

# Département du Finistère

## Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay

### Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Nic

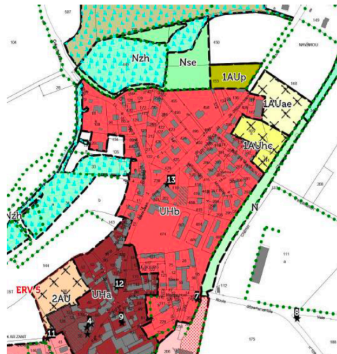
### Modification n°1 du PLU de Saint-Nic

## ENQUETE PUBLIQUE

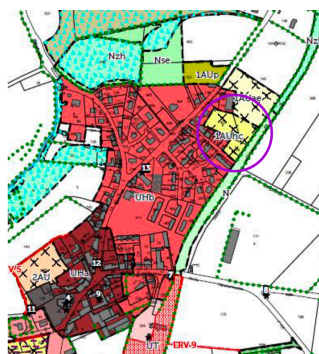
*Extrait du règlement graphique avant révision allégée*



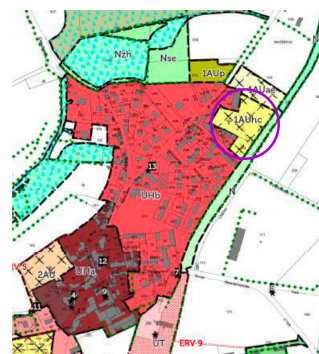
*Extrait de règlement graphique après révision allégée*



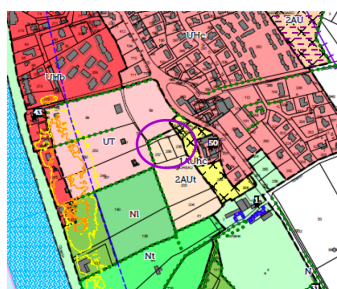
*Avant modification*



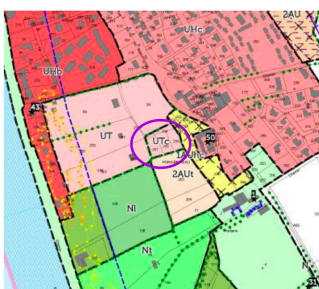
*Après modification*



*Avant modification*



*Après modification*



## RAPPORT

Période d'enquête : 29 mars au 30 avril 2021

Référence TA : EP 210026/35

Commissaire enquêteur : Joël Laporte



## SOMMAIRE

<b>A - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>2</b>
A1 Situation du projet.	2
A2 Objet de l'enquête.	2
A3 Maîtrise d'ouvrage	2
A4 Organisateur de l'enquête	2
A5 Maîtrise d'œuvre	2
A6 Contexte réglementaire	2
<b>B - PROJET</b>	<b>2</b>
B1 Nature et caractéristiques du projet.	2
B2 Composition du dossier présenté à l'enquête publique.	3
<b>C - CONCERTATION AVEC LE PUBLIC</b>	<b>4</b>
<b>D - AVIS (AE, PPA...)</b>	<b>4</b>
D1 Avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale	4
D2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA.	5
<b>E - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>5</b>
E1 Désignation du commissaire enquêteur.	6
E2 Arrêté prescrivant l'enquête.	6
E3 Publicité de l'enquête.	6
E4 Mise à disposition du dossier d'enquête.	6
E5 Préparation de l'enquête.	7
E6 Déroulement de l'enquête	7
E7 Clôture de l'enquête.	7
E8 Synthèse des observations.	8
<b>F – OBSERVATIONS</b>	<b>8</b>
F1 Participation du public	8
F2 Analyse du commissaire enquêteur	8

## **A - PRESENTATION DU PROJET**

### **A1 Situation du projet.**

La commune de Saint-Nic est une commune de la baie de Douarnenez qui fait partie de la communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Elle compte deux secteurs d'urbanisation distincts :

- le bourg de Saint-Nic installé sur le plateau et qui a connu récemment une extension de son noyau urbain sous la forme d'opérations groupées de maisons individuelles.
- Le secteur de Pentrez qui se développe à la fois le long de la grande plage avec des résidences de loisirs (immeubles, maisonnettes, habitats légers de loisir et camping) et sur le secteur de plateau au nord de celle-ci plutôt occupé par des maisons individuelles en lotissement.

