DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE SAINT-NIC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

9.2 Bilan de la concertation

9

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 14 juin 2006
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 17 janvier 2017
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 20 décembre 2017
PLU rendu exécutoire le : 28 décembre 2017

ROUX & JANKOWSKI
Bureau d'études
Crozon-Châteaulin-Carhaix-Douarnenez

SAINT-NIC

Révision du plan d'occupation des sols

Elaboration du plan local d'urbanisme

BILAN DE LA CONCERTATION

1. LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION 3
Le contexte de la concertation 3
Les modalités de la concertation 3

2. LES OUTILS DE LA CONCERTATION 3
Période 1 : L'engagement de la procédure 4
A- Les moyens d'information 4
B- Les moyens d'expression 6
Période 2 : Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le PADD 7
A- Les moyens d'information 7
B- Les moyens d'expression 9
B- Les moyens d'expression 10
3ème phase : le PADD « grenellisé » 11
A- Les moyens d'information 11
B- Les moyens d'expression 14
4ème phase : le PADD, le zonage et le règlement 16
A- Les moyens d'information 16
B- Les moyens d'expression 21

3. SYNTHESE DES REMARQUES EXPRIMEES ET REPONSES APPORTEES AUX PROBLEMATIQUES SOULEVEES 23

4. CONCLUSION 27

1. LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Le contexte de la concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme dispose :
« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme;
2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
4° Les projets de renouvellement urbain. »

L'article L103-4 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui :
« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyse au regard du projet global de la commune.

Les modalités de la concertation

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nic, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 14 Juin 2006 engageant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme :

- information par bulletin spécial communal,
- exposition en mairie des documents d'études (contraintes, étude paysagère, photos aériennes du territoire communal),
- mise à disposition en mairie d'un registre d'observations,
- permanence d'élus, de techniciens,
- réunion d'information et d'échange ouverte à toute la population.

2. LES OUTILS DE LA CONCERTATION

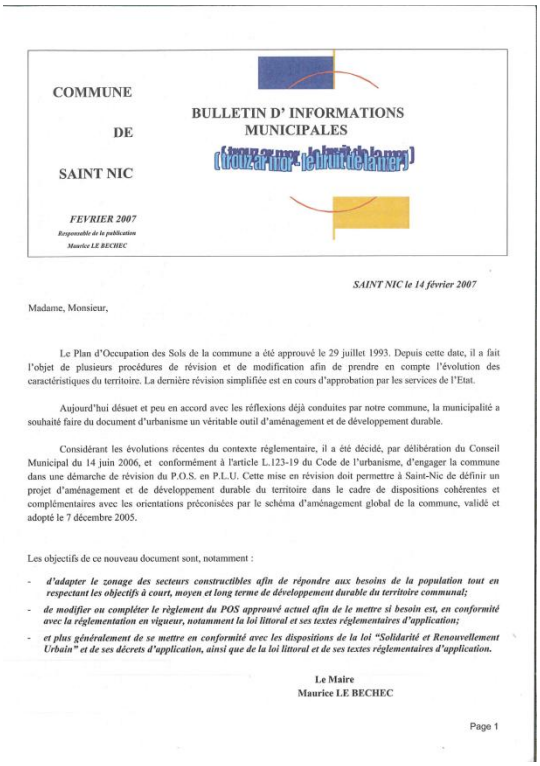
Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information et de communication ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLU au fur et à mesure de son avancement.

Période 1 : L'engagement de la procédure

A- Les moyens d'information

1. Un bulletin municipal

La procédure d'élaboration du PLU a été présenté dans un bulletin municipale paru le 14 février 2006. Cette publication annonçait également la tenue de la 1ère réunion de concertation le 21 février 2007 à 18h30 à la salle communale de Pentrez.



COMMUNE DE SAINT NIC

FEVRIER 2007

Responsable de la publication
Maurice LE BECHEC

BULLETIN D' INFORMATIONS MUNICIPALES

SAINT NIC le 14 février 2007

Madame, Monsieur,

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune a été approuvé le 29 juillet 1993. Depuis cette date, il a fait l'objet de plusieurs procédures de révision et de modification afin de prendre en compte l'évolution des caractéristiques du territoire. La dernière révision simplifiée est en cours d'approbation par les services de l'Etat.

Aujourd'hui désuet et peu en accord avec les réflexions déjà conduites par notre commune, la municipalité a souhaité faire du document d'urbanisme un véritable outil d'aménagement et de développement durable.

