

# ENQUETE PUBLIQUE



## A - PRESENTATION DU PROJET

### A1 Objet de l'enquête.

L'enquête publique porte sur la révision allégée n°1 et la modification n°1 du PLU de Saint-Nic.

### A2 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 l'élaboration peut nécessiter une longue période.

La commune de Saint-Nic a fait part de projets nécessitant à plus court terme une adaptation de son document d'urbanisme et a demandé à la Communauté de communes 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 m<sup>2</sup> 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 nord de cette parcelle au détriment de la zone 1AUae réservée aux activités économiques.
- 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'aménagement 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.

## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33 jours du 29 mars 2021 au 30 avril 2021. Les modalités de permanences ont été mises en oeuvre alors que le couvre-feu était fixé à 18 h 00.

Bien que l'information du public ait été complète, le caractère très ponctuel des différents objets de l'enquête n'a pas entraîné de mobilisation de la population puisque seules trois personnes au total sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses trois permanences et que leurs questions ne portaient pas sur les sujets traités par l'enquête.

Une de ces personnes a néanmoins déposé son observation sur le registre ouvert en mairie de Saint-Nic , mais les autres moyens mis en œuvre par la collectivité pour recueillir les avis - registre à la communauté de communes, adresses postale et électronique - n'ont pas été utilisés.

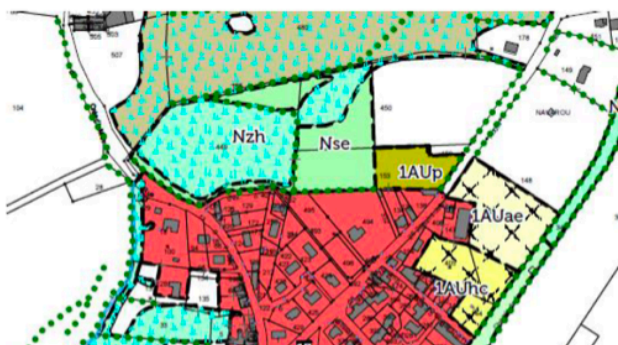
Deux personnes sont venues consulter le dossier d'enquête en mairie de Saint-Nic.

## C - CONCLUSIONS

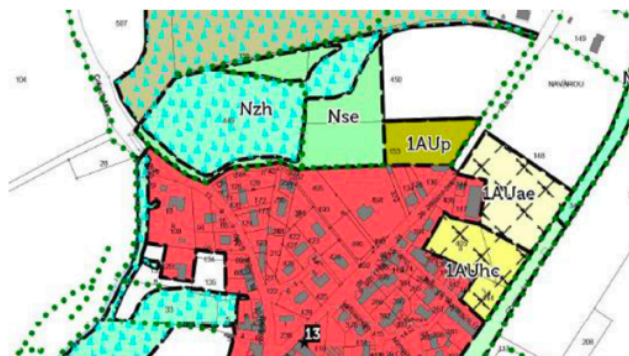
Mes conclusions s'appuient sur mon analyse du dossier ainsi que sur mes observations de terrain et sur mes contacts avec le maître d'ouvrage, la mairie de Saint-Nic et le gestionnaire du camping.

### REVISION ALLEGEE n°1

*Extrait du règlement graphique avant révision allégée*



*Extrait de règlement graphique après révision allégée*



Le terrain concerné est situé sur la gauche à l'entrée du bourg en provenance de Crozon.

La parcelle est d'une superficie très réduite (380 M2) et apparaît comme une encoche dans la zone 1AUp destinée à accueillir le bâtiment des services techniques de la commune. Elle était occupée par un roncier et n'a aucune valeur agronomique.

Son annexion facilitera le projet de déplacement du bâtiment des services techniques de la commune actuellement installés dans des locaux inadaptés. Elle permettra de réaliser un aménagement plus cohérent (facilité de circulation et de stationnement) et d'améliorer les conditions de visibilité de la sortie du terrain des ateliers municipaux sur la route en direction de Crozon.

Ce projet qui n'a pas d'incidence environnementale significative et n'entame pas le potentiel agricole de la commune, ne rentre pas en contradiction avec le PADD.

### MODIFICATION n°1

L'évaluation environnementale montre que les dispositions ou opérations objets de la modification n°1 du PLU de Saint-Nic :

- ne mettent en cause ni les orientations du PADD ni la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Châteaulin-Porzay, la loi littoral et le SRCE
- n'ont que peu d'incidence environnementale du fait de leur nature ou de leur faible importance.