Du fait de sa position géographique la commune est soumise à l'application de la loi littoral.

### **A2 Objet de l'enquête.**

L'enquête publique porte :

- d'une part sur la révision allégée n°1 du PLU qui porte sur le déclassement d'une parcelle agricole pour permettre l'extension d'une zone artisanale qui doit accueillir les ateliers des services techniques de la commune.
- d'autre part sur la modification n°1 du PLU qui concerne :
  - des modifications de l'urbanisation dans la partie nord du bourg,
  - la rectification d'une erreur matérielle sur les documents graphiques du PLU,
  - des changements sur les conditions d'urbanisation des zones 1AUh,
  - l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUt dans le secteur de Pentrez,
  - l'actualisation des servitudes d'utilité publique liées au site inscrit de la baie de Douarnenez.

### **A3 Maîtrise d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage du projet est la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

### **A4 Organisateur de l'enquête**

La communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay. est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

### **A5 Maîtrise d'œuvre**

Le dossier d'enquête publique a été préparé par le bureau d'études Urbanisme Partagé (Tanguy/Besrest/Agap)

### **A6 Contexte réglementaire**

Ce projet de révision a été soumis à enquête publique en application des articles L.153-41 et L.153-43 du code de l'urbanisme, L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

## **B - PROJET**

### **B1 Nature et caractéristiques du projet.**

Le PLU de Saint-Nic a été approuvé le 20 décembre 2017 et depuis la compétence en urbanisme a été transférée à la communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Cette collectivité a prescrit en 2018 un PLUi dont élaboration peut s'avérer longue.  
La commune de Saint-Nic a fait part de projet nécessitant à plus court terme une adaptation de son document d'urbanisme et a demandé à la communauté de commune de mettre en place les procédures nécessaires à cette évolution :

### **La révision allégée n°1**

La commune compte construire un bâtiment pour ses services techniques à l'entrée du bourg en provenance de Crozon. Le terrain prévu est apparu trop étroit et la commune souhaite l'agrandir en incluant une parcelle de 380 m² actuellement classée en terrain agricole.

### **La modification n°1.**

Elle porte sur cinq points :

- Evolution de l'aménagement prévu dans le secteur Nord du bourg : pour permettre la réalisation d'un lotissement de 10 lots au lieu de 7, un agrandissement de la zone 1AUh doit être prévu au détriment de la zone 1AUe réservée aux activités économiques prévue au nord de cette parcelle
- Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt de Pentrez pour accueillir des mobile-homes qui doivent être déplacés pour faire place à une piscine couverte sur le camping de Ker Ys.
- Modification du règlement applicable aux zones AU : la commune souhaite que les opérations sur les zones 1AU ne soient pas uniquement réservées aux opérations d'ensemble
- Rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique : Un sigle N réservé aux zones naturelles a été inséré par erreur dans un secteur de zone agricole (fond de carte en blanc). Il doit donc être remplacé par le sigle A.
- Actualisation de servitude : Il s'agit de porter les modifications des contours du site inscrit de la baie de Douarnenez.

## **B2 Composition du dossier présenté à l'enquête publique.**

Le dossier d'enquête est contenu dans un classeur cartonné et comprend :

