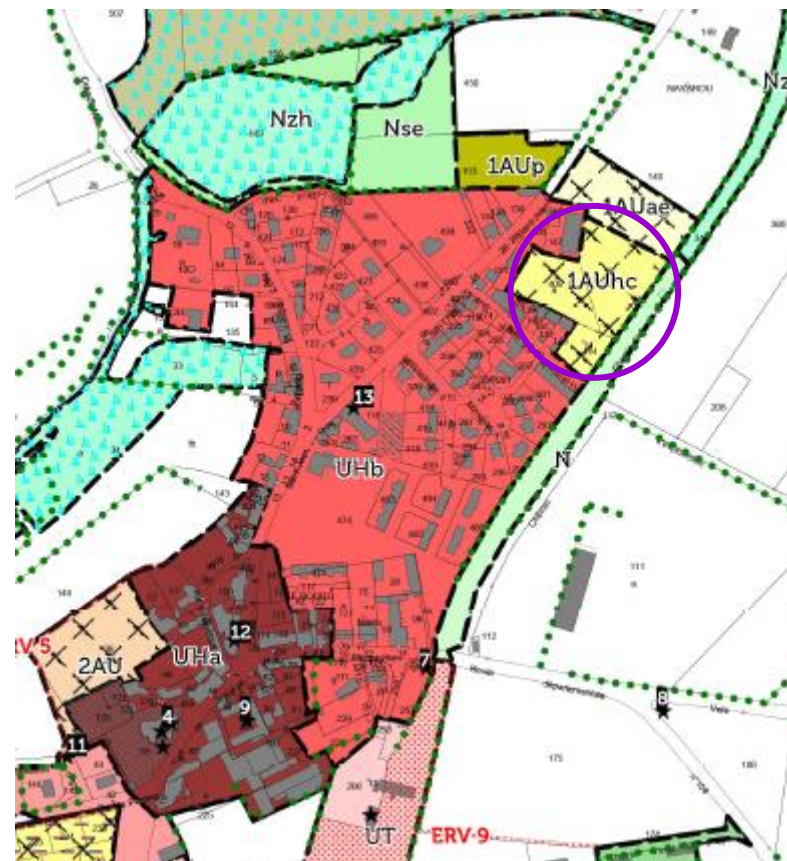
Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

- **Modification apportée au règlement graphique (planche 1/2)**

Avant modification



Après modification



4-2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU disposant à sa périphérie immédiate d'équipements d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peut être urbanisée de deux façons :

- Soit globalement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Si une opération d'aménagement d'ensemble peut être aisément retenue pour un vaste secteur, en revanche elle peut paraître plus difficile pour quelques petites parcelles dont l'urbanisation pourrait facilement être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Afin de ne pas rendre inopérante l'urbanisation d'une zone 1AU, la collectivité souhaite également autoriser la réalisation des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- **Modification apportée au règlement écrit (§ « A-caractère dominant de la zone » p.47)**

<u>Avant modification</u>	<u>Après modification</u>
<p style="text-align: center;">REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE AU</p> <p>A – Caractère dominant de la zone</p> <p><i>La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».</i></p> <p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une modification ou d'une révision du PLU - soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD. 	<p style="text-align: center;">REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU</p> <p>CARACTERE DE LA ZONE AU</p> <p>A – Caractère dominant de la zone</p> <p><i>La zone AU est constituée par les parties du territoire communal destinées à être urbanisées. L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme définit ces zones : « peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».</i></p> <p>Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une modification ou d'une révision du PLU - soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le PADD.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU** : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
- **les zones 2AU** : leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

- **les zones 1AU** : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, **soit au fur et à mesure des de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement**
- **les zones 2AU** : leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

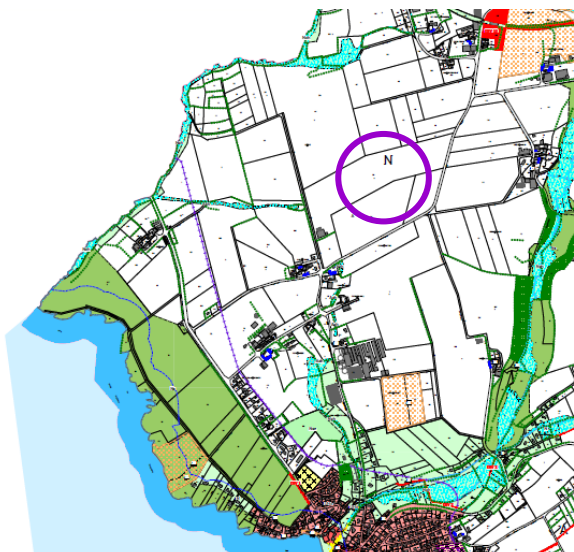
4-3 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Au règlement graphique du PLU, les zones agricoles sont classées en zone A (en blanc sur les plans) et les zones naturelles en zone N (en vert sur les plans).