Ma propre sensibilité à la lecture du dossier mais aussi les remarques des Personnes Publiques Associées m'ont amené à approfondir l'analyse de certaines des dispositions contenues dans la modification.

### Evolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg

Le projet de création d'un lotissement porté par l'OPAC du Finistère s'inscrit dans la continuité des opérations qui ont permis un développement assez cohérent du centre bourg de Saint-Nic par plusieurs ensembles d'habitations plutôt denses.

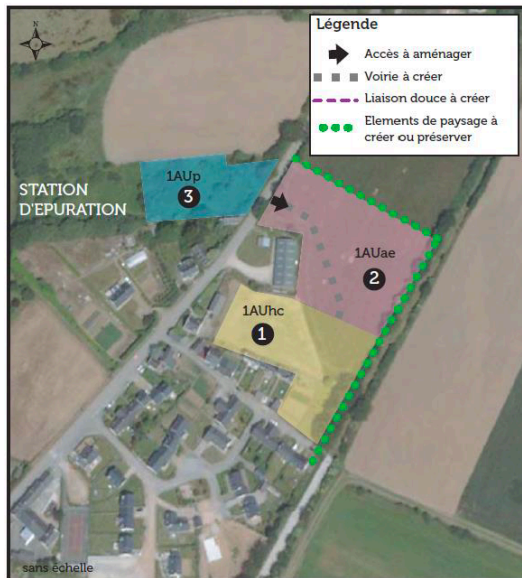


Le projet d'aménagement du secteur Nord du bourg compte trois zones :

- La zone 1AU<sub>p</sub> à l'ouest de la RD63 réservée à l'accueil de l'atelier des services techniques de la commune et dont l'extension très réduite sur l'espace agricole est l'objet de la révision allégée n°1.
- La zone 1AU<sub>ae</sub>, de l'autre côté de la route destinée à l'accueil d'activités artisanales,
- La zone d'habitat 1AU<sub>hc</sub> au sud de la précédente et dans sa continuité.

Avant modification

Zones 1AU<sub>hc</sub>, 1AU<sub>ae</sub> et 1AU<sub>p</sub>, nord du bourg



Après modification

Zones 1AU<sub>hc</sub>, 1AU<sub>ae</sub> et 1AU<sub>p</sub>, nord du bourg



L'OAP initiale prévoyait que la zone d'habitat soit desservie par une voirie en provenance de la zone artisanale. La commune a pu faire l'acquisition de la plus grande partie des terrains de la zone 1AU<sub>hc</sub>.

Un lotissement de 7 lots devait y être aménagé mais l'opération s'est avérée impossible à monter du fait de l'impossibilité d'y adjoindre le terrain de la parcelle ZE 144 que la commune n'a pu acheter et du fait que l'échéance de l'aménagement de la zone artisanale ne pouvait être connu.

Les changements apportés à l'OAP concernant la zone 1AU<sub>hc</sub> permettent la réalisation de l'opération sans dépendre de la réalisation de la voirie dans la zone 1AU<sub>ae</sub> par la création d'un accès direct au travers de la parcelle ZE 194 sur la rue Saint-Jean (RD63).

L'extension de 3385 M<sup>2</sup> sur la zone 1AU<sub>ae</sub> permet dans ces conditions la réalisation d'une opération de 10 lots dont la desserte est indépendante grâce à la création d'une placette interne permettant le retournement des circulations.

A ces 10 logements pourront un jour s'ajouter ceux qui pourront un jour être construits sur la parcelle ZE 144 et les deux logements pour personnes âgées que pense réaliser la mairie sur la parcelle ZE 195.

Cette augmentation du potentiel de logements sur cette zone s'effectue donc sans que soit modifié l'équilibre global entre les zones potentiellement à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles puisque l'extension de la zone 1AU<sub>hc</sub> se fait sur des terrains promis à un usage de lotissement artisanal.

L'opération pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. La parcelle étant entourée de bandes boisées, son aménagement aura un impact paysager limité.