Considérant les évolutions récentes du contexte réglementaire, il a été décidé, par délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2006, et conformément à l'article L.123-19 du Code de l'urbanisme, d'engager la commune dans une démarche de révision du P.O.S. en P.L.U. Cette mise en révision doit permettre à Saint-Nic de définir un projet d'aménagement et de développement durable du territoire dans le cadre de dispositions cohérentes et complémentaires avec les orientations préconisées par le schéma d'aménagement global de la commune, validé et adopté le 7 décembre 2005.

Les objectifs de ce nouveau document sont, notamment :

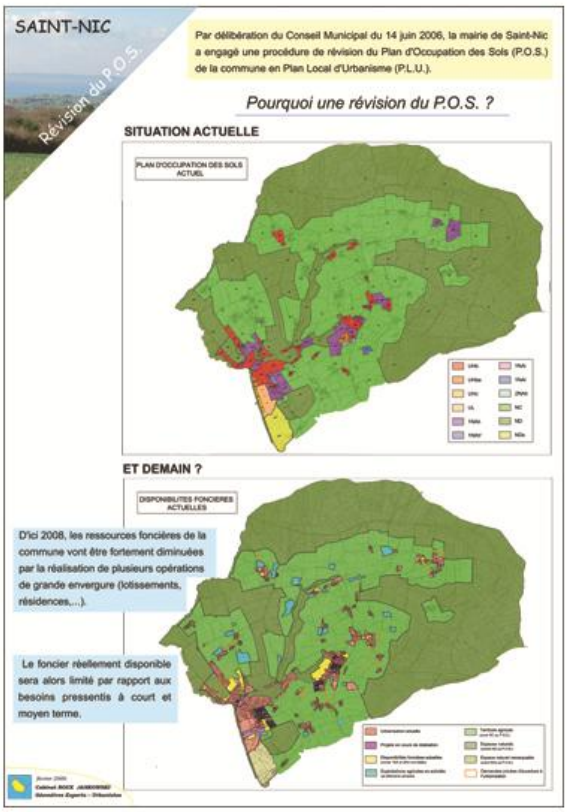
- *d'adapter le zonage des secteurs constructibles afin de répondre aux besoins de la population tout en respectant les objectifs à court, moyen et long terme de développement durable du territoire communal;*
- *de modifier ou compléter le règlement du POS approuvé actuel afin de le mettre si besoin est, en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment la loi littoral et ses textes réglementaires d'application;*
- *et plus généralement de se mettre en conformité avec les dispositions de la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" et de ses décrets d'application, ainsi que de la loi littoral et de ses textes réglementaires d'application.*

