

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Commune de SAINT-NIC

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES ET DE LA MRAe

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination**

Quimper, le **17 FEV. 2021**

Affaire suivie par : Françoise PERON
Tél : 02 98 76 27 82
Mél : francoise.peron@finistere.gouv.fr

LE PREFET

à


Mme la Présidente
de la Communauté de Communes
de Pleyben-Châteaulin-Porzay
Rue Camille Danguillaume
CS 60043
29150 Châteaulin

OBJET : Commune de St-Nic – Modification n°1 du PLU

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le 11 décembre 2020, avant sa mise à enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de St-Nic.

Ce projet de modification parvenu en préfecture le 16 décembre dernier, qui porte sur plusieurs points, a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer. Je vous transmets ci-joint les observations recueillies auprès de ce service qu'il conviendra de prendre en compte pour la mise au point du dossier final d'approbation.

pour le Préfet,
Le secrétaire Général,


Christophe MARX

Copie : DDTM- sous-préfecture de Châteaulin-DCL



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Quimper, le

15 FEV. 2021

Service Aménagement
Unité «planification urbanisme»

Le Directeur départemental

à

Monsieur le Préfet du Finistère
DCPPAT
Bureau de la coordination

Nos réf. :

Vos réf. : BE du 16/12/2020

Affaire suivie par : Corinne GEORGES DIT RAP

Tél : 02 98 76 51 11

corinne.georgesditrapl@finistere.gouv.fr

42 boulevard Dupleix
29320 QUIMPER cedex

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de SAINT NIC.

Par bordereau du 16 décembre 2020 reçu le 21 décembre 2020, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Nic prescrit le 24 septembre 2020 par délibération de la communauté de communes de Pleyben, Châteaulin et du Porzay. Il vous a été notifié par la collectivité le 16 décembre 2020.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

1. Evolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg en étendant la zone 1AUhc sur 3 385 m² initialement zonée en 1AUe pour accueillir un lotissement porté par l'OPAC de Quimper, de modifier l'accès prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AUhc et d'identifier les zones douces,
2. 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 pour l'OAP,
3. Modification du règlement graphique en lien avec une erreur matérielle,
4. Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2 AUt de Pentrez sur une emprise de 3 396 m² afin de permettre le déplacement de mobil homes existant sans augmentation de la capacité d'accueil, afin de construire une piscine couverte en zone submersible,
5. Mettre à jour la servitude de protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits (AC2).

Certaines modifications proposées appellent les observations suivantes :

1. Evolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg

Le passage d'une partie de la zone 1AUe en 1AUh en vue de réaliser un lotissement semble plus cohérent par rapport à l'organisation de l'espace, plutôt que d'urbaniser la zone 1AUh au sud du bourg. Il aurait toutefois été souhaitable que la collectivité le justifie dans le dossier.

2. Modification du règlement applicable aux zones AU

Il est souhaitable de compléter la rédaction proposée afin que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs.

3. Ouverture partielle de la zone 2 AUt de Pentrez en vue d'étendre le camping de Ker Ys

La zone 2AUt (1,4 ha) est localisée dans les espaces proches du rivage (EPR). Elle est contiguë à une zone 1AUh non urbanisée. La collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation 3 996 m² de la zone 2AUt. L'intégration de cette surface au camping formera un ensemble cohérent car elle est située dans son prolongement et bien délimitée par la végétation existante. Il est toutefois nécessaire de préciser à la collectivité que le reste de la zone 2AUt ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la zone 1AUh est urbanisée afin d'assurer la continuité avec l'urbanisation de l'agglomération de Pentrez.

Par ailleurs, même si la capacité d'accueil du camping n'est pas augmentée, il est nécessaire que la gestion des eaux usées soit assurée de manière optimale.

Enfin, il a lieu de rappeler à la collectivité que l'extension du périmètre d'un camping est soumise aux dispositions de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme : le permis d'aménager est à déposer à la mairie de Saint-Nic par l'exploitant du camping. La décision d'autorisation ou non devra être adressée au préfet ainsi qu'au service aménagement de la DDTM.