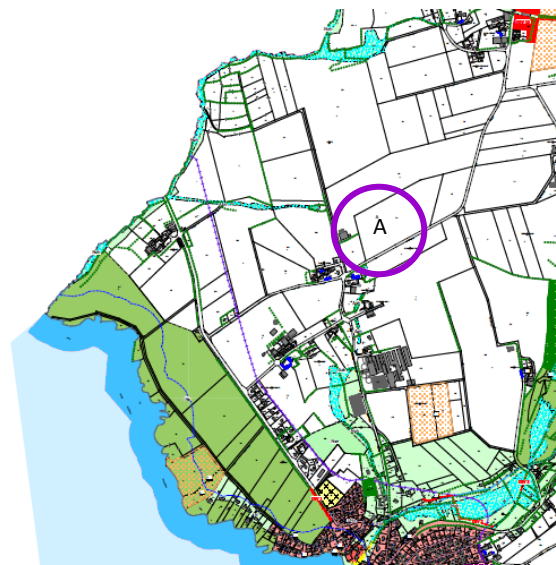
Au Nord-Ouest de la planche 2, la zone agricole est étiquetée à tort N. La modification du règlement graphique porte donc sur la correction de cette erreur matérielle.

Modification apportée au règlement graphique : planche 1/2

Avant modification



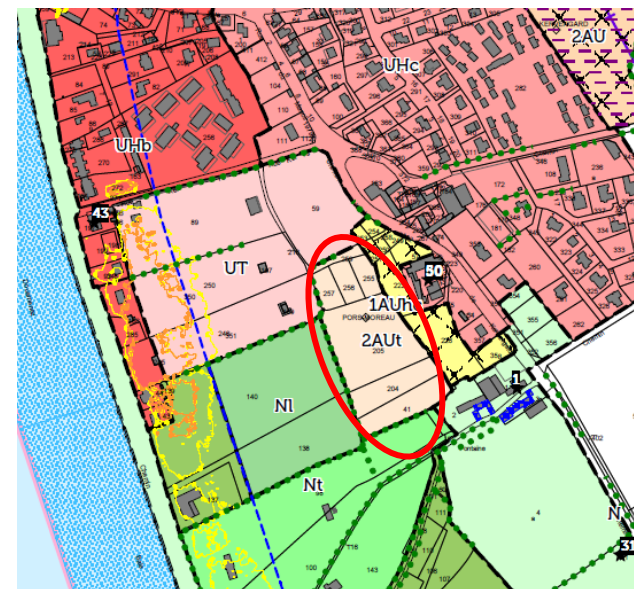
Après modification



4-4 OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUt DE PORT MOREAU

L'orientation 4.3 du PADD du PLU est de « conforter la vocation touristique » de la commune et un des axes d'intervention est de « favoriser le tourisme de séjour plutôt que de transit en développant les activités de loisirs ».

Par conséquent, une zone 2AUt a été créée au PLU opposable pour permettre le développement des activités d'hébergement de plein air à Port Moreau. Cette zone se situe dans le prolongement spatial de l'agglomération de Pentrez comprenant des zones urbaines classées UH (vocation d'habitat) et UT (vocation de tourisme) et des zones d'urbanisation future classées 1AUh.



Cette zone 2AUt est délimitée :

- à l'ouest par la zone UT du camping de Ker Ys, la zone NI de sport et de loisirs,
- au sud par la zone Nt du camping de Menez Bichen,
- au Nord par la zone UT du camping de Ker Ys,
- à l'Est par la zone 1AUhc de Port Moreau




Le camping de Ker Ys, classé UT au PLU pour compléter l'offre d'équipements touristiques, souhaite construire une piscine couverte en dehors de la zone exposée au risque de submersion marine. L'implantation de la piscine se fera sur des emplacements actuellement occupés par des résidences mobiles de loisirs.

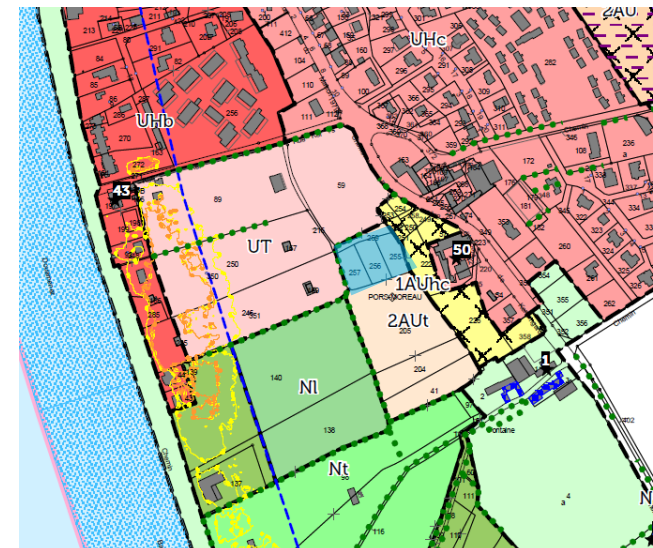
Afin de ne pas réduire la capacité d'accueil du camping, la commune souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUt en classant en secteur UTc une emprise de 3996 m² correspondant aux parcelles ZI 255, 256, 257 et 258 pour permettre le déplacement des résidences mobiles de loisirs. Le périmètre de camping sera modifié mais la capacité d'accueil sera maintenue à 220 emplacements telle qu'autorisée dans le permis d'aménager accordé le 13 juillet 2012 (cf annexe). Le camping est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

A la différence de la zone UT qui autorise les constructions à usage d'habitation type village de vacances, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique, **le secteur UTc autorisera les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.**