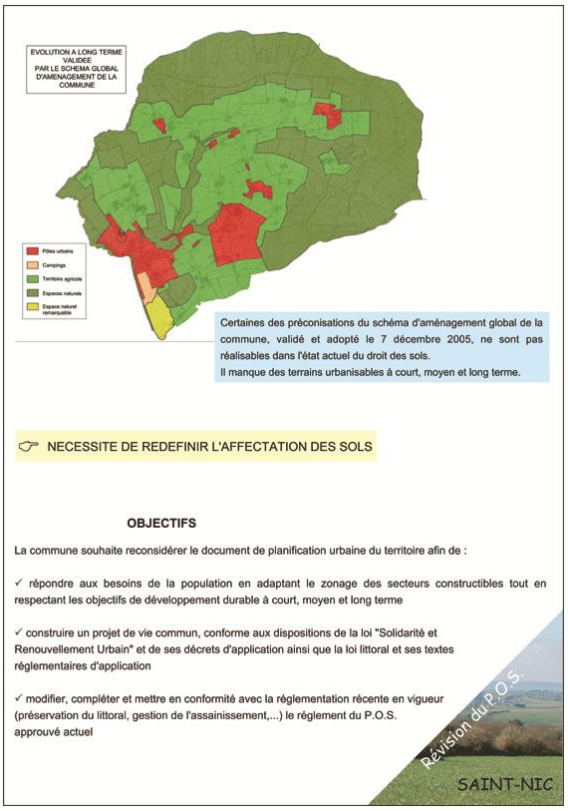
Le Maire
Maurice LE BECHEC

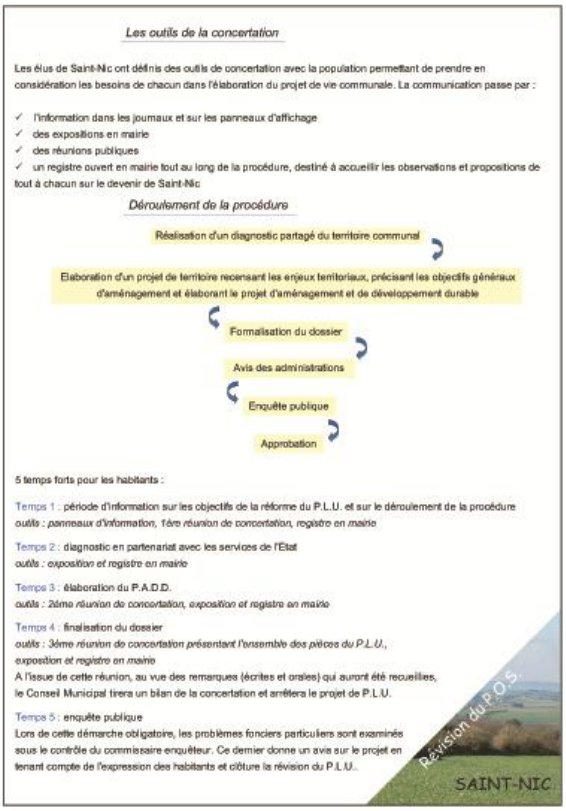
Page 1

2. Une exposition en mairie

Les panneaux d'information ont été exposés en mairie du 21 février 2007 au 7 mars 2007.







3. Une information sur le site internet

Les panneaux ont été publiés sur le site internet de la commune.

B- Les moyens d'expression

1. Une réunion publique

Une réunion publique a eu lieu le 21 février 2007 à 18h30 à la salle communale de Pentrez.
Elle avait pour but de présenter la procédure d'élaboration.
Une quarantaine de personnes a participé à cette réunion.

SAINT-NIC

Urbanisme : fini le POS place au PLU

Avec pour titre de la réunion « Adieu le POS*, bonjour le PLU* », Maurice Le Bechec, maire de la commune, annonçait, jeudi soir, la couleur du changement qui va se produire d'ici peu à Saint-Nic.

La population qui était invitée ne s'est pas beaucoup mobilisée autour du sujet, une cinquantaine de personnes était présente.
L'intervention d'Amélie Vaillant du cabinet Roux-Jankowsky, chargé de l'étude, était pourtant très intéressante et a permis de différencier les différentes phases de procédure de ce dossier complexe.
« Aujourd'hui désuet et peu en accord avec les réflexions déjà conduites par la commune, la municipalité a souhaité faire du document d'urbanisme un véritable outil d'aménagement et de développement durable ». Ce sont les termes qui débutent le fascicule distribué à la réunion. Il explique les objectifs et les étapes qui vont se dérouler durant près de deux ans dans la commune et qui doivent amener de grands changements sur le plan du développement communautaire.

Les grandes lignes

La modification du POS en PLU doit donner à la commune de nouveaux outils de travail.
Le principal enjeu est la récupération de zones exploitables ou favorables aux aménagements escomptés. De grandes lignes ont été dressées lors du schéma d'aménagement global de la commune (adopté en décembre 2005). Il faut à présent les concrétiser.
L'accent est mis pour les particuliers sur la possibilité de passer des terrains en zone constructible (NAH). C'est surtout ce fait qui intéressait la population présente.
Le regroupement d'habitation sur certains secteurs est l'un des objectifs de la municipalité afin de donner une cohérence urbanistique à la commune. Cet objectif est fortement approuvé par les organismes d'État qui mettent en rapport efficacité et fonctionnalité.
Des zones resteront protégées ou intouchables (roselière) ou réservée (NAL pour le tourisme). Elles se situent à Pentrez ou vers les captages et ne toucheront qu'une faible partie du territoire.