Les autres éléments du dossier n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

Le Directeur Départemental



Philippe Charretton

Copie à : SA/UPU Brest



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de Bretagne
sur la modification n°1 et la révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme de Saint-Nic (29)**

N° : 2020-008555
2020-008513

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 18 février 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°1 et la révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Nic (29).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Antoine Pichon, Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Nic pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 novembre 2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne a consulté par courriel du 8 décembre 2020 l'agence régionale de santé au sujet de la modification n°1 et de la révision allégée n°1 du PLU, qui a transmis une contribution en date du 9 décembre 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

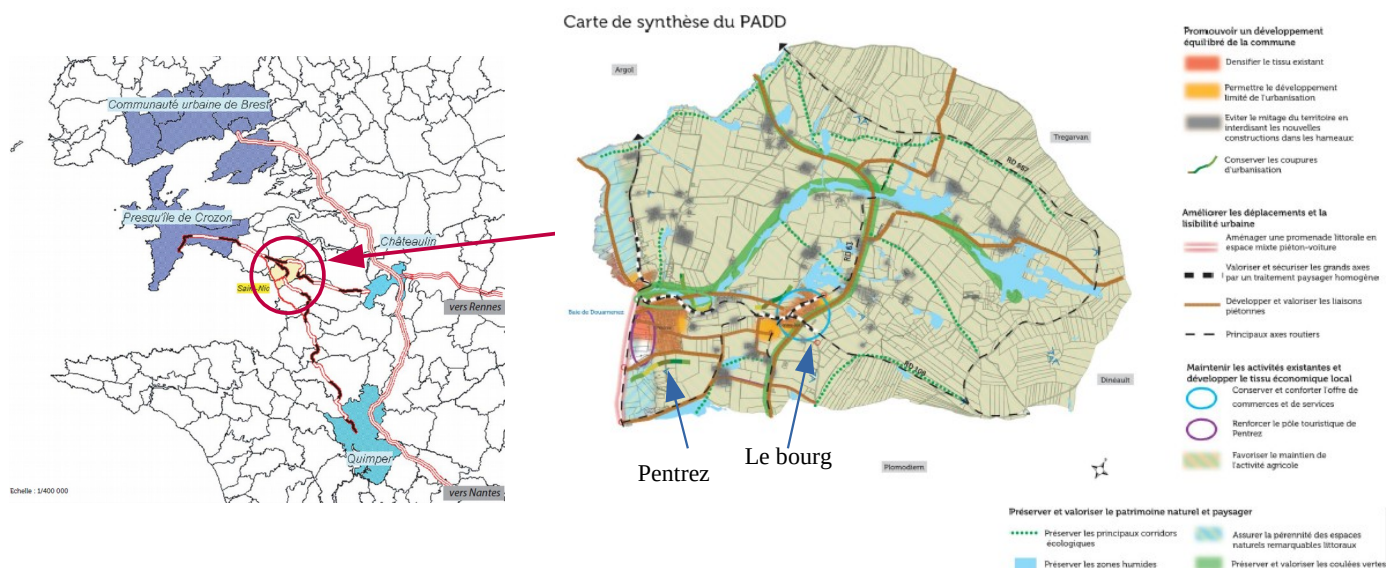
Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1 Contexte, présentation du projet et des enjeux environnementaux

Commune littorale située dans le département du Finistère, à l'entrée sud de la presqu'île de Crozon, Saint-Nic fait partie de la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP). Le territoire (18,03 km²) présente d'importants enjeux de protection (ZNIEFF¹, sites Natura 2000² et naturel classé³) sur la partie est avec une façade littorale sur la partie ouest. L'ensemble de la montagne du Menez Hom constitue un site naturel exceptionnel offrant des points de vue remarquables sur le Porzay, la vallée de l'Aulne jusqu'à la rade de Brest et sur la Presqu'île de Crozon. Pour l'urbanisation, la commune est composée d'un bourg et d'un village proche du rivage. Ces dernières années le bourg a modérément grossi avec la création de quelques lotissements au nord ; en revanche plus de la moitié de la consommation foncière sur le territoire s'est réalisée au sein ou en périphérie du village de Pentrez avec un développement résidentiel important.

