



Commune de SAINT-NIC

Révision allégée n°1 et modification n°1 du PLU

Suite donnée à l'avis des PPA et aux résultats de l'enquête publique

REVISION ALLEGEE N°1

Synthèse avis examen conjoint

Le projet de révision allégée (extension de la zone 1AUp) n'a fait l'objet d'aucune remarque dans le cadre de l'examen conjoint du 7 janvier 2021.

Avis de commissaire enquêteur

Avis favorable à la révision allégée du PLU de Saint-Nic.

MODIFICATION N°1

Synthèse de l'avis des PPA et réponses du maître d'ouvrage

PPA	Synthèse de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
Préfet (15/02/2021)	<u>Evolution du projet d'aménagement dans le secteur Nord du bourg</u> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 m² 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 m² 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.
	<u>Modification du règlement applicable aux zones AU</u> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter la rédaction proposée afin que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement est complété de manière suivante : Les zones 1AU : les constructions... le règlement et <u>sous réserve que les constructions autorisées ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs</u> »
	<u>Ouverture partielle de la zone 2AUt de Pentrez en vue d'étendre le camping de Ker Ys</u> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 2AUt localisée dans les EPR et contigüe à une zone 1AUh non 	<ul style="list-style-type: none"> - La collectivité prend acte de la remarque de l'Etat

	<p>urbanisée. L'intégration de 3996 m2 de la zone 2AUt au camping formera un ensemble cohérent car située dans le prolongement du camping et bien délimitée par la végétation existante. Il faut toutefois 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 de l'urbanisation de l'agglomération de Pentrez.</p> <p>Même si la capacité du camping n'est pas augmentée, il est nécessaire que la gestion des eaux usées soit assurée de manière optimale.</p> <p>Rappel : l'extension du périmètre d'un camping est soumise aux dispositions de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme : le permis est à déposer en mairie par l'exploitant. La décision d'autorisation ou non devra être adressée au Préfet ainsi qu'au service aménagement de la DDTM</p> <p>Les autres éléments du dossier n'appellent pas d'observation particulière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux usées sera assurée puisque le réseau passe sur la parcelle ZI 259, quant aux mobil home installés au nombre de 9, ils seront retirés à la construction de la nouvelle piscine, la quantité d'effluents sera donc identique.
MRAe	<p><u>Extension d'urbanisation de la zone 1AUhc</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 logements 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 (la parcelle 144 n'est pas concernée par le projet de lotissement). La

supplémentaires.

- 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.

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUt

- 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.

taille des lots est comprise entre 480 à 600 m². 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 est complétée en prescrivant la création d'une interface paysagère entre la zone 1AUhc et la zone 1AUe
- 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.

Questions du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Réponses du maître d'ouvrage
Densité de logements en zone 1AUhc nord	
<p>Il est indiqué à plusieurs endroits (P5 note de présentation ; P7 évaluation environnementale...) du dossier de modification « <i>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</i> ».</p> <p>Il semble qu'il y a confusion entre nombre de logements et densité....</p>	<p>Il s'agit effectivement d'une erreur dans la formulation. Il convient de lire « <i>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</i> ». Cette erreur est corrigée dans le dossier d'approbation</p>
Parcellaire zone 2AUt	
<p>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.</p>	<p>Il s'agit bien de la parcelle ZI 259 et non pas de la parcelle ZI 258. Cette erreur est corrigée dans le dossier d'approbation</p>

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage figurent en bleu dans le texte

Avis favorable sous réserve :

- que soit rétablie dans l'OAP de Pentrez/Pors Moreau l'obligation de desservir la zone 2AUt depuis la zone 1AUhc

L'OAP de secteur au PLU opposable matérialisait une voirie à créer et un accès à la zone 2AUt depuis la zone 1AUhc. L'extension du camping (zones UT et UTc) pour le déplacement des mobil home consécutivement à la réalisation de la piscine hors zone de submersion marine justifiait de supprimer cette desserte puisque le secteur d'extension de l'emprise du camping ne pourra être desservi que depuis le seul accès existant : le chemin des Dunes. Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, les périmètres constructibles existants des communes sont requestionnés et il appartiendra au PLUi de définir les orientations de ce secteur.

et avec pour recommandations :

- de revoir plus largement les conditions d'aménagement de cette OAP

Il appartiendra au PLUi en cours d'élaboration de définir les orientations de ce secteur.

- de rétablir une liaison entre les zones 1AUhc et 1AUe de la zone Nord du bourg de Saint-Nic et de compléter le règlement de la zone 1AUe

Etablir une liaison entre la zone 1AUhc et la zone 1AUe ne paraît pas opportune. En effet la zone 1AUe ayant pour vocation l'accueil d'activités économiques, une desserte séparée paraît préférable notamment pour des raisons de sécurité. L'OAP de la zone 1AUh prévoit la réalisation d'une liaison douce pour rejoindre le chemin des Ecureuils qui longe également la zone 1AUe. Suite aux recommandations de l'évaluation environnementale, l'interface entre la zone 1AUh et la zone 1AUe sera paysagée (OAP de secteur complétée en ce sens par l'ajout de la trame « éléments de paysage à créer ou à préserver).