Photo aérienne 2018

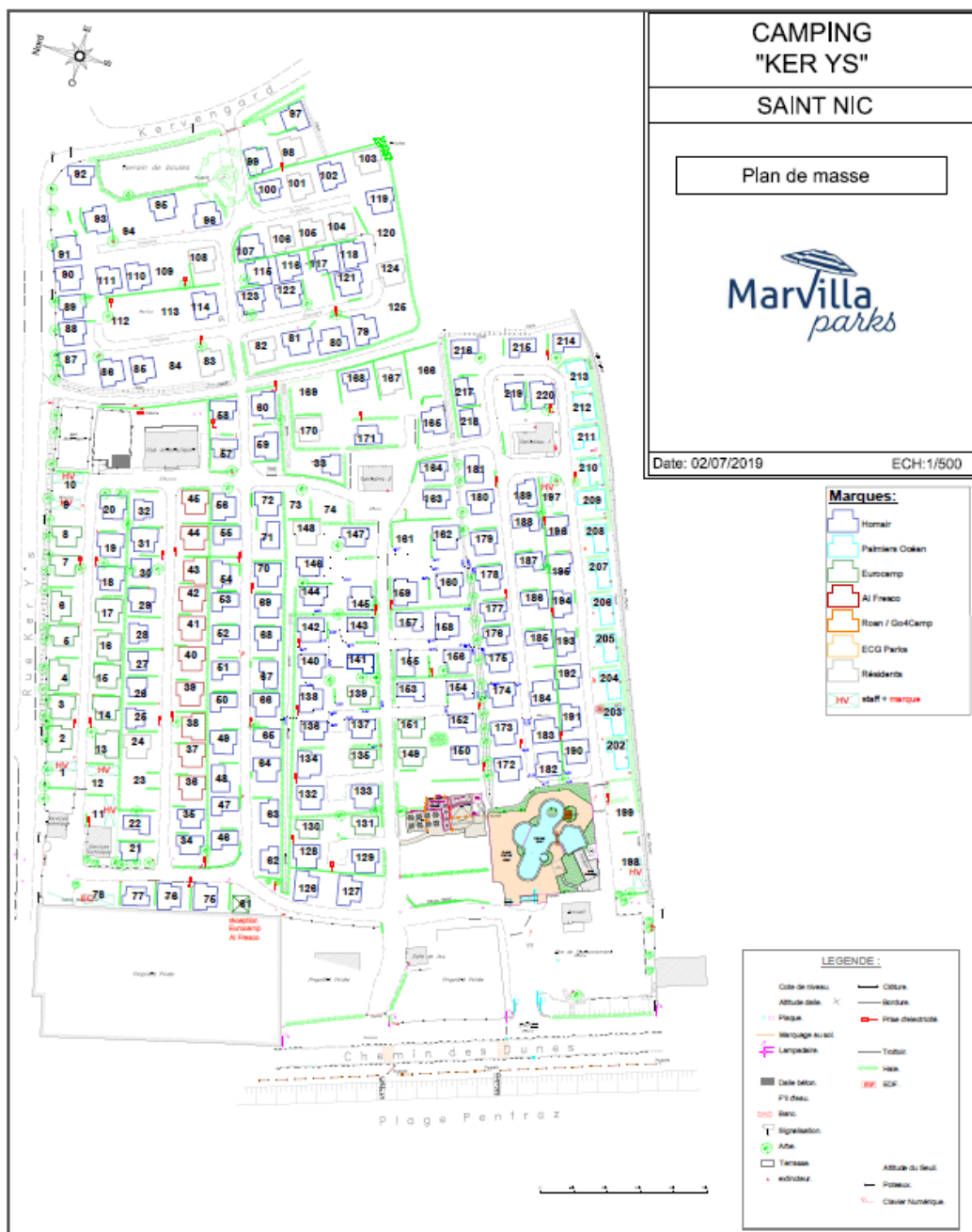
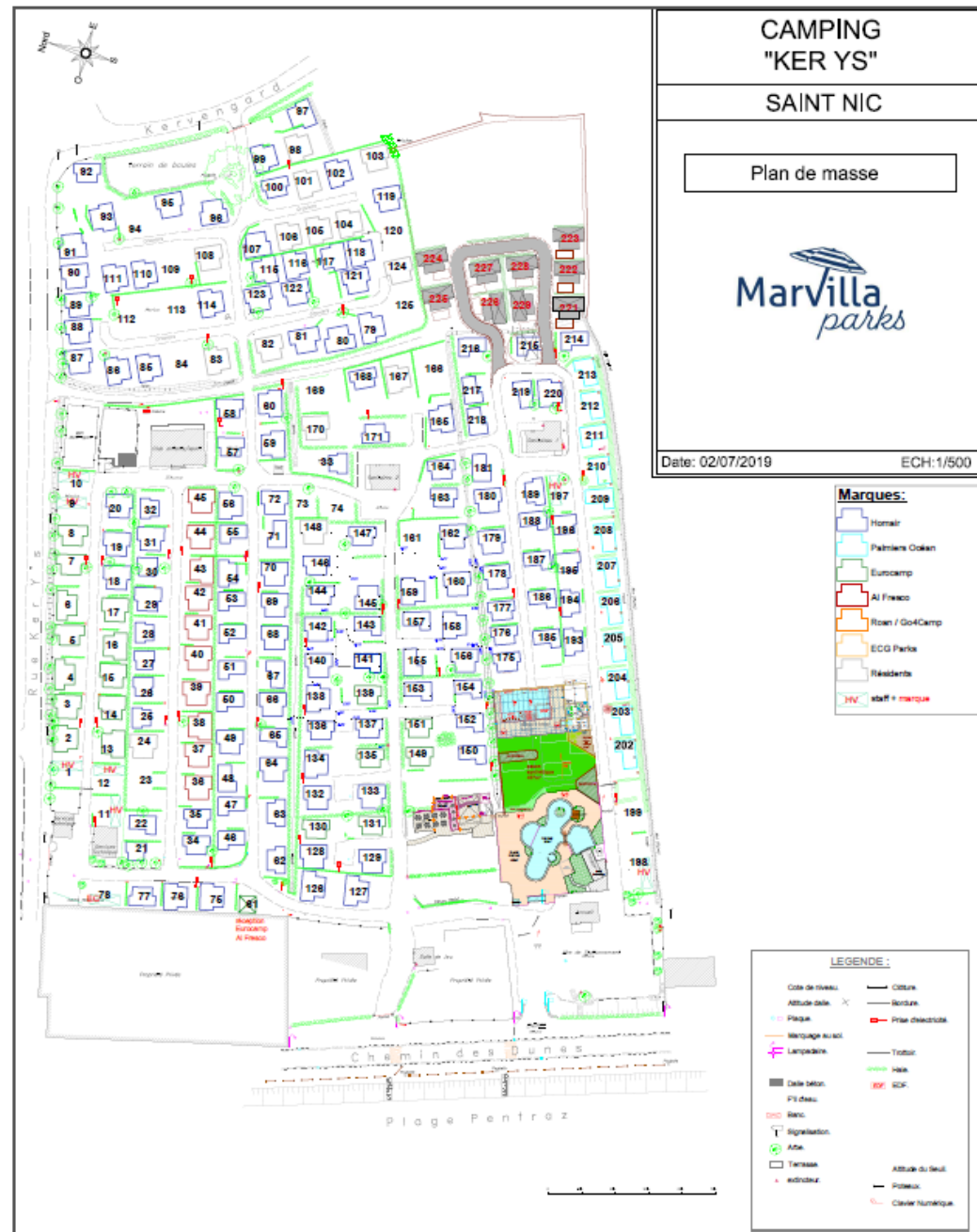
 Emprise de la zone ouverte à l'urbanisation