- la décision du tribunal administratif de Rennes du 24 février 2021 désignant le commissaire enquêteur,
- l'arrêté de la CCPCP du 8 mars 2021 prescrivant l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du PLU de Saint-Nic.
- une chemise cartonnée rassemblant les éléments concernant la révision allégée n°1 :
  - note de présentation au titre de l'article R213-8 du code de l'urbanisme (7 feuillets recto-verso pagination de 1 à 13),
  - dossier de révision allégée N°1 sous chemise papier :
    - notice explicative de la révision allégée ( 8 feuillets recto-verso pagination de 1 à 11 plus annexes),
    - pièces du PLU modifiées par la procédure :
      - rapport de présentation (15 feuillets recto-verso pagination de 194 à 222),
      - orientations d'Aménagement et de programmation (9 feuillets recto-verso pagination de 1 à 18)
      - règlement graphique (1 feuille A3 pliée),
    - pièces administratives.
- une chemise cartonnée rassemblant les éléments concernant la modification n°1 :
  - note de présentation au titre de l'article R213-8 du code de l'urbanisme (8 feuillets recto-verso pagination de 1 à 15),
  - dossier notifié aux PPA (16 feuillets recto-verso pagination de 1 à 24 plus annexes),
  - planche graphique ouest (1 feuille A3 pliée),
  - plan des servitudes d'utilité publiques mises à jour (1 feuille A3 pliée),
  - évaluation environnementale (8 feuillets recto-verso pagination de 1 à 36),
  - avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe (6 feuillets recto-verso).

### **Registre d'enquête**

Le registre d'enquête est un modèle édité par Berger-Levrault comptant 32 pages A4 numérotées plus la couverture.

## **C - CONCERTATION AVEC LE PUBLIC**

Les modalités de concertation préalable prévues lors de la délibération prescrivant la révision allégée prévoyaient la mise en place d'une information sur le site Internet de la commune et de la communauté de communes ainsi que la mise en place d'un registre en mairie de Saint-Nic sur lequel aucune observation n'a été consignée.

## **D - AVIS (AE, PPA...)**

### **D1 Avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale**

#### **REVISION ALLEGEE**

Les services de l'État et les autres personnes publiques associées ont été réunies pour un examen conjoint le 7 janvier 2021. A l'issue de cette réunion aucune observation particulière n'a été émise.

Dans son avis délibéré du 18 février 2021, l'Autorité Environnementale mentionne : "Ce projet très limité n'a que très peu d'incidence sur l'environnement et n'appelle pas d'observation particulière. "

#### **MODIFICATION**

Le dossier de modification du PLU a été notifié le 11 décembre 2020 aux PPA suivantes :  
Préfet, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Conseil Régional, Conseil Départemental, Pôle Métropolitain du Pays de Brest (en charge du SCOT), Parc Naturel Marin d'Iroise, Section régionale de la conchyliculture ainsi qu'à la commune de Saint-Nic

Le 17 février 2021, le Préfet du Finistère a transmis à la collectivité l'analyse du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Nic par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Le projet de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLU de Saint-Nic a été soumis à l'examen de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne qui a émis un avis délibéré le 18 février 2021.

Le tableau ci-après résume les avis recueillis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Nic

Préfet (DDTM)	Évolution 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 des espaces plutôt que d'urbaniser la zone 1AU h au sud du bourg. Il aurait toutefois été souhaitable que la collectivité le justifie dans le dossier."
	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"
	Ouverture partielle de la zone 2AUt de Pentrez	<p>"l'intégration de cette surface au camping formera un ensemble cohérent car elle est située dans son prolongement est 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 ouvert à l'urbanisation que si la zone 1AUht est urbanisée afin d'assurer la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération de Pentrez."</p> <p>"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"</p>
MRAe	Extension d'urbanisation de la zone en 1AUhc	<p>"Pour autant, le projet prévoit l'extension d'une zone d'urbanisation pour la réalisation d'un lotissement <b>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)</b>. Compte tenu de l'objectif national et régional de « zéro artificialisation nette », cette justification doit être apportée, même pour des surfaces artificialisées complémentaires modestes. "</p> <p>"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".</p> <p>"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."</p>
	Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt	<p>"...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."</p> <p>"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 "</p> <p>"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."</p>

## D2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA.

J'ai reçu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA et de la MRAe le 30 avril 2021 (Annexe 8).

## E - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

## **E1 Désignation du commissaire enquêteur.**

Le tribunal administratif de Rennes m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Nic par décision de son Président le 24 février 2021 (Annexe 1).

## **E2 Arrêté prescrivant l'enquête.**

Dès ma désignation par le Tribunal administratif, je suis entré en relation avec Madame Murielle Glehen, chargée de mission du service d'aménagement de la communauté de communes de Pleyben, Châteaulin, Porzay (CCPCP).