La nouvelle version de l'orientation d'aménagement et de programmation supprime la création de la voirie de liaison entre la zone d'habitation et la zone économique

**Néanmoins, le maintien d'au moins une circulation douce entre les deux zones permettrait d'éviter leur enclavement réciproque et la conservation d'une simple voirie de 3 m de large permettrait une continuité et une polyvalence des espaces publics (absorber le stationnement excédentaire du week-end dans le lotissement...) et d'éviter de créer deux espaces de retournement imperméabilisés.**

Compte tenu de la proximité de la zone économique, le maître d'ouvrage s'engage, dans sa réponse aux PPA, à faire figurer dans l'orientation d'aménagement la création d'un espace tampon végétalisé entre les deux zones afin d'en atténuer les nuisances et précise que les constructions accueillies dans la zone 1AUae seront de type artisanal.

**Pour compléter cette prescription, il serait utile d'introduire dans le règlement de la zone AUae des dispositions permettant d'y interdire des activités pouvant être dérangeantes pour les futurs habitants du lotissement.**

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

L'opération à l'origine de la demande d'urbanisation partielle de la zone 2AUt provient du projet de construction d'une piscine couverte, en recul par rapport à la limite des 100m au rivage et hors des zones d'aléa de submersion marine<sup>1</sup>. L'implantation de cet équipement nécessite le déplacement de 9 mobil-homes mais ne modifie pas la capacité d'accueil du camping autorisée par le permis d'aménager du 13 juillet 2012.

La nouvelle zone UTc représente une emprise de 3396 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont actuellement occupées par une friche qui sert de pâture occasionnelle.

Le projet présenté dans le cadre du dossier de modification n'utilise qu'environ la moitié de cette surface.

Le camping disposera donc à plus long terme d'une possibilité d'extension ou d'une zone de repli si les contraintes d'aléas de submersion venaient à être durcies. Il serait souhaitable que cette surface résiduelle qui pourrait être mobilisée dans le cadre d'un futur permis d'aménager, reste pour le moment, dans cet état "naturel".

### Impact paysager

Pour compléter les informations apportées par l'évaluation environnementale, je me suis rendu sur le terrain pour examiner la sensibilité du projet par rapport au paysage :

Deux visites de terrain m'ont permis d'apprécier les impacts du projet sur le paysage depuis les voies à proximité ainsi que depuis la plage :

Le terrain en très légère pente vers l'ouest, est dissimulé des vues depuis la rue Pors Moreau par les constructions légères qui occupent les parcelles le long de la route et par différents écrans végétaux situés autour de la nouvelle zone UTc ou sur celle-ci.

Le chemin des Dunes, route qui borde le rivage, est en surplomb de plus de 2 m par rapport à la plage et d'environ 1,50 m par rapport au terrain du camping.

La plupart des habitations légères de loisirs installées actuellement sur le camping sont dissimulées aux vues depuis la route par des constructions hétéroclites situées sur les parcelles voisines du camping et en deuxième plan par les bâtiments d'accueil du camping.

Même si le terrain d'assise est situé à une cote plus élevée que la zone d'entrée du camping, les nouveaux bungalows qui occuperont la zone UTc, dissimulés par la bande boisée dont l'OAP exige le maintien, seront difficilement perceptibles depuis cette voie dont ils seront éloignés de plus de 200m.

Ils ne seront très certainement pas visibles depuis la plage même lorsque celle-ci est largement découverte à marée basse comme j'ai pu le constater lors de ma visite.

La piscine couverte ne sera pas construite sur la zone UTc dont la création est soumise à l'enquête publique mais la question de son impact paysager participe de la cohérence du projet. Il est donc nécessaire d'en apprécier l'importance.

Elle sera implantée en arrière de la zone des 100 m et en arrière du bâtiment d'accueil et des installations (toboggan...) de la piscine extérieure existante. Son impact peut donc être minime si les contraintes architecturales imposées pour sa construction prennent en compte la nécessité d'en maîtriser la hauteur.

---

<sup>1</sup> L'échelle des documents présentés dans le dossier ne permet pas de savoir si le projet se situe ou non au-dessus de l'aléa changement climatique.

Mais cet impact est actuellement difficile à apprécier en l'absence de documents précisant son aspect et son volume : le permis de construire est en cours de négociation après le refus par l'Architecte des Bâtiments de France d'une première version.

Cette première version aurait été pourtant très discrète puisque sa hauteur était limitée à 4 m.

Les indications que j'ai pu recueillir auprès du directeur du camping et de la mairie font état du souhait de l'ABF de voir la piscine couverte par un toit en ardoise ce qui compte tenu des dimensions du bassin (15mx10m), risque d'aboutir à un bâtiment assez massif, peu discret et peu adapté aux exigences climatiques d'un tel équipement.