Plu approuvé

Les limites Sud et Est de l'emprise de la zone ouverte à l'urbanisation sont composées de haies à maintenir afin de préserver ce paysage relativement fermé. Le maintien de ces haies assure l'insertion paysagère des résidences mobiles de loisirs sur cet espace, présentant une légère pente orientée Est-Ouest, et actuellement occupé par de la prairie.

L'accès à cet espace, qui accueillera les résidences mobiles de loisirs déplacées, se fera depuis l'entrée du camping située chemin des dunes.

Etat actuel du campingEtat projeté du camping après extension de l'emprise

Une orientation d'aménagement et de programmation figure au PLU approuvée. Elle est actualisée pour tenir compte de l'extension de la zone UT qui sera indiquée UTc pour n'autoriser dans cette zone que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

- Modification apportée à l'OAP de secteur (p 18)

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 2AUt. Des ajustements et des corrections comme présentés ci-après sont nécessaires afin de prendre en compte le projet de modification : classement en zone UTc des parcelles ZI 255, 256, 257 et 258 pour une superficie de 3996 m², suppression de l'accès depuis la zone 1AUhc mitoyenne et protection au titre des éléments du paysage de la haie située au sud des parcelles et de la haie mitoyenne avec la zone 1AUhc à l'Est.

Avant modification

Zones 1AUhc, 2AUt, Pentrez, Pors Moreau.



Superficie

1 : 1AUhc : 0,74 ha
2 : 2AUt : 1,40 ha

Légende

- ➡ Accès obligatoire à aménager
- ➡ Accès potentiel à aménager
- ■ ■ Voirie à créer
- Liaison douce existante
- ● ● Elements de paysage à créer ou préserver

Localisation



Orientations d'aménagement

Zone 1 : 1AUhc :

- Le projet d'aménagement comportera une densité brute d'au minimum 12 logts/ha.
- La zone aura un accès sur le chemin de Kervengard.
- Le projet devra permettre la desserte de la zone 2AUt adjacente à l'Ouest.
- Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant à l'ouest des terrains (sur les parcelles AD n°140 et 138).
- Les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration à la parcelle. Aucun trop-plein ou rejet direct d'eaux pluviales ne sera autorisé.

Zone 2 : 2AUt :

- Le talus boisé existant à l'Ouest sera préservé ou replanté.
- L'assainissement sera de type individuel ou semi- collectif, sous réserve des résultats de l'étude d'apra être réalisée en amont de tout projet. Dans tous les cas, un réseau collectif sera également créé à l'intérieur de l'opération, dans l'attente d'un raccordement futur au réseau collectif.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées. Néanmoins, si l'étude de sols révèle que la perméabilité est insuffisante pour mettre en place des telles techniques, un ouvrage de régulation sera alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 9.6 l/s.

Recommandations :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Après modification

Zones 1AUhc, 2AUt, Pentrez, Pors Moreau.








Nota : La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Superficie

1 : 1AUhc : 0,74 ha
 2 : 2AUt : ~~1,40 ha~~ 1,01 ha
 3 : UTc : 0,399 ha

Légende

-  Accès obligatoire à aménager
-  Accès potentiel à aménager
-  Voirie à créer
-  Liaison douce existante
-  Elements de paysage à créer ou préserver

Localisation**Orientations d'aménagement****Zone 1 : 1AUhc :**

- Le projet d'aménagement comportera une densité brute d'au minimum 12 logts/ha.
- La zone aura un accès sur le chemin de Kervengard.
- Le projet devra permettre la desserte de la zone 2AUt adjacente à l'Ouest.
- Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant à l'ouest des terrains (sur les parcelles AD n°140 et 138).
- Les eaux pluviales devront être gérées intégralement par infiltration à la parcelle. Aucun trop-plein ou rejet direct d'eaux pluviales ne sera autorisé.

