



DEPARTEMENT DU FINISTERE  
COMMUNE DE SAINT-NIC



Plan local d'urbanisme



3

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14/06/2016  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17/01/2017  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20/12/2017  
PLU rendu exécutoire le 28/12/2017

**Révision allégée n°1 :**  
Arrêt : 02/11/2020  
Approbation : 06/07/2021  
Rendue exécutoire : XX/XX/2021

**Modification n°1 :**  
Approbation : 06/07/2021  
Rendue exécutoire : XX/XX/2021

# SOMMAIRE

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Préambule

#### 1. Conforter et développer le maillage de liaisons douces

#### 2. Sécuriser et requalifier l'entrée Nord de Pentrez

#### 3. Valoriser le front de mer

#### 4. Conforter et développer le bourg

- Secteur Nord
- Secteur Sud
- Secteur Ouest

#### 5. Conforter le village de Pentrez

- Secteur des Falaises de Pentrez
- Secteur de Kervengard
- Secteur de Pentrez Sud

## **PREAMBULE**

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Nic ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en œuvre son projet urbain.

Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

Article L. 151-2

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*

*1° Un rapport de présentation ;*

*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

*4° Un règlement ;*

*5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

Article L. 151-6

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

Article L. 151-7

**« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :**

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;**
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »**

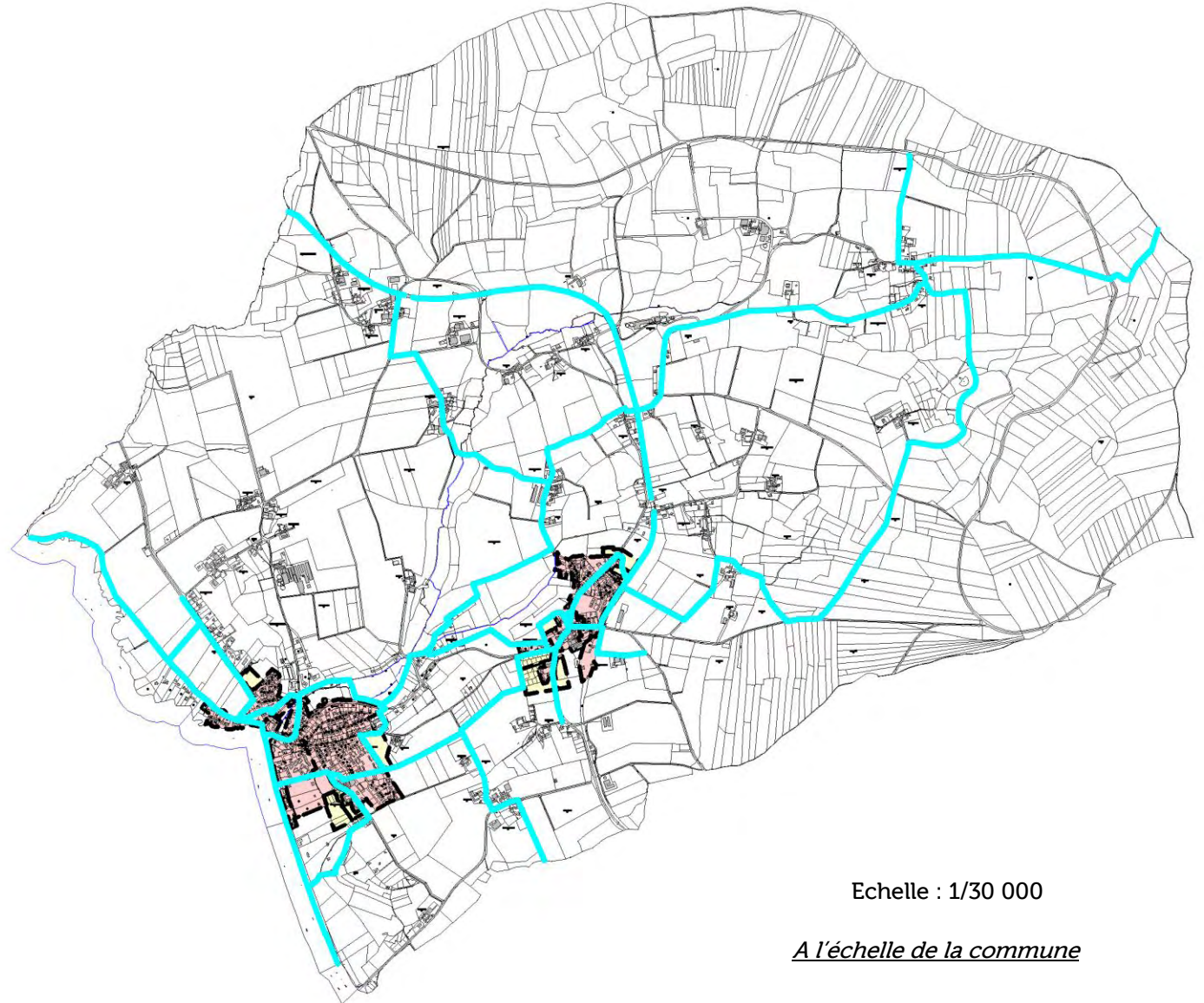
Article 152-1

**« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.**

**Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »**

## 1. Conforter et développer le maillage de liaisons douces

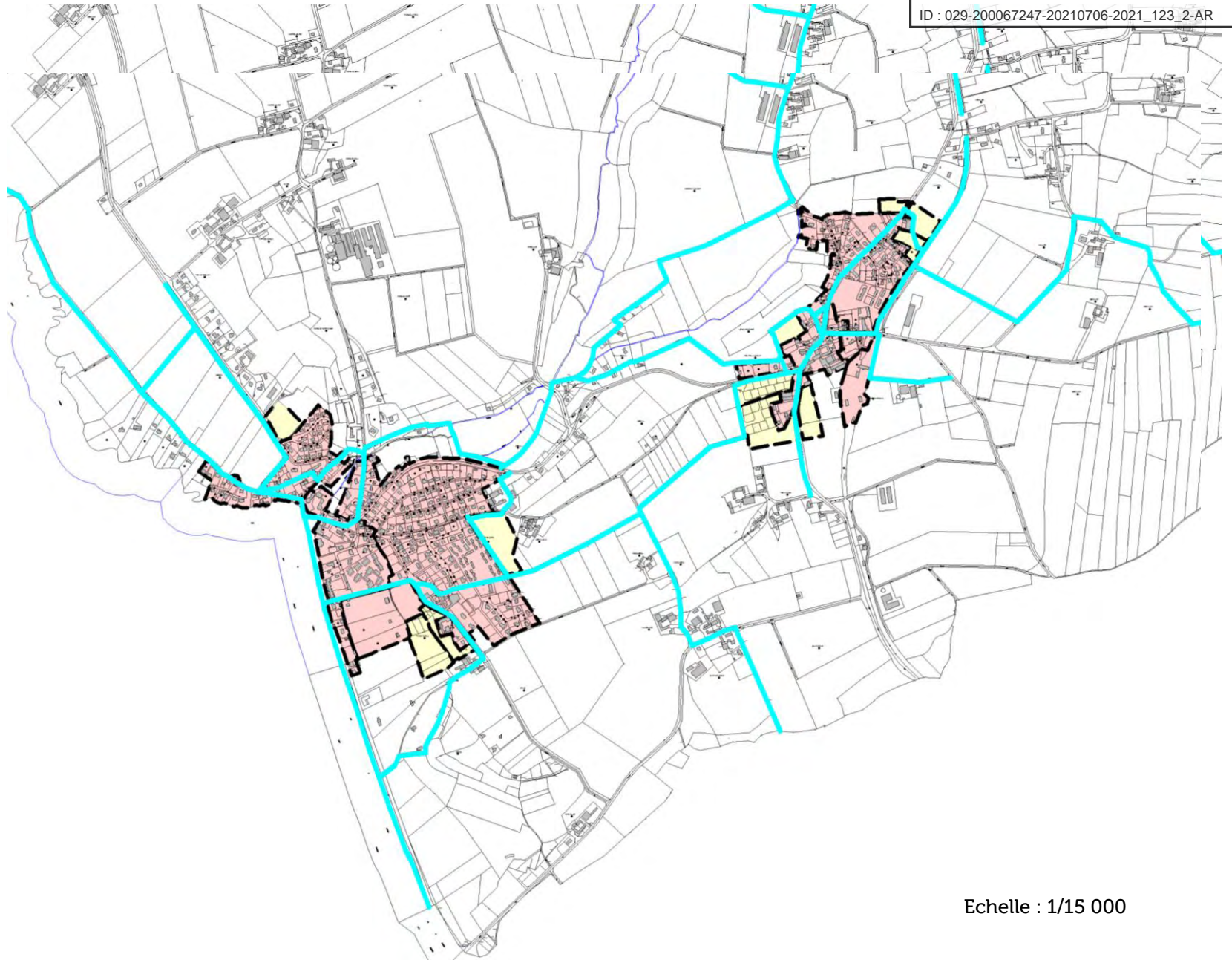
Un réseau de cheminements piétons assurera la liaison entre les principaux hameaux, le village de Pentrez et le centre bourg. Les cheminements peuvent prendre différentes formes : trottoirs, sentier piéton, voirie mixte, ... ; l'essentiel étant d'assurer une continuité des déplacements.