Terrains à construire : chaque cas sera étudié

M. Le Bechec justifie ses choix et ceux de la municipalité par le caractère spécifique de la commune. Celle-ci compte 1.028 résidences secondaires et les nouvelles constructions en cours ne feront qu'augmenter l'écart entre la population indigène et les visiteurs.
Il dit « vouloir favoriser prioritairement l'installation des gens du pays, sans pour cela empêcher l'attrait des visiteurs et résidants à demeurer à Saint-Nic ».
Les prévisions démographiques annoncent 1.000 habitants 2015-2020 (736 actuellement) et les aménagements sont à faire et à penser dès à présent.
La population va pouvoir suivre ces changements en suivant le dossier : études, diagnostic et réunions. Elle a jusqu'à fin mars pour déposer les dossiers concernant les terrains.
La commune s'engage à étudier chaque cas, mais ne sera pas seule juge puisque plusieurs services d'État seront amenés à statuer sur le contenu du dossier. Maurice Le Bechec a rappelé que l'État s'était engagé à défendre les communes prises en étau entre la loi Littorale et la Loi sur l'eau. Le maire compte bien sur cet appui pour le développement de Saint-Nic.

** POS : plan d'occupation des sols ; PLU : plan local d'urbanisation.*

2. Un registre

Un cahier d'observations accompagnait l'exposition publique.
Aucune observation n'a été déposée.

Période 2 : Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le PADD

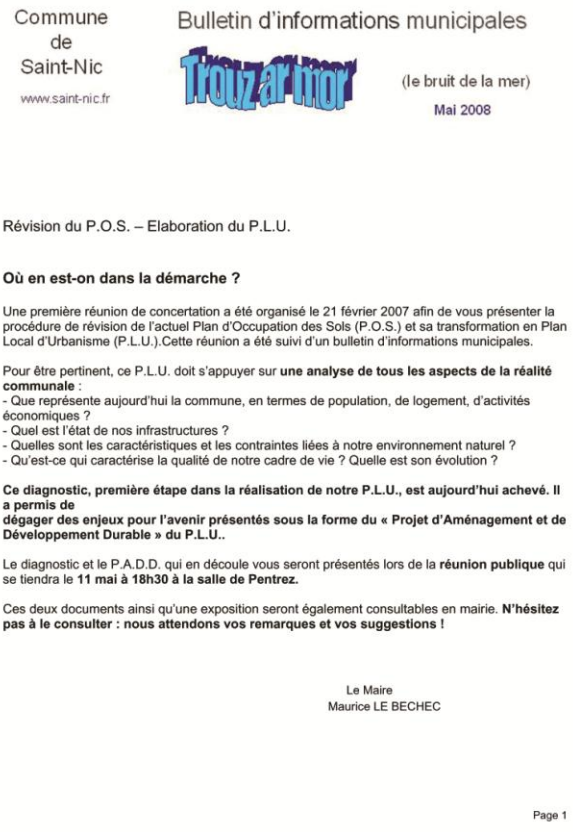
L'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est la première phase de la procédure d'élaboration du PLU.
Ce diagnostic a été exposé et débattu avec la population lors d'une une réunion publique qui s'est tenue le 11 juin 2008, à la salle Pentrez.
Lors de cette réunion le PADD, validé en conseil municipal le 4 décembre 2007, a également été exposé et débattu avec la population.

A- Les moyens d'information

1. Un bulletin municipal

Les documents de l'exposition publique ont été présentés dans un bulletin municipal paru en mai 2008.
Cette publication annoncée également la tenue de la 2ème réunion de concertation le 11 juin 2008 à 18h30 à la salle communale de Pentrez.

Extrait du bulletin



Commune de Saint-Nic
www.saint-nic.fr

Bulletin d'informations municipales

Trouz ar mor (le bruit de la mer)

Mai 2008

Révision du P.O.S. – Elaboration du P.L.U.

Où en est-on dans la démarche ?

Une première réunion de concertation a été organisé le 21 février 2007 afin de vous présenter la procédure de révision de l'actuel Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).Cette réunion a été suivi d'un bulletin d'informations municipales.

Pour être pertinent, ce P.L.U. doit s'appuyer sur **une analyse de tous les aspects de la réalité communale** :
- Que représente aujourd'hui la commune, en termes de population, de logement, d'activités économiques ?
- Quel est l'état de nos infrastructures ?
- Quelles sont les caractéristiques et les contraintes liées à notre environnement naturel ?
- Qu'est-ce qui caractérise la qualité de notre cadre de vie ? Quelle est son évolution ?

Ce diagnostic, première étape dans la réalisation de notre P.L.U., est aujourd'hui achevé. Il a permis de dégager des enjeux pour l'avenir présentés sous la forme du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » du P.L.U..