Zone 2 : 2AUt :

- Le talus boisé existant à l'Ouest sera préservé ou replanté.
- L'assainissement sera de type individuel ou semi- collectif, sous réserve des résultats de l'étude d'apra être réalisée en amont de tout projet. Dans tous les cas, un réseau collectif sera également créé à l'intérieur de l'opération, dans l'attente d'un raccordement futur au réseau collectif.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées. Néanmoins, si l'étude de sols révèle que la perméabilité est insuffisante pour mettre en place des telles techniques, un ouvrage de régulation sera alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 9.6 l/s.

Recommandations :

- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Zone 3 UTc :

- Seules seront autorisées sur ce secteur les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- L'accès se fera depuis l'entrée du camping située Chemin des Dunes.
- La haie limitrophe avec la parcelle 2AUt sera préservée voire renforcée ainsi que celle limitrophe de la zone 1AUhc

[illegible]

- Modification apportée au règlement écrit

La création d'une zone UTc justifie de modifier certaines dispositions du règlement écrit des zones UT.

Version actuelle – page 17	Proposition de modification – page 17
<p>La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.</p> <p>Plusieurs chapitres constituent ce titre :</p> <p>Chapitre I – règlement applicable à la zone UH à vocation d'habitat (UH_a, UH_b, UH_c)</p> <p>Chapitre II – règlement applicable à la zone UT à vocation d'activités liées au tourisme</p>	<p>La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.</p> <p>Plusieurs chapitres constituent ce titre :</p> <p>Chapitre I – règlement applicable à la zone UH à vocation d'habitat (UH_a, UH_b, UH_c)</p> <p>Chapitre II – règlement applicable à la zone UT à vocation d'activités liées au tourisme (UT,UT_c)</p>
Version actuelle – page 33	Proposition de modification – page 33
<p>ARTICLE Ut.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont admis sur l'ensemble des zones UT, et sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation type village de vacances, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique. - les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UT est justifiée pour des considérations d'ordre technique. - les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. - les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. - les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés. 	<p>ARTICLE Ut.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont admis en zone UT, et sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation type village de vacances, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique. - les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UT est justifiée pour des considérations d'ordre technique. - les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. - les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. - les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés. <p>Sont seuls admis en secteur UTc, et sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UTc est justifiée pour des considérations d'ordre technique. - les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier. - les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
--	--

4-5 ANNEXES : MISE A JOUR DE LA SERVITUDE AC2

Le plan des servitudes d'utilité publique est mis à jour pour la servitude AC2 relative aux servitudes de protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits

5 – PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

5-1 LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISES OU A URBANISER

L'extension du camping de Ker Ys par l'ouverture à l'urbanisation de 3996 m² classés en zone 2AUt au PLU opposable, se traduit par la création d'un secteur UTc dont la vocation est d'accueillir les résidences mobiles de loisirs situées sur l'emprise de la future piscine. La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser à vocation de tourisme n'est pas augmentée puisque le nombre d'emplacements est maintenu à 220 emplacements comme autorisé dans le permis d'aménager accordé le 13 juillet 2012 (cf annexe).

5-2 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Extraits du référentiel loi littoral

Le fait que les campings doivent respecter les dispositions des articles L121-1 et suivantes du code de l'urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation implique que toute nouveau camping ou toute extension du périmètre d'un camping existant ne peut être autorisées que si elle se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au sens de l'article L121-8

Le respect de l'article L121-13 du code de l'urbanisme implique que l'extension de l'urbanisation des campings situés dans les espaces proches du rivage doit être limitée.

Le camping de Ker Ys, classé UT au PLU opposable, est situé en espaces proches du rivage et en continuité de l'agglomération de Pentrez



L'ouverture partielle de la zone 2AUt de Pors Moreau par le classement en secteur UTc de 5 parcelles pour une emprise de 3996 m² constitue une extension limitée de l'urbanisation du camping de Ker Ys classé en zone UT.



Le secteur UTc, situé dans le prolongement ouest de la zone UT, n'a pas pour effet la création d'installations nouvelles mais le déplacement des résidences mobiles de loisirs. La capacité d'accueil du camping est maintenue à 220 emplacements.

L'impact visuel de ce nouveau site d'implantation de résidences mobiles de loisirs déplacées est limité puisque les haies bocagères le délimitant sont préservées au titre de l'article L151-23 du code d'urbanisme.

6 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

6-1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE CHATEAULIN ET DU PORZAY

La commune de Saint-Nic est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, approuvé le 8 juin 2016.

Le DOO du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes de la communauté de communes.

Le SCoT prescrit d'organiser un développement maîtrisé des pôles de proximité qui valorisent leurs spécificités et dynamisent le mode de vie et l'économie rurale nécessaire à la cohésion du territoire. La mise en œuvre de ces objectifs conduit les documents d'urbanisme à

Les modifications du PLU de Saint-Nic sont compatibles avec les orientations suivantes du DOO.

(...)