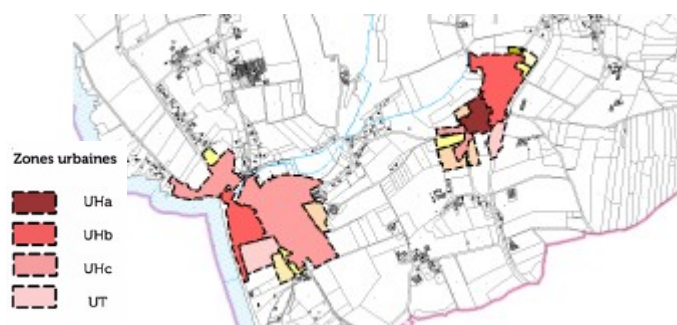


Localisation de la commune et carte de synthèse du PADD (source : Évaluation environnementale du dossier)

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Nic a été approuvé le 20 décembre 2017. Il prévoit la construction de 170 logements supplémentaires. La consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels est fixée à 10,25 ha pour la période 2017 – 2030. Le PLU affiche la volonté de favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) celle de renforcer prioritairement l'urbanisation du bourg dans une logique de rééquilibrage de l'armature urbaine. Or, dans le PLU approuvé en 2017, près de la moitié des nouveaux logements sont prévus dans le village de Pentrez et seulement un tiers des logements sont envisagés dans l'enveloppe urbaine, rendant le règlement du PLU contradictoire avec son PADD et les orientations affichées.

- 1 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.
- 2 site Natura 2000 « le complexe du Menez Hom-Argol » (zone spéciale de conservation).
- 3 Site naturel côtier de la baie de Douarnenez entre Pentrez et Sainte-Anne-la-Palud (frange littorale sur 4 communes : Ploëven, Plomodiern, Plonevez-Porzay et Saint-Nic).

Les zones U



Les zones à urbaniser AU



Extrait du résumé non technique du PLU

La révision allégée n°1 du PLU porte sur l'extension de la zone 1AUp au nord du bourg sur une parcelle agricole de 380 m² actuellement inexploitée (occupée par des fourrés). Elle doit permettre la réalisation d'un parking pour les locaux techniques de la commune. Ce projet très limité n'a que très peu d'incidence sur l'environnement et n'appelle pas d'observation particulière. L'OAP sectorielle reprend les principes du PLU en matière d'assainissement pluvial et les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées si le sol le permet.

La procédure de modification n°1 dont fait l'objet le PLU prévoit principalement :