Echelle : 1/30 000

A l'échelle de la commune

Zoom sur les liaisons  
douces entre le bourg  
et Pentrez



Echelle : 1/15 000

## 2. Sécuriser et requalifier l'entrée Nord de Pentrez

---

La rue de la presqu'île et le chemin des dunes sont fréquentés quotidiennement par des automobilistes pour relier la presqu'île de Crozon à l'agglomération quimpéroise via la vieille route de Quimper.

La configuration actuelle de l'entrée de village et la vitesse excessive des véhicules rendent cet axe très dangereux.

L'objectif de la municipalité est triple :

- sécuriser le flux véhicules, piétons et cycles
- réduire la vitesse automobile
- requalifier l'entrée de village

### 3. Valoriser le front de mer



Le front de mer de Pentrez a été identifié comme un lieu d'intervention prioritaire.

Le réaménagement de ce secteur devra permettre :

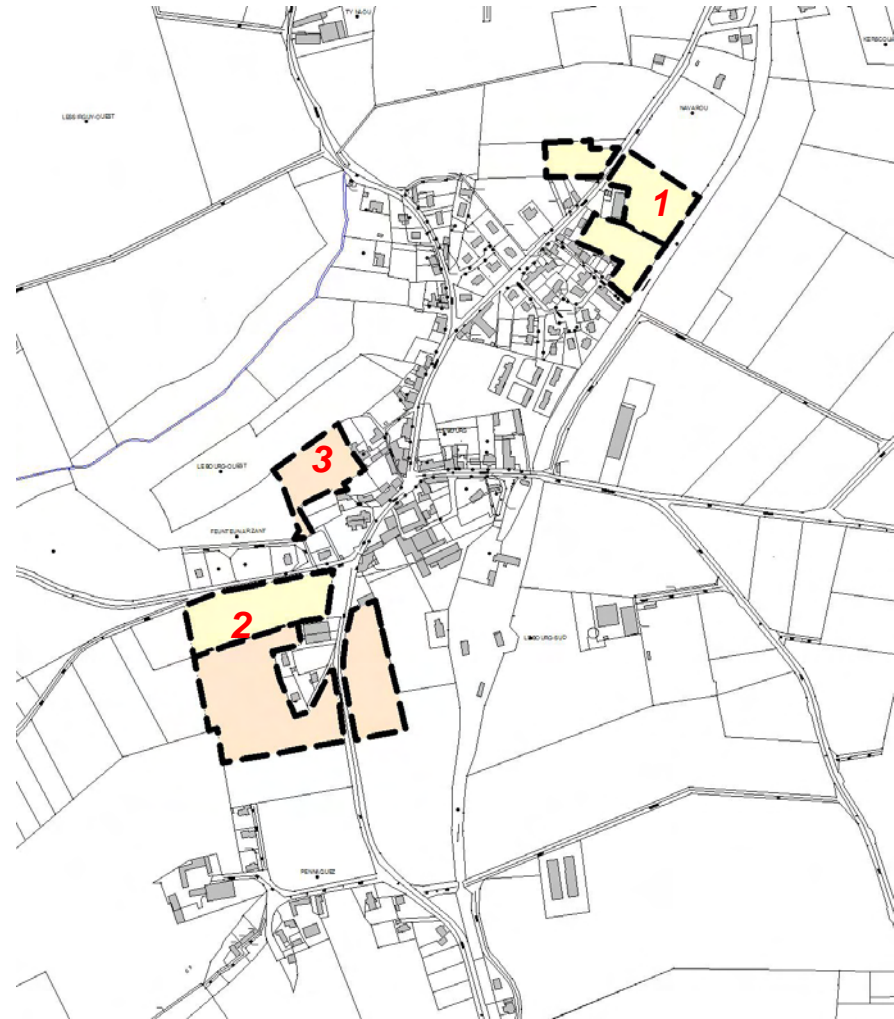
- de recréer un espace central dédié aux piétons,
- de réduire la vitesse automobile
- de mettre en résonance le front de mer avec le panorama exceptionnel de la baie,
- d'aménager des espaces publics qualitatifs,
- d'aménager un espace piéton confortable et sécurisé.