Nous avons procédé à la définition des lieux et jours de permanence compte-tenu des contraintes particulières à la situation due à la pandémie de covid-19 (couvre-feu alors fixé à 18 h 00).

La mairie n'étant ouverte que le matin et fermée le samedi, il a été décidé qu'une des permanences pourrait se tenir l'après-midi dans la salle des associations également située au centre du bourg de Saint-Nic.

Nous avons convenu de trois demi-journées de permanence :

- le 29 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Saint-Nic,
- le 14 avril de 13 h 30 à 16 h 30 à la salle des associations, place de l'école à Saint-Nic
- le 30 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 à la mairie de Saint-Nic.

La Communauté de communes a pris l'arrêté prescrivant l'enquête le 8 mars 2021 (Annexe 2).

## **E3 Publicité de l'enquête.**

### **Publications**

La commune a fait paraître l'avis d'enquête (Annexe 3) dans les pages des publications légales des deux quotidiens régionaux (Annexe 4) :

- Le Télégramme des 12 et 30 mars 2021,
- Ouest-France des 12 et 30 mars 2021.

### **Affichage (Annexe 5)**

Les affiches aux dimensions et couleurs réglementaires ont été apposées :

- sur les lieux d'affichage de la mairie, de la poste, de la salle des associations et de la bibliothèque et de l'école ainsi qu'au siège de la communauté de communes,
- aux abords des terrains concernés par la modification ou la révision allégée.

### **Site internet (Annexe 6)**

L'avis d'enquête publique a été signalé dans les actualités du site Internet de la communauté de communes et la page de garde du site Internet de la commune de Saint-Nic.

L'ensemble du dossier y était consultable et téléchargeable.

## **E4 Mise à disposition du dossier d'enquête.**

Une copie noir et blanc du projet présenté à l'enquête publique m'a été communiquée par le tribunal administratif dès que j'ai été pressenti pour conduire cette enquête publique.

Les dossiers d'enquête m'ont été remis lors de ma première rencontre avec la commune et Madame Murielle Glehen pour que je puisse les parapher.

Le dossier d'enquête publique en version imprimée était accessible au public :

- dans les locaux de la mairie de Saint-Nic aux horaires d'ouverture :



- dans les locaux de la communauté de communes.

Dans ces deux lieux, il pouvait être consulté ainsi que le PLU sur un poste informatique et était également accessible sur les sites internet de ces deux collectivités.

## **E5 Préparation de l'enquête.**

Le 8 mars 2021 été organisée en mairie de Saint-Nic une réunion avec Madame Annie Kerhascoët, Maire de Saint-Nic, Monsieur Emmanuel Maho premier adjoint et Monsieur Emmanuel Capitaine adjoint à l'urbanisme, ainsi qu'avec Madame Murielle Glehen chargée de mission aménagement à la CCPCP.

Nous nous sommes ensuite rendu sur place pour visiter :

- la salle des associations, lieu prévu pour la deuxième permanence,
- au nord du bourg, le secteur faisant l'objet de la révision allégée et le site du projet d'aménagement nécessitant le changement de zonage étudié dans le cadre de la modification,
- à Pentrez, les lieux concernés par les différents aménagements (camping de Ker Ys) entraînant la nécessité d'évolution du PLU.

## **E6 Déroulement de l'enquête**

### **Première permanence.**

A 8h30, je me suis présenté au siège de la communauté de communes à Châteaulin pour remettre le dossier d'enquête paraphé.

La permanence en mairie de Saint-Nic s'est déroulée de 9 h 00 à 12 h 00 mais aucune personne ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Durant cette permanence, j'ai pu tester le site Internet des deux collectivités et proposer des corrections à apporter pour faciliter la consultation du dossier d'enquête (mise en place d'un lien de téléchargement du dossier dès la première page où l'enquête publique était mentionnée...).

Ces modifications ont été mise en œuvre dès l'après-midi.

### **Deuxième permanence.**

Durant cette permanence tenue à la maison des associations de 13h 30 à 16h 30, une seule personne s'est présentée.