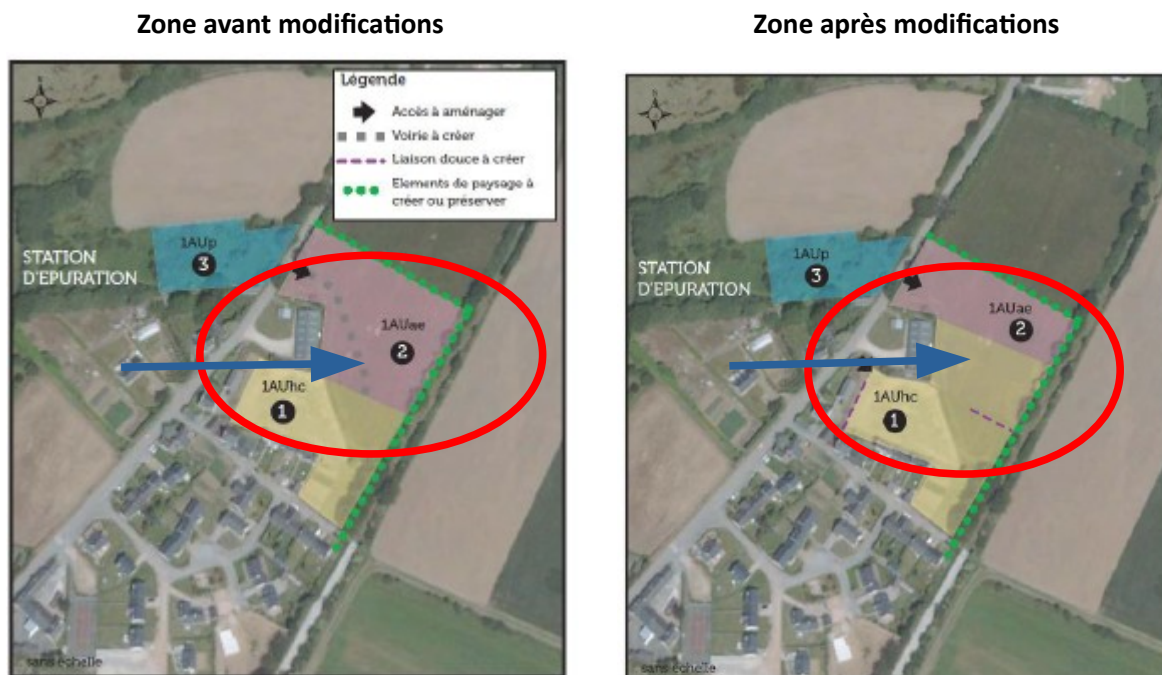
- le changement d'usage des sols d'une zone sur 3 385 m² initialement prévue pour l'implantation d'activités (1 AUe), afin de réaliser un lotissement (1AUhc), avec la modification de l'accès prévu dans l'OAP de la zone 1AUhc et l'identification de liaisons douces,
- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt de Pentrez sur une emprise de 3 396 m² afin de permettre le déplacement de mobil-homes existants sans augmentation de la capacité d'accueil du camping, en vue de construire une piscine couverte en dehors de la zone submersible,
- la modification du règlement applicable aux zones 1AU exigeant précédemment des opérations d'ensemble pour la réalisation de toutes les nouvelles constructions afin de permettre une implantation au coup par coup.⁴

Compte tenu des surfaces très faibles des zones impactées (moins de 4 000 m² artificialisées à court terme en plus), les enjeux de cette évolution sont limités. Ils portent sur la qualité paysagère en bordure du littoral, sur la ressource en eau et sur la gestion des eaux usées, compte tenu de l'implantation d'une piscine couverte.

4 Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et le cas échéant par le règlement

2 Prise en compte de l'environnement

- Extension d'urbanisation de la zone en 1AUhc



Les modifications prévues sont de portée limitée et ne présentent pas d'impact environnemental notable.

Pour autant, le projet prévoit l'extension d'une zone d'urbanisation pour la réalisation d'un lotissement **sans qu'aucun bilan ne soit proposé sur les constructions réalisées pour l'ensemble des zones 1 AU prévues au PLU et sur le potentiel encore disponible en logements (en dehors des 20 logements estimés en zone U)**. Compte tenu de l'objectif national et régional de « zéro artificialisation nette », cette justification doit être apportée, même pour des surfaces artificialisées complémentaires modestes.

De plus, cette extension se fait avec une densité faible (14 logements par hectare) selon l'OAP⁵. La densité moyenne envisagée correspond au minimum préconisé dans le SCoT. Or, le PADD entend limiter quantitativement et géographiquement les zones d'extension urbaine, dans une perspective de gestion économe de l'espace agricole. Dans ces conditions, bien que l'objectif de densité soit conforme au SCoT, **ce levier de diminution de la consommation foncière aurait pu être davantage mobilisé et éviter ainsi la consommation d'espaces naturels supplémentaires.**

Cette extension rapproche l'implantation de logements à proximité immédiate d'un bâtiment/entrepôt déjà existant et d'une zone 1AUe destinée à l'accueil d'activités économiques. Le projet n'aborde pas les éventuelles nuisances engendrées par la présence de ces activités et ne présente donc aucune prescription particulière au sein de l'OAP, pour en limiter ou en réduire l'impact.

L'OAP sectorielle demande à être renforcée par des prescriptions adaptées afin de limiter d'éventuelles nuisances (en particulier sonores) occasionnées par les activités économiques sur la population proche.