Les aménagements prévus intégreront le risque de submersion marine.

## 4. Conforter et développer le bourg

Des orientations d'aménagement sont prévues sur 3 secteurs du bourg de Saint-Nic :

- Secteur Nord (1)
- Secteur Sud (2)
- Secteur Ouest (3)



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR

### Zones 1AUhc, 1AUae et 1AU<sub>p</sub>, nord du bourg



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

### Superficies

1 : 1AUhc : 0,83 ha

2 : 1AUae : 0,31 ha

3 : 1AU<sub>p</sub> : 0,34 ha

### Légende



Accès à aménager



Liaison douce à créer



Elements de paysage à créer ou préserver

### Localisation



### Orientations communes aux trois zones :

- L'assainissement sera de type collectif.
- Les haies et alignements végétaux existant devront être préservées et intégrées 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 à partir de la parcelle ZE 194
- 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 Navarou au sud et une autre pour rejoindre le chemin des Ecureuils à l' Est
- Une haie bocagère sera plantée à l' interface avec la zone 1AUe

### 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.

## 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.
- Une haie bocagère sera plantée à l'interface avec la parcelle agricole

### 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.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR

## Zones 1AUhc, 2AU bourg sud



### Superficies

- 1 : 1AUhc : 1.10 ha
- 2 : 2AU : 1.76 ha
- 3 : 2AU : 0.84 ha

### Légende

- Emplacement réservé
- Accès à aménager
- Voirie à créer
- Liaison douce à créer
- Accès individuel interdit
- Elements de paysage à créer ou préserver