#### Impact sur la gestion de l'eau :

La réponse du maître d'ouvrage aux PPA confirme que le nombre de mobil-homes restant constant, les aménagements réalisés sur la nouvelle zone UTc seront neutres par rapport à la ressource en eau et à la sollicitation du réseau d'assainissement.

Pour ce qui concerne la piscine les informations apportées par le maître d'ouvrage devront être confirmées pour la délivrance du permis de construire.

#### Modification de l'OAP de Pentrez/Pors Moreau

##### Avant modification

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



##### Après modification

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



L'OAP de Pors Moreau qui traduit les conséquences de la création de la zone UTc sur les zones qui l'entourent me semble devoir être revue sur quelques points :

- Le projet prévoit la suppression des haies parallèles aux courbes de niveaux qui séparent actuellement les parcelles composant la future zone UTc. **Il serait pourtant intéressant de conserver la haie située entre les parcelles ZI 255 et ZI 256.** Sa conservation et son éventuel renforcement ne s'opposent pas à la réalisation des aménagements prévus et aurait l'avantage de séparer la partie de la zone devant être aménagée de celle pouvant rester à l'état "naturel".
- La nouvelle version de l'OAP supprime l'indication d'accès obligatoire sur la parcelle ZI 255 depuis la zone 1AUhc ce qui est cohérent avec l'obligation de desservir la zone UTc par le camping existant. Mais de ce fait la zone 2AUt devient enclavée d'autant plus que l'indication de voie à créer n'a pas été déplacée.

**L'OAP de Pentrez/Pors Moreau devra donc être modifiée pour réintroduire un accès obligatoire à aménager depuis la zone 1AUhc vers la zone 2AUt.**

## Modification du règlement applicable aux zones AU

Le règlement initial des zones 1AU prévoyait que *“les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble”*.

Cette disposition apporte à la commune la garantie d'une opération bien maîtrisée grâce à l'intervention de professionnels de l'aménagement qui pourront prendre en compte les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et veiller à la cohérence de la conception et de la réalisation des opérations d'aménagement.

Encore faut-il que les terrains concernés puissent intéresser un aménageur et que les propriétaires fonciers soient décidés à céder leurs parcelles. Or très souvent dans les petites communes, la rétention foncière rend difficile la réalisation d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone comme récemment sur la zone 1AUhc Nord de Saint-Nic où la commune n'a pu acquérir la parcelle ZE 144.

Un arrêt récent du Conseil d'Etat (28 septembre 2020) permet d'apporter une certaine souplesse à cette notion d'opération d'aménagement d'ensemble puisqu'il précise *“Une telle opération peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée, sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée”*

Ce qui permet de répondre aux situations telles que celle de la zone 1AUhc du nord du bourg mentionnée plus haut mais pas de permettre des opérations sur des zones au parcellaire complexe qui ne peut être libéré que très progressivement.

C'est pourquoi, au travers de la modification du PLU, la commune souhaite ajouter la possibilité d'autoriser également sur les zones 1AU 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”*.

Cette disposition permet d'apporter de la souplesse dans l'ouverture à l'urbanisation de zones de petite surface où l'intervention d'un aménageur est difficile. Mais elle risque d'affaiblir la maîtrise par la commune de la qualité de l'aménagement des zones concernées.

Le complément de rédaction proposé par le maître d'ouvrage dans sa réponse aux PPA *“et sous réserve que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs”* apporte des garanties supplémentaires de maîtrise de ces opérations à condition que les principes d'aménagement définis par les OAP soient suffisamment précis.

L'examen des OAP de chacune des zones 1AU de la commune permet d'évaluer la portée de cette nouvelle rédaction :

- **Secteur Nord du bourg** : Une fois le lotissement de l'OPAC réalisé, il restera à réaliser dans la zone 1AUhc l'urbanisation de la parcelle ZE 144 qui ne pose pas de problème particulier de desserte mais **il serait utile que soient indiquées les conditions de desserte intérieure de la zone 1AUae.**
- **Secteur Sud** : Le parcellaire apparaissant sur le cadastre résulte d'un ancien projet de lotissement qui n'a pas abouti. Il n'est absolument pas compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur. Celle-ci définit clairement l'organisation d'un bouclage d'îlot avec la complémentarité entre la zone 1AUhc et les 2 zones 2AU et est suffisante pour affirmer la volonté de la collectivité.
- **Secteur Nord Pentrez** : la zone 1AUhc correspond à une seule parcelle occupant un terrain pratiquement plat. Les indications d'aménagement sont minimalistes mais induisent la nécessité d'une voirie en boucle écartant la possibilité de réalisation au coup par coup.
- **Secteur Pentrez/Pors Moreau** : le traitement de cette zone 1AUhc est plus complexe, elle est découpée en plusieurs parcelles et présente des pentes plus marquées. La densité exigée de 12 logements par hectare prend en compte cette topographie.