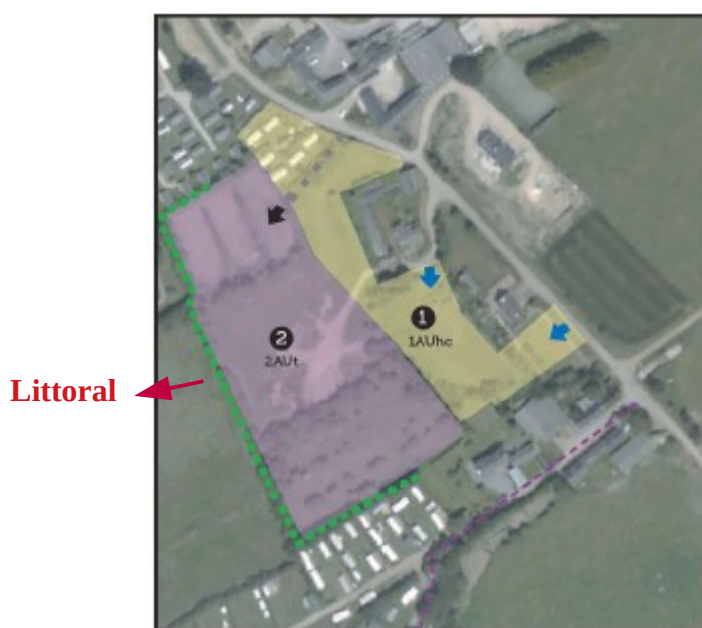
⁵ Densité appliquée sur l'ensemble des OAP du PLU.

- Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt



Avant modification

Après modification



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt dans le secteur de Pentrez doit permettre de construire une piscine couverte dans le camping de Ker'ys et entraîner le déplacement de mobil-homes au sein de la zone 2AUt. **Or le dossier ne contient aucune information sur la piscine (emplacement, emprise, taille des bassins, caractéristiques techniques) permettant d'en comprendre l'importance et donc les enjeux possibles sur l'environnement, et ne présente pas ses incidences alors qu'elle doit s'implanter dans un site proche du rivage.**

L'impact paysager, vis-à-vis du littoral, semble limité sur le nouveau site d'implantation des résidences mobiles de loisirs du fait de la présence de haies bocagères. En revanche, l'incidence paysagère de la future piscine couverte (donc possiblement d'une certaine hauteur) n'est pas abordée (type de bâtiment, volume, implantation prévisible...) et n'est pas encadré par le règlement du PLU alors que le camping est situé dans un espace proche du rivage et en continuité de l'agglomération de Pentrez. Cet ajout significatif doit être étudié en matière de bonne harmonie paysagère (par exemple par l'ajout de photomontages).

Si les impacts du projet d'extension de la zone UTc semblent faibles sur la ressource en eau, ils ne prennent pas en compte les besoins nécessaires pour la future piscine. Les informations contenues dans le dossier ne permettent pas de disposer d'une analyse suffisante pour appréhender les besoins engendrés par la modification du PLU et la capacité des ressources à y répondre. Une analyse de l'évolution des besoins et

de la capacité à y répondre est nécessaire à l'échelle du territoire en raison du cumul des évolutions des besoins locaux et de la limitation des ressources dans un contexte de changement climatique.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'évaluation environnementale par un diagnostic précis des impacts environnementaux liés à la mise en place de la piscine (effet paysager, disponibilité de la ressource en eau) afin de garantir l'absence d'impact notable sur l'environnement.

Concernant la gestion des eaux usées, le dossier s'appuie sur les mesures projetées dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux usées du PLU. Or après examen au cas par cas, celui-ci a fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale⁶ au regard notamment de la sensibilité particulière de la bordure littorale et de ses usages, susceptibles d'être impactés par les rejets d'eaux usées. L'exclusion du camping de l'assainissement collectif sans analyse des conséquences de ce choix sur l'environnement a été relevée. Or, l'évaluation environnementale de la demande de modification aborde la gestion des eaux usées pour l'extension de la zone 1AUhc mais n'évoque pas la zone où se situent le camping et la future piscine. Compte tenu de la génération possible d'effluents complémentaires dans cette zone, avec la mise en place d'une piscine dont la taille et les modalités de fonctionnement ne sont pas précisées, cette approche est nécessaire.