### Localisation



### Orientations d'aménagement

#### Zone 1 : 1AUhc :

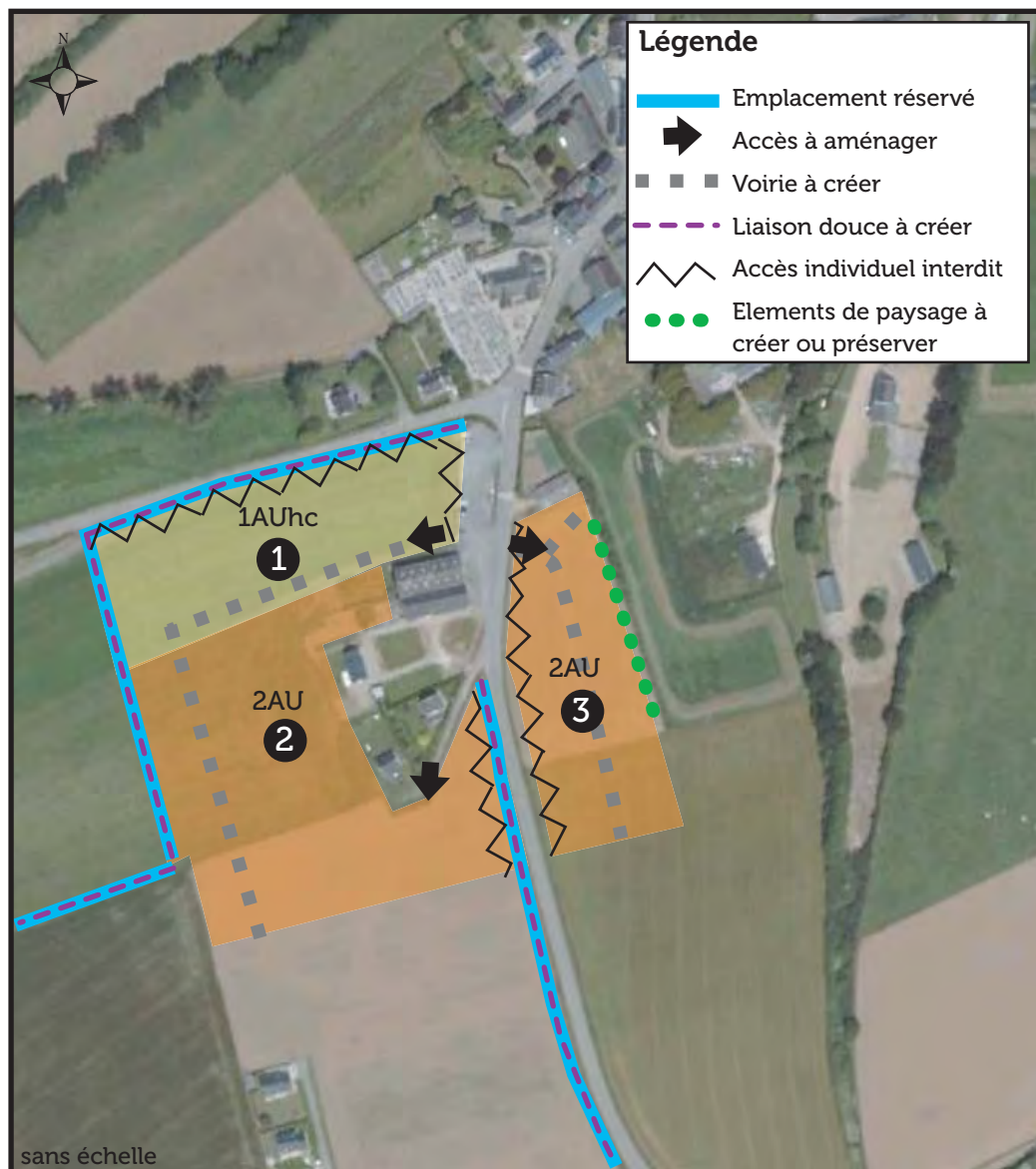
- La zone peut être urbanisée immédiatement.
- Les voiries créées devront être conformes aux recommandations des services incendie. (largeur, retournement,...)
- La mixité urbaine sera recherchée, par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, habitat intermédiaire, 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.
- 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés (logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé).
- La zone sera desservie par 2 accès : depuis la rue de l'Eglise et, à terme, depuis la zone 2AU adjacente au sud.
- Aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la rue de l'Eglise et la rue de Pentrez.
- Les habitations seront reliées au réseau d'assainissement 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 17.4 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.

## Zones 1AUhc, 2AU, bourg sud



## Orientations d'aménagement

### Zone 2 : 2AU :

- La zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
- Elle sera desservie par le chemin d'exploitation n°42 et éventuellement par la zone 1AUhc existante au Nord.
- L'ensemble comportera une densité brute d'au minimum 14 logements/hectare.
- 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés (logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé).

### Zone 3 : 2AU :

- La zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
- Elle sera desservie par une voie interne permettant à terme de desservir les parcelles adjacentes à l'Est et au Sud.
- Aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la rue de l'Eglise.
- L'ensemble comportera une densité brute d'au minimum 14 logements/hectare.
- 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés (logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé).
- Le talus boisé existant à l'Est sera préservé ou replanté.