Sa requête concernait la constructibilité de son terrain situé à Pentrez (parcelles AB 0004 et AB 0190). Je lui ai indiqué que cette demande relevait plutôt de la concertation autour de l'élaboration du PLUi. Il a néanmoins concrétisé sa demande en la consignant sur le registre de la présente enquête publique.

### **Troisième permanence.**

Deux personnes sont venues à cette permanence pour des questions extérieures au champ de la présente enquête publique :

- possibilités de construction en dent creuse, le demandeur a pu rencontrer Madame le Maire,
- évolution des conditions de constructibilité sur la zone 2AU Ouest du bourg.

A l'occasion de cette permanence j'ai pu examiner une demande de permis de construire pour la piscine couverte déposée par le gestionnaire du camping Ker Ys et refusée par l'Architecte des Bâtiments de France.

## **E7 Clôture de l'enquête.**

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clos l'enquête sur la page 19 du registre, le vendredi 30 avril 2021 à 12h 00. Je me suis ensuite rendu à Châteaulin au siège de la CCPCP, pour clore le registre qui y était déposé.

## E8 Synthèse des observations.

Le procès-verbal de synthèse des observations (Annexe 7) a été transmis par voie électronique le 3 mai 2021.  
Le mémoire en réponse de la commune (Annexe 7) m'est parvenu par voie électronique le 4 mai 2021.

## F – OBSERVATIONS

### F1 Participation du public

Fréquentation des permanences			Observations déposées		
Nombre			Nombre		
Permanences	Entretiens	Personnes reçues	Manuscrites sur registre	Courriers	Courriels
3	3	3	1	0	0

Les trois personnes rencontrées par le commissaire enquêteur sont venues pour des questions extérieures au champ de la présente enquête publique et n'ont pas été prises en compte au titre des observations.

L'observation déposée sur le registre de Saint-Nic est résumée ci-dessous :

<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>		
RG01	Jean LE ROUX Victor AUDREN Patrick BOUGUEN	Demande de rendre constructible à Pentrez les parcelles AB 0190 et AB 0004 de 2719 m2 à destination d'habitat.

### F2 Analyse du commissaire enquêteur

En l'absence d'observation du public et compte-tenu de la modestie des opérations introduites tant dans la révision allégée n°1 que dans la modification n°1, je reporte mon analyse du dossier et des réponses du maître d'ouvrage aux observations des PPA et à mes propres questions dans la section des conclusions tout en les rapportant ci-après.

## Révision allégée n°1

Pas d'observation.

### Modification n°1 : évolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg

<b>RAPPEL DES OBSERVATIONS</b>
<b>AVIS DES PPA</b>
<b>Préfet</b> : 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 été souhaitable que la collectivité le justifie dans le dossier.
<b>MRAe</b> : 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 1AU 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
Bien que l'objectif de densité soit conforme au SCoT, le levier de diminution de la consommation foncière aurait pu être davantage mobilisé et éviter ainsi la consommation d'espaces naturels supplémentaires.
L'OAP sectorielles 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.
<b>QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>
Il est indiqué à plusieurs endroits (P5 note de présentation ; P7 évaluation environnementale...) du dossier de modification « La rétention foncière privée freinant cette mobilisation des terrains non bâtis, la commune a défini deux zones 1AUh en extension présentant un potentiel de 21 logements bruts à l'hectare dont 7 logements bruts sur la zone 1AUhc Nord du bourg ». Il semble qu'il y a confusion entre nombre de logements et densité....

### RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

#### AUX AVIS DES PPA

**Préfet** : Le développement du bourg s'est principalement fait en direction du Nord sous forme d'un développement pavillonnaire. Les équipements publics (école, restaurant scolaire...) réalisés en densification ont permis de recoudre l'urbanisation entre le centre bourg historique et le développement pavillonnaire. La commune a eu l'opportunité d'acquérir une maison et un terrain pour une surface de 6 800 m<sup>2</sup> à la sortie nord du bourg. Après avoir contacté un office HLM, l'équipe municipale en place en 2019 a décidé d'étendre cette surface d'environ 3500 m<sup>2</sup> pour permettre la construction d'une dizaine de lots. Ce lotissement favorisera les déplacements doux avec 2 sentiers piétons vers le bourg et vers le sentier des écureuils.