Les modifications qui font suite à la création de la zone UTc (cf. plus haut) ne permettent plus le désenclavement de la zone 2AUt restante dont les services de l'Etat rappellent que son ouverture à l'urbanisation ne peut être que consécutive à l'aménagement de la zone 1AUhc.

Or, paradoxalement il est précisé dans le texte de l'OAP que *"les constructions - de la zone 1AUhc - seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant à l'ouest des terrains (sur les parcelles AD 140 et AD 138)"*... qui ne pourraient être atteignables qu'en traversant la zone 2AUt !

**Les indications d'aménagement actuelles de l'OAP de Pentrez/Pors Moreau, relativement succinctes, étaient suffisantes pour envisager une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mais elles ne m'apparaissent pas adaptées pour permettre une urbanisation au coup par coup.**

**Outre le désenclavement de la zone 2AUt mentionnée plus haut, les conditions d'accès à la zone depuis la voie située à l'est, la circulation à l'intérieur de la zone elle-même ainsi que les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif pourraient être revues.**

Les autres points n'ont aucune incidence environnementale et n'attirent pas de remarques particulières à l'exception du constat d'une erreur matérielle : l'actualisation du site inscrit de la baie de Douarnenez concerne la servitude AC2 et non AC1 comme elle est dénommée page 2 de la note de présentation et page 4 et 31 de l'évaluation environnementale.

## D - AVIS

### REVISION ALLEGEE n°1

Après avoir étudié le dossier de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Nic et visité le terrain concerné, j'estime que le projet d'extension de 380 m2 de la zone AU<sub>p</sub> sur la zone agricole :

- répond aux besoins de la commune de disposer de l'espace nécessaire à la construction d'un nouvel atelier pour ses services techniques,
- n'affecte pas le potentiel agricole de la commune et n'a pas d'effet significatif sur l'environnement.

En conséquence,

**j'émet un AVIS FAVORABLE à la révision allégée du PLU de Saint-Nic.**

### MODIFICATION n°1

Après avoir étudié le dossier de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Nic et visité les lieux des différents projets, J'estime que :

- L'évolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg permet à la commune de réaliser un lotissement répondant au besoin de créer des résidences principales sans que soit modifié l'équilibre global entre les zones potentiellement à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles,
- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU<sub>t</sub> de Pentrez répond aux besoins d'évolution d'un camping qui constitue une activité économique importante pour la commune,
- Ces deux opérations concernent des surfaces de faible importance et ont peu d'incidences environnementales,
- La modification du règlement concernant les zones 1AU n'a pas en soi d'impact environnemental et est bien adaptée à l'aménagement des zones de petites surfaces comme il en existe à Saint-Nic,
- L'ensemble de ces évolutions envisagées ne changent pas les orientations définies par le PADD, et sont compatibles avec le SCoT, le SRCE et la loi Littoral.

Néanmoins il m'apparaît qu'il est souhaitable voire nécessaire d'apporter quelques modifications ponctuelles sur les OAP des lieux concernés pour en préciser les conditions d'urbanisation et faciliter la vie des futurs usagers.

En conséquence :

**j'émet un AVIS FAVORABLE à la modification n°1 du PLU de Saint-Nic,**

**sous réserve** que soit rétablie dans l'OAP de Pentrez/Pors Moreau l'obligation de desservir la Zone 2AU<sub>t</sub> depuis la zone 1AU<sub>hc</sub>,

**et avec pour recommandations :**

- de revoir plus largement les conditions d'aménagement de cette OAP comme développé ci-dessus,
- de rétablir une liaison entre les zones 1AU<sub>hc</sub> et 1AU<sub>ae</sub> de la zone Nord du bourg de Saint-Nic et de compléter le règlement de la zone 1AU<sub>ae</sub>.

Le 15 mai 2021



Le Commissaire enquêteur  
Joël LAPORTE