- **privilégier le développement prioritaire des centres* de bourgs et villages** afin de favoriser une augmentation de l'aire de chalandise propice au développement et au regroupement des commerces et services.
- **favoriser l'artisanat dans les centres urbains** (cf. volet économie du DOO). Les communes pourront aussi prévoir le développement artisanal dans le cadre de secteurs dédiés n'excédant pas au total 1 ha par commune en continuité de l'urbanisation existante. Ces secteurs s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sont donc compris dans l'enveloppe maximale de consommation d'espace fixée par ailleurs dans le SCOT pour le résidentiel.
- **définir une offre en logement cohérente avec une croissance maîtrisée de la population, notamment d'actifs, intégrant les effets du desserrement des ménages.** La programmation de logements s'effectue au regard des besoins propres de la commune et est proportionnée avec l'offre de service existante ou à créer. Elle tient aussi compte des objectifs de structuration urbaine du Scot :

- **St-Nic** a vocation à développer des fonctions touristiques littorales (commerces, équipements de loisirs...) et à renforcer celles de pôle de services de proximité pour les habitants et les entreprises afin de promouvoir un développement pérenne de ces 2 vocations répondant à la stratégie du Scot. En cohérence avec cet objectif, son offre en logement croît de façon maîtrisée en intégrant les besoins des différents types de résidents et favorisant l'accueil d'actifs.

6-2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune est par ailleurs couverte par le PLH 2019-2024 de la CCPCP, approuvé le 18 décembre 2018.

Les objectifs de production de logements sont territorialisés par commune tout comme les objectifs de production de logements sociaux. Ainsi pour Saint-Nic, la production de résidences principales est de 9 par an (54 sur la durée du PLH) et la production de logements sociaux est en tant que de besoin.

L'extension de la zone 1AUhc sur une surface de 3385 m², initialement classée en zone 1AUe, vise à répondre aux objectifs de production de logements du PLH.

7 – MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces figurant en page 76 et 77 du rapport de présentation est modifié de la manière suivante (les modifications apparaissent en rouge)

POS			PLU			Evolution POS/PLU
Type de zones	surface en ha	Part du territoire couvert	Type de zones	surface en ha	Part du territoire couvert	
Zones urbaines	53.50	2.97%	Zones urbaines	47.52	2.64%	(-)5,98
UHba	3.50	0.19%	UHa	2.9327	0.16%	
UHb	50.00	2.77%	UHb	14.0026	0.78%	
			UHc	25.378	1.41%	
			UT	5.2108	0.29%	
			UTc	0,399		
Zones à urbaniser	66.56	3.69%	Zones à urbaniser	10.24	0.57%	(-)56,32
1NAh	39.66	2.20%	1AUhc	3.025 3,363	0.17%	
1NAh'	11.50	0.64%	1AUae	0.6501 0,3116	0.04%	
1NAI	14.77	0.82%	1AU ^p	0.3098 0,3478	0.02%	
2NAh	0.63	0.04%	2AU	4.8183	0.27%	
			2AU ^t	1.4379 1,038	0.08%	
Zones agricoles	703.00	38.99%	Zones agricoles	892.56	49.54%	(+) 189.56
NC	703.00	38.99%	A	836.2921 836,2541	46.42%	
			Azh	56.2634	3.12%	
Zones naturelles	980.00	54.35%	Zones naturelles	851.34	47.25%	(-) 128.66

ND	927.00	51.41%	N	667.1977	37.03%
NDS	53.00	2.94%	Ns	79.0648	4.39%
			Nzh	46.262	2.57%
			NI	3.0921	0.17%
			Nse	3.1294	0.17%
			Np	48.3768	2.69%
			Nt	4.2076	0.23%

Surface totale du territoire couvert par le POS*	1803.1	100%	Surface totale du territoire couvert par le PLU*	1801.7	100.00%
---	--------	------	---	--------	---------

* la différence de surface totale résulte du mode de calcul utilisé : dans le POS, on partait de la superficie cadastrale mesurée par système informatique, dans le PLU, il s'agit d'une surface calculée par le S.I.G..

8 – ANNEXES

Délibération du conseil communautaire – 24 septembre 2020

Permis d'aménager du camping accordé le 13 juillet 2012

DEPARTEMENT DU FINISTERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du conseil communautaire du jeudi 24 septembre 2020.

Le 24 septembre 2020 à 18h00, s'est tenue, à Plomodiern (salle communale), une séance du conseil communautaire pour lequel les conseillers ont été légalement convoqués par courrier affranchi en date du 18 septembre 2020.

A l'ouverture de la séance, sur demande de la Présidente, les conseillers communautaires attestent à l'unanimité avoir reçu à leur domicile le pli contenant la convocation et la note synthétique de ce conseil communautaire.

♦ **Etaient présent(e)s**

CAST : M. Jacques GOUEROU, Mme Danielle CARIOU, M. Ronan HASCOET

CHATEAULIN : Mme Gaëlle NICOLAS, M. Michel QUEFFURUS, M. Didier CHOPLIN, M. Jean-Pierre JUGUET, Mme. Marie-Pierre LE GOFF, M. Hervé ROLLAND, Mme Sylviane TOUFFAIT

DINEAULT : M. Christian HORELLOU, Mme Hélène POULIQUEN

GOUEZEC : Mme Cécile NAY

LANNEDERN : Mme Pauline CARO

LE CLOITRE-PLEYBEN : Mme Dominique BILIRIT

LENNON : M. Ronan JEZEQUEL

LOTHEY : Mme. Aurélie MACACLIN

PLEYBEN : Mme Amélie CARO, Mme Nathalie POULIQUEN, M. Christophe CERCLERON, M. Roger LE SAUX