**MRAe** : Une analyse de la consommation foncière et des capacités de densification a été réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en décembre 2017. Sur les deux zones 1AUh prévues au bourg, la zone nord est la première à être urbanisée. La réalisation de cette opération vise à répondre à un besoin en résidences principales afin d'accueillir une population résidente à l'année (pour mémoire en 2017, le parc de logement est constitué à 60,2% de résidences secondaires). Le portage par un bailleur social permet également de répondre aux enjeux de mixité sociale et de parcours résidentiel sur la commune.

Le projet de l'OPAC prévoyant la création de 10 lots ne porte pas sur l'intégralité du périmètre de l'OAP (parcelle 144 n'est pas concernée par le projet de lotissement). La taille des lots est comprise entre 480 à 600 m<sup>2</sup>. Dans ces conditions le projet est compatible avec la densité exigée dans l'OAP. En outre, la commune prévoit d'acquérir et de démolir la maison située sur la parcelle ZE195 afin d'y créer deux logements pour personnes âgées (hors secteur OAP).

Compte tenu de la localisation du secteur 1AUe dans la continuité d'un secteur à vocation d'habitat, les activités qui s'installeront seront des activités de type artisanal compatibles avec l'habitat. L'OAP pourra être complétée en prescrivant la création d'une interface paysagère entre la zone 1AUhc et la zone 1AUe

#### **AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il s'agit effectivement d'une erreur dans la formulation. Il convient de lire « La rétention foncière privée freinant cette mobilisation des terrains non bâtis, la commune a défini deux zones 1AUh en extension présentant un potentiel de 21 logements bruts à l'hectare dont 7 logements bruts sur la zone 1AUhc Nord du bourg ».

## **Modification n°1 : ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt**

### **RAPPEL DES OBSERVATIONS**

#### **AVIS DES PPA**

**Préfet** : "l'intégration de cette surface au camping formera un ensemble cohérent car elle est située dans son prolongement est 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 ouvert à l'urbanisation que si la zone 1AUht est urbanisée afin d'assurer la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération de Pentrez."

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

**MRAe** : 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'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.

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.

#### **QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il semble qu'il y ait une erreur concernant les parcelles de la zone 2AUt visées par la modification de zonage : le dossier indique les parcelles ZI 255 , 256, 257 et **258** alors qu'il s'agit vraisemblablement des parcelles ZI 255 , 256, 257 et **259**.

### **RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE**

#### **AUX AVIS DES PPA**

**Préfet** : La collectivité prend acte de la remarque de l'Etat

La gestion des eaux usées sera assurée puisque le réseau passe sur la parcelle ZI 259, quant aux mobilhomes installés au nombre de 9, ils seront retirés à la construction de la nouvelle piscine, la quantité d'effluents sera donc identique.

**MRAe :** L'ouverture partielle de la zone 2AUt n'a pas vocation à augmenter la capacité d'accueil du camping.

L'emprise de la piscine sera située au dessus de la piscine existante hors de la bande des 100 m.

Les eaux de la piscine sont traitées avant rejet et analysées avant diffusion dans les eaux pluviales. Le remplissage de la piscine s'effectue de façon progressive en accord avec le prestataire. Il n'y aura donc pas de surplus au niveau de la station d'épuration.

#### **AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il y a effectivement une erreur dans le dossier, il s'agit bien de la parcelle 259 et non pas de la parcelle 258. Cette erreur sera corrigée.

### **Modification n°1 : modification du règlement applicable aux zones AU**

#### **RAPPEL DES OBSERVATIONS**

#### **AVIS DES PPA**

**Préfet :** Compléter la rédaction proposée afin que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs

#### **RÉPONSES APPORTÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE**

#### **AUX AVIS DES PPA**

**Préfet :** Le règlement sera complété de manière suivante :  
«Les zones 1AU : les constructions... le règlement et sous réserve que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs »

### **Modification n°1 : rectification erreur matérielle**

Pas d'observation.

### **Modification n°1 : actualisation de servitude**

Pas d'observation.

Le 13 mai 2021



Le Commissaire enquêteur  
Joël LAPORTE