### Zones 2 et 3 :

- Les opérations devront être neutre 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 ou des ouvrages de régulation (pouvant être commun à plusieurs zones) seront alors à prévoir avec un débit de rejet limité à 17.4 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.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC




### Zone 2AU, ouest du bourg



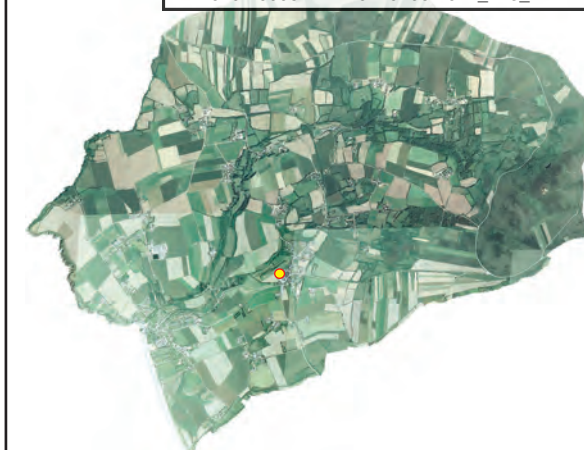
#### Superficie

2AU : 0.63 ha

#### Légende

-  Emplacement réservé
-  Accès à aménager
-  Liaison douce à créer

#### Localisation



Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR

#### Orientations d'aménagement

- La zone 2AU devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
- Elle sera desservie par le chemin d'exploitation n°57.
- 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.
- L'assainissement sera de type collectif.
- L'ensemble comportera une densité brute d'au minimum 14 logements/hectare.
- Les opérations devront être neutres au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration.

#### Recommandations :

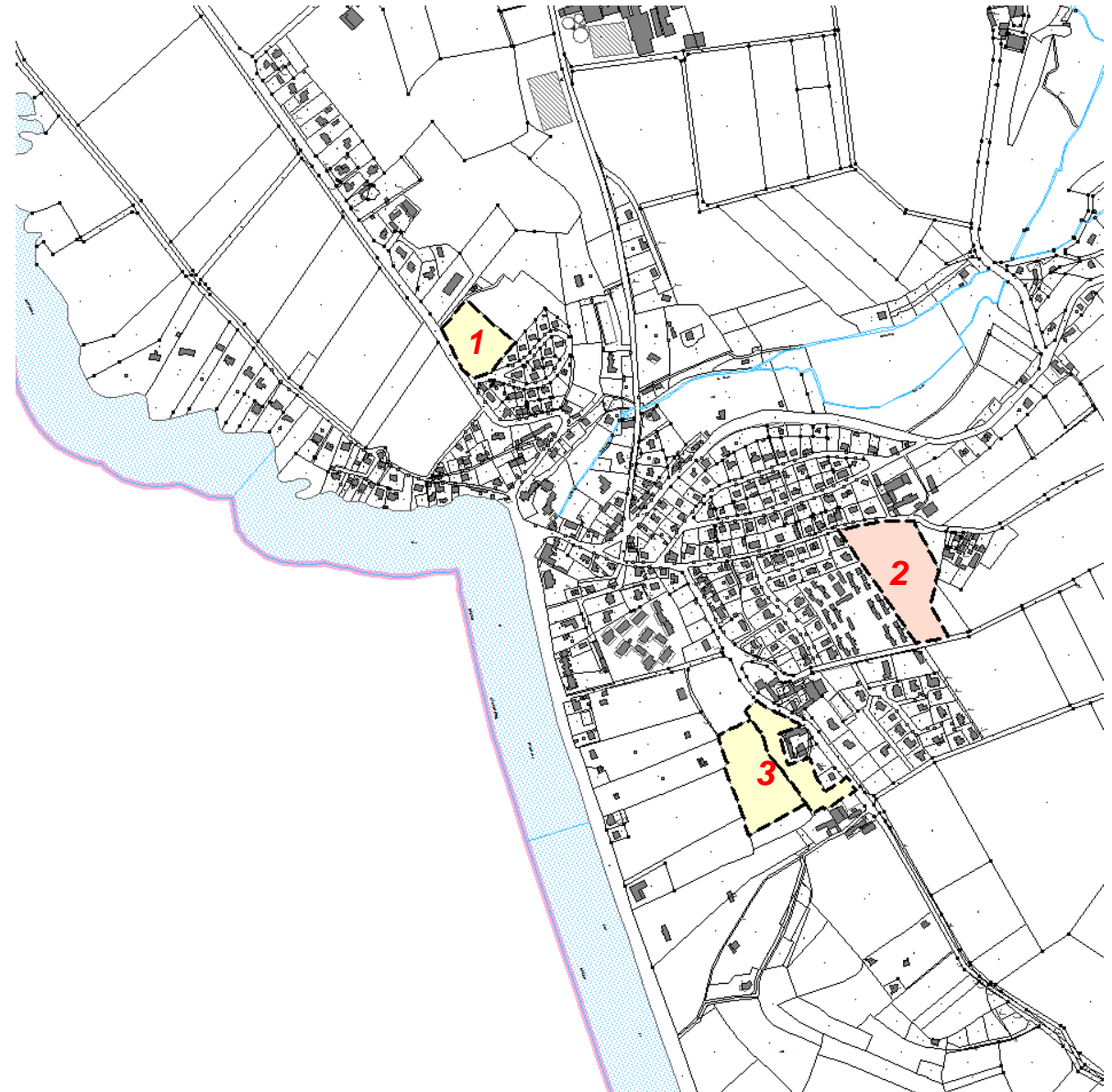
- L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