Le diagnostic et le P.A.D.D. qui en découle vous seront présentés lors de la **réunion publique** qui se tiendra le **11 mai à 18h30 à la salle de Pentrez.**

Ces deux documents ainsi qu'une exposition seront également consultables en mairie. **N'hésitez pas à le consulter : nous attendons vos remarques et vos suggestions !**

Le Maire
Maurice LE BECHEC

Page 1

2. Une exposition en mairie

Les panneaux d'information ont été exposés en mairie du 11 juin 2008 au 25 juin 2008.

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse du diagnostic

Une croissance démographique en hausse

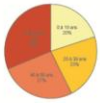
> Après 100 ans de baisse démographique, une reprise de la croissance est amorcée depuis la fin des années 90. Cette augmentation devrait se poursuivre avec la mise sur le marché d'une centaine de terrains et logements en 2008/2009.
L'aire d'attractivité de la commune s'étend aujourd'hui au delà des frontières régionales. En 2005, un saint-nicais sur douze ne vivait pas en Bretagne cinq ans auparavant.

Chiffres clés
- Population permanente :
1999 : 706 habitants
2008 : 773 habitants
- Population estivale :
4710 en 1999
- 2.1 personnes par ménage

> L'augmentation récente de la population découle d'un flux migratoire soutenu depuis 1982.

> En été, la population est multipliée par 6.

> Les ménages ont augmenté de 8% en 6 ans.
Parrallèlement la taille des ménages à diminuer en raison principalement d'une vie de couple plus tardive et d'une plus grande fragilité des unions.



> La population est inscrite dans un mouvement de vieillissement et ne se renouvelle pas naturellement. Près d'un habitant sur trois à plus de 60 ans. Cette proportion est une des plus importante du canton et du Finistère.

> Le vieillissement démographique et l'augmentation continue de l'espérance de vie tendent à développer des situations d'isolement de personnes âgées dépendantes ou non.

Un habitat dominé par les résidences secondaires

> 2 logements sur 3 sont des résidences secondaires. Saint-Nic est la seule commune du canton où les résidences secondaires sont plus nombreuses que les résidences principales.

> La mixité urbaine est réduite. Les maisons individuelles représentent 90% des résidences principales.

Chiffres clés
- résidences principales (2005)
344 soit 34%
- résidences secondaires (2005)
648 soit 64%

> Après une forte baisse des constructions dans les années 90, on assiste, depuis 2001, à une reprise du dynamisme du marché immobilier. En 6 ans (de 1999 à 2005), il s'est construit 245 logements supplémentaires sur la commune.

> Les disponibilités foncières de la commune sont limitées et ne sont plus en adéquation avec les demandes du marché immobilier actuel.

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse du diagnostic

Une population active en progression

Chiffres clés
- Population active et inactive :
1999 : 37.8% d'actifs
32.3% de retraités
2005 : 42.8% d'actifs
30.2% de retraités

> En 1999, le taux d'activité de Saint-Nic était le plus faible du canton, en raison notamment de la forte présence des seniors.
Néanmoins, la proportion d'actifs tend à augmenter. La commune séduit de plus en plus de ménages de moins de 60 ans.

> Le nombre d'actifs occupés travaillant sur Saint-Nic a accusé une baisse de 45% entre 1990 et 1999. Aujourd'hui, moins d'un tiers des saint-nicais ont un emploi sur la commune.

Un tissu économique local en mutation

> Saint-Nic, comme l'ensemble des communes bretonnes, fait face à une mutation de son économie locale depuis les années 90. L'agriculture, autrefois dominante, fait place à un secteur tertiaire de plus en plus important.

TOURISME

> Saint-Nic occupe moins de 0.27% de la superficie du département mais accueille 0.92% des hébergements touristiques. Elle est la 3ème commune du Finistère au regard du taux de fonction touristique (rapport du nombre de lits touristiques sur le nombre d'habitants à l'année).

> Le tourisme engendre des retombées économiques positives pour l'économie locale. Cependant, la faible présence de commerces et services sur la commune en limite les bénéfices alors que la commune en supporte toutes les charges.

AGRICULTURE

> Près de deux exploitants agricoles cessent chaque année leur activité sur Saint-Nic. Malgré cette conjoncture, la superficie totale dédiée à l'agriculture est restée presque stable depuis 1988. La superficie moyenne des exploitations ne cesse d'augmenter, passant ainsi de 20.6ha en moyenne en 1988 à 41.1 ha en 2000

> Les cultures produites sur la commune ont peu évolué depuis 1988. Elles sont toujours dominées par la production de céréales.
En revanche, l'élevage porcin a connu, sur la même période, une hausse de 30% des effectifs.