L'Ae recommande à la collectivité d'apporter au dossier tous les éléments nécessaires afin de démontrer la capacité des infrastructures (station d'épuration et zonage d'assainissement des eaux usées) à traiter un surplus de charge organique et de pollution et l'acceptabilité du milieu naturel correspondant, en particulier avec la mise en place d'une piscine qui va générer des effluents supplémentaires en espace littoral.

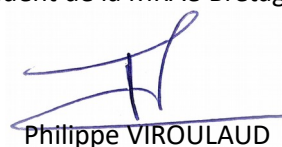
3 Conclusion

Les modifications apportées par la collectivité sont de portée limitée au regard des superficies concernées et ne semblent pas présenter d'impact environnemental notable. Cependant, la justification des choix n'est pas démontrée et la démarche d'évaluation environnementale n'est pas menée à son terme. **L'absence de bilan sur la mise en œuvre du PLU au niveau des constructions ou d'analyse des incidences sur la mise en place de la piscine ne permet pas de déterminer les enjeux précis et les incidences réelles de ces modifications.**

Si elles doivent être proportionnées aux enjeux, la démarche d'évaluation environnementale et sa présentation dans le rapport doivent néanmoins être menées de manière suffisante pour garantir l'absence d'incidence notable et présenter les choix d'un point de vue environnemental.

Pour renforcer l'évaluation environnementale, le dossier mériterait tout particulièrement d'être complété par une caractérisation des enjeux liés la présence de la piscine dans un espace proche du rivage et une démonstration que les choix retenus sont les plus pertinents vis-à-vis de l'environnement (approche par des leviers permettant d'économiser la ressource⁷ et de préserver la qualité des paysages).

Le Président de la MRAe Bretagne,



Philippe VIROULAUD

6 Décision MRAe n°2017-005037 en date du 21 août 2017. À noter que, suite à cette décision, la commune n'a pas encore transmis à la MRAe d'évaluation environnementale de son projet de zonage d'assainissement des eaux usées.

7 Consommation d'espace (densité), consommation d'eau.



Madame Annie Kerhascoët,
Maire
12 rue du Ménez-Hom,
29550 Saint-Nic

A Madame Glehen,
Communauté des communes de
Pleyben, Châteaulin et du Porzay,

Saint-Nic, le jeudi 25 février 2021,

Madame,

Dans le cadre de la modification allégée du PLU de la commune de Saint-Nic, veuillez trouver ci-après les corrections à apporter au document final :

Document: Plan local d'urbanisme rapport de présentation

- page 198: pas de "s" à durable
- page 201, chapitre 4: enlever "elle" actuellement classée en zone A, a pour effet de modifier
- page 209, chapitre 5-3: la commune de Saint-Nic compte 1455 habitants au recensement INSEE mis à jour 2020
- Concernant la parcelle ZE 152, la parcelle est déclarée au cadastre à 370m2
si erreur elle apparaît deux fois page 214 et dans les tableaux de superficie et OAP puis deux fois page 221
- page 215: l'OAP reprend ces principes avec un "s": les opérations devront être neutres avec un "s"

Document: Modification du Plan local d'urbanisme

- page 2 avant dernière ligne: afin de construire une piscine hors (non en) zone submersible
- page 7 dans le tableau orientations communes aux 3 zones: corriger l'impasse de Navarou
- page 11 dans le paragraphe les zones 1AU: soit au fur et à mesure des de la réalisation (retirer des)
- page 12, 4-4 corriger dans le titre Pors Moreau (non Port Moreau)
même correction d'hébergement de plein air à Pors Moreau
puis dernière ligne: - à l'Est par la zone 1AUhc de Pors Moreau
- page 15 et 16 dans le même encadré sur les Orientations d'aménagement
sous réserve des résultats d'assainissement, l'étude devra (à la place d'apra) être réalisée...
- page 21: dernière ligne à terminer
conduit les documents d'urbanisme à ?

En espérant avoir répondu à votre demande, recevez, Madame, l'expression des mes sincères salutations

Annie Kerhascoët
Maire