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

## 5. Conforter le village de Pentrez

Des orientations d'aménagement sont prévues sur 3 secteurs du village de Pentrez :

- Secteur des Falaises de Pentrez (1).
- Secteur de Kervengard (2),
- Secteur de Pentrez Sud (3).



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC





## Zone 1AUhc, les falaises de Pentrez



### Superficie

1AUhc : 0.74 ha

### Légende

-  Emplacement réservé
-  Accès à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accès individuel interdit

### Localisation

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR



### Orientations d'aménagement

- La zone est dédiée essentiellement à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- L'accès à la zone se fera par le chemin d'exploitation desservant le château d'eau
- Les accès individuels directs sur la route de Pentrez sont proscrits.
- Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le projet d'aménagement comportera une densité brute d'au minimum 14 logements/hectare.
- 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.

### 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.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC

### Zone 2AU, Pentrez, Kervengard.



#### Superficie

2AU : 1.59 ha

#### Légende

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

#### Localisation

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR



#### Orientations d'aménagement

- La zone 2AU devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
- Le projet d'aménagement comportera une densité brute d'au minimum 14 logts/ha.
- 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés (logements locatifs sociaux ou en accession à prix maîtrisé).
- Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant dans la rue d'Ys.
- La zone pourra avoir deux accès : l'un sur la vieille route de Pentrez, l'autre sur le chemin d'exploitation n°61.
- Le talus existant au nord-est sera préservé ou replanté.
- 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 8.7 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.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SAINT-NIC





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



## Superficie

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

## Légende

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

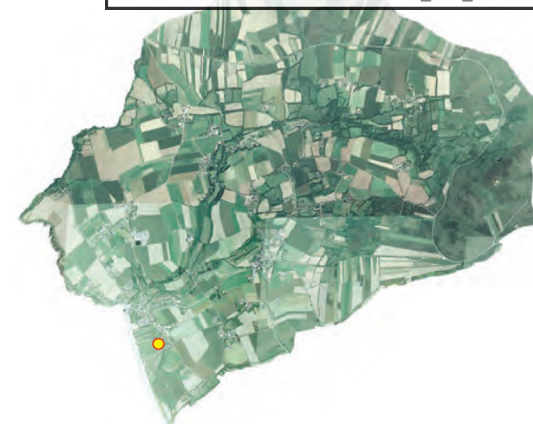
## Localisation

Envoyé en préfecture le 12/07/2021

Reçu en préfecture le 12/07/2021

Affiché le

ID : 029-200067247-20210706-2021\_123\_2-AR



## 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

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