PLOEVEN : M. Didier PLANTE

PLOMODIERN : M. Joël BLAIZE, M. Jean-François BIDEAU, Mme Michelle AUTRET, Mme Anne-Marie BOUCHER

PLONEVEZ-PORZAY : M. Paul DIVANAC'H, Mme Sylviane PENNANEAC'H

PORT-LAUNAY : Gaël CALVAR

SAINT-COULITZ : M. Gilles SALAUN

SAINT-NIC : Mme Annie KERHASCOET, M. Emmanuel MAHO

SAINT-SEGAL : Mme Stéphanie LE GUILLOU, M. Frédéric DRELON

TREGARVAN : M. Rémi CARPENTIER

♦ **Procurations**

CHATEAULIN : Mme Sylvie CHASSEREZ a donné procuration à Mme Sylviane TOUFFAIT

CHATEAULIN : Mme Clarisse REALE a donné procuration à M. Christophe CERCLERON

DINEAULT : M. Guy LE FLOC'H a donné procuration à M. Christian HORELLOU

DINEAULT : M. Olivier LE MELL a donné procuration à Mme Michelle AUTRET

GOUEZEC : M. Rémi MOAL a donné procuration à Mme Cécile NAY

PLEYBEN : Mme Nicole JAOUEN a donné procuration à Mme Nathalie POULIQUEN

PLEYBEN : M. Patrice PERSON a donné procuration à Mme Amélie CARO

PLONEVEZ-PORZAY : M. Alain PENNOBER a donné procuration à M. Paul DIVANAC'H

♦ **Absence**

LENNON : M. Jean-Luc VIGOUROUX

♦ **Secrétaire de séance**

DINEAULT : Mme Hélène POULIQUEN

♦ **Assistaient également à la réunion**

M. Yann BOTHEREL, Directeur général des services

Mme Géraldine GOULESCO, chargée d'accueil et de secrétariat

N° 2020-175 : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-NIC

Envoyé en préfecture le 30/09/2020

Reçu en préfecture le 01/10/2020

Affiché le

ID : 029-200067247-20200924-2020_175-DE

Rapporteur : M. BLAIZE Joël

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nic a été approuvé le 20 décembre 2017. Le projet de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Nic porte sur les objectifs suivants :

1. Evolution de l'aménagement prévu dans le secteur nord du bourg

Extension de la zone 1AUhc (3385 m²) initialement zonée en 1 AUe pour accueillir un lotissement porté par l'OPAC Quimper Cornouaille.

Les accès prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) nord du bourg seront modifiés : suppression de l'accès de la zone 1AUhc par la zone 1AUae ; l'accès se faisant à partir de la parcelle ZE194 classée en zone Uhb

Identification de liaisons douces.

2. Modification du règlement écrit

Modification du règlement applicable aux zones AU en vue d'autoriser les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

3. Modification du règlement graphique

Rectification de l'étiquette liée à une zone agricole apparaissant avec la lettre N dans le règlement graphique ce qui constitue une erreur matérielle.

4. Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans ces zones »

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt porterait sur une surface de 3996 m². Elle permettrait au camping occupant la zone Ut de déplacer des mobil home existants, sans augmentation de la capacité d'accueil, afin de construire une piscine couverte en zone non submersible.

Dans cette perspective, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt s'avère aujourd'hui nécessaire.

5. Annexes

Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant le début de l'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prescrire la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Nic ;
- d'autoriser Mme la Présidente à signer tout document se rapportant à l'exécution de cette délibération.

Envoyé en préfecture le 30/09/2020

Reçu en préfecture le 01/10/2020

Affiché le

ID : 029-200067247-20200924-2020_175-DE

La délibération est adoptée par 41 voix pour et 2 abstentions

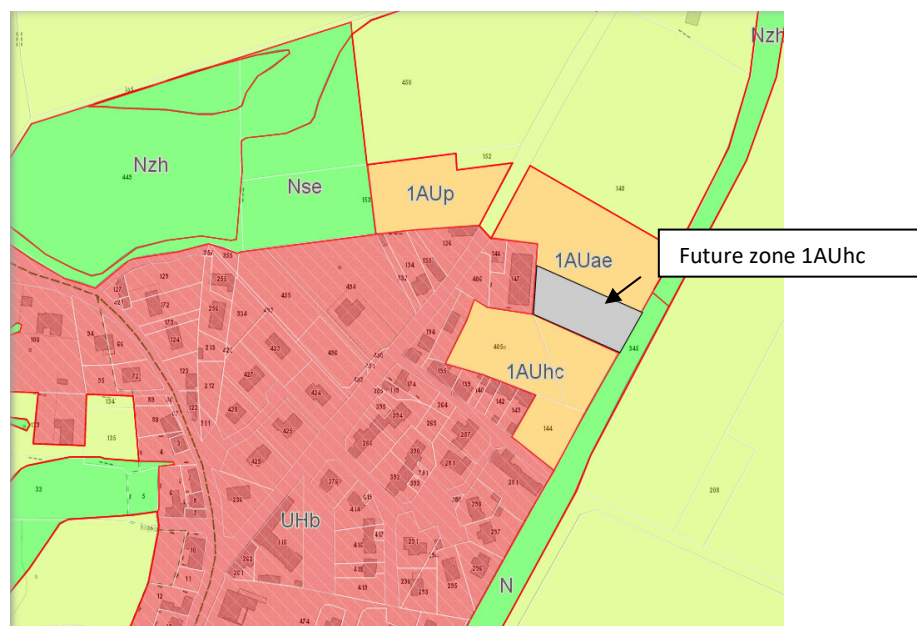
Fait à Plomodiern, le 24 septembre 2020.

La Présidente,

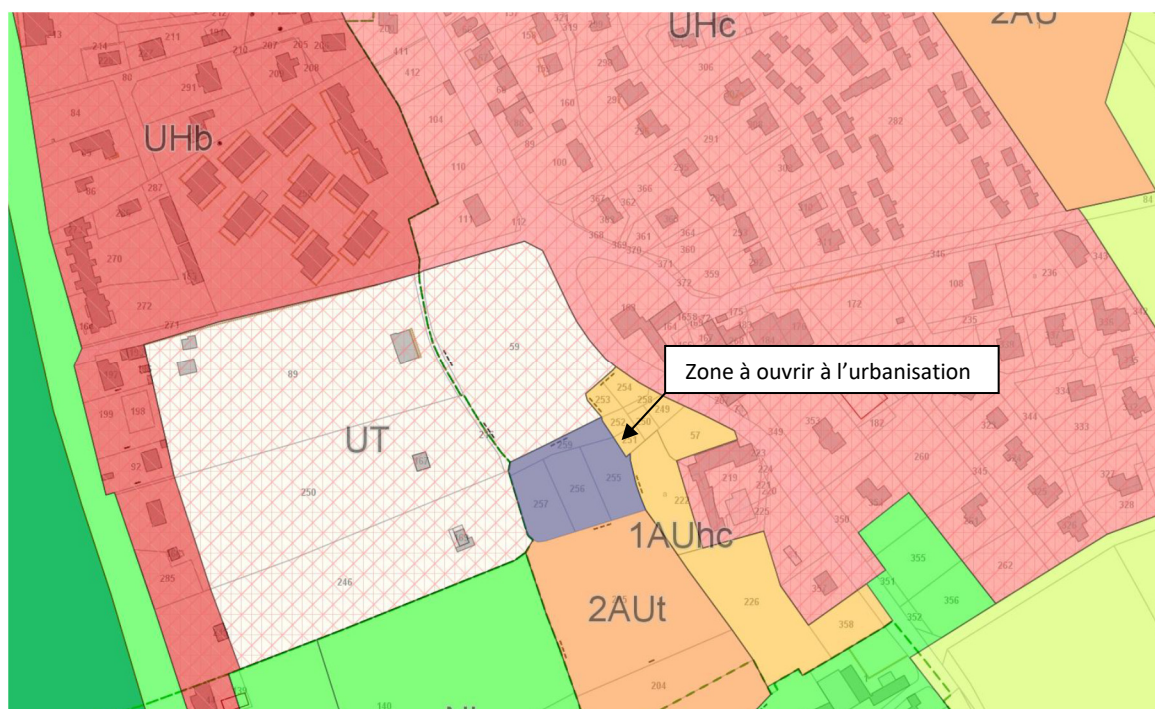
Gaëlle NICOLAS



Localisation de la zone future zone 1AUhc aujourd'hui zonée en 1AUae



Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUt



Commune de Saint-Nic

date de dépôt : **18 avril 2012**

demandeur : **SAS ILD, représenté
par M. CALME Alain**

pour : **Camping « Le domaine de Ker
Ys »**

adresse terrain : **Chemin des Dunes,
à Saint-Nic (29550)**

ARRÊTÉ

n° AR 2012-69

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Nic**

Le maire de Saint-Nic,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 18 avril 2012 par la SAS ILD, représenté par M. CALME Alain demeurant 570 Avenue du club hippique, Aix-en-Provence (13090);

Vu l'objet de la demande :

- pour le regroupement des 3 campings Ker Ys I, Ker Ys II et Tamaris sur une même entité de l'ensemble du périmètre exploité avec ajout au total de 3 emplacements « grand confort caravanes » (RML) et suppression de 5 emplacements tourisme;
- sur un terrain situé Chemin des Dunes, à Saint-Nic (29550) ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 443-1 et R 443-1 et suivants;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article R.122-8,

Vu le code du patrimoine,

Vu les pièces fournies en date du 21 juin 2012;

Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 29 juillet 1993, modifié le 7 juin 2004, et notamment les dispositions afférentes à la zone 1NAL ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 02/08/2001, portant classement du camping de « Ker Ys » dans la catégorie 3 étoiles mention "tourisme" pour 125 emplacements tourisme;

Vu l'étude d'impact ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 02/07/2012 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Quimper en date du 15/06/2012 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé Chemin des Dunes, à Saint-Nic (29550), au regroupement des 3 campings de Ker Ys I, Ker Ys II et de Tamaris avec la modification du nombre d'emplacements fixé au total à 220 et répartis en 63 emplacements tourisme et 157 emplacements "grand confort caravanes" sur un terrain d'une superficie de 38984 m² ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Conformément aux avis dont copie ci-annexée, le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France de Quimper et le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Quimper.

Article 3

Le nombre maximum d'emplacements dont la réalisation est autorisée est de 220.

Le nombre maximum d'emplacements tourisme autorisé est de 63.

Le nombre maximum d'emplacements pour "Résidences Mobiles de Loisirs" (RML) autorisé est de 157.

Transmis en Sous Préfecture le 13 juillet 2012

A Saint-Nic, le 13 juillet 2012

Transmis au pétitionnaire le 13 juillet 2012

Affiché le 13 juillet 2012

Le maire,



[Signature]
Maurice LE BÉCHEC

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.