Chiffres clés
- 57% de la superficie communale pour la culture et l'élevage
- 51 exploitations en 1988, 28 en 2000, 22 en 2005

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse du diagnostic

Un réseau routier laissant peu de place aux déplacements doux (piétons, cyclistes)

Chiffres clés
- 58 km de Brest
- 33 km de Quimper
- 19 km de Crozon
- 18 km de Châteaulin

> Située au carrefour de plusieurs axes majeurs de communication, Saint-Nic fait le lien entre la Presqu'île de Crozon et la Cornouaille.

> Les principales voiries irriguant le bourg et Pentrez, sont peu adaptées aux déplacements doux. La faible largeur des trottoirs et la vitesse, parfois excessive, des véhicules rendent difficiles et dangereux les déplacements piétons et cyclistes.

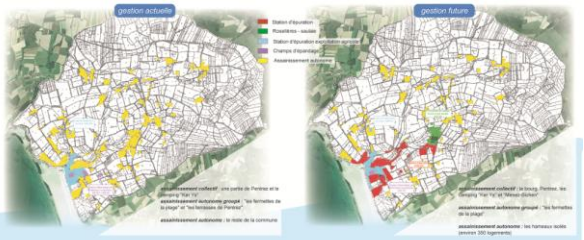
Toutefois, la situation est en cours d'amélioration au bourg avec le projet de réaménagement du centre-bourg.

> La commune connaît des problèmes récurrents de stationnement en été.
Les conditions d'accueil des touristes sur Pentrez sont insuffisantes qualitativement et quantitativement.

Une absence d'équipement polarisant

> L'activité commerciale et artisanale est très limitée sur la commune.
Il existe quelques services de proximité, conférant une certaine autonomie aux résidents à l'année. Cependant, la nature et la structure de l'offre ne satisfont pas les besoins de la population estivale, qui se tourne alors vers les communes limitrophes.

Gestion des eaux usées : des solutions connues

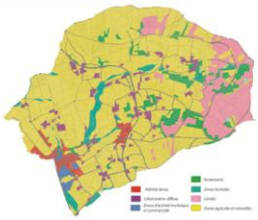


Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Une territoire dominé par l'agriculture



> Saint-Nic est couverte à près de 70% par les terres agricoles qui s'étendent sur l'ensemble de la commune, à l'exception du nord et nord-est, dominés par les landes du Menez-Hom

territoire urbanisé : 150 ha, soit 8%

territoire agricole : 412 ha, soit 23%

territoire naturel : 1241 ha, soit 69%

Un paysage à forte valeur identitaire et panoramique

> Saint-Nic présente des paysages variés et contrastés, des plages au massif du Menez-Hom, en lien avec la géologie, la topographie et l'hydrographie.

> Les panoramas sont nombreux sur la commune. Ils ont, dans la grande majorité, une référence commune : la présence de la mer.
Le Menez-Hom constitue également un point d'appel visuel qui apporte une lecture claire de l'ensemble des paysages qui constituent Saint-Nic.

Un patrimoine historique, religieux et architectural de qualité

> La commune abrite un patrimoine religieux, protégé ou non, de qualité (chapelles, calvaires...).

> Le plateau agricole est ponctué par un bâti traditionnel relativement bien conservé, lié à l'agriculture. Il témoigne du riche passé agricole de la commune et est constitutif du paysage rural breton.

> Plusieurs moulins sont également implantés sur la commune. Témoin de l'histoire économique de Saint-Nic, ces bâtiments appartiennent à la mémoire collective.

> En lien avec le développement du tourisme balnéaire, des demeures de prestiges, de type grandes maisons bourgeoises du xxème siècle et petits manoirs, se sont construites sur Pentrez.

Chapelle Saint-Côme

Moulin à eau de Bernal

Maison bourgeoise du XXème siècle

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Une tissu urbain fragmenté

> Saint-Nic s'est construite autour de deux pôles urbains : le bourg et le village de Pentrez.
Il n'existe aucune hiérarchisation entre ces deux espaces urbains, rendant difficile la compréhension globale du territoire.
Depuis quelques années, le développement de la commune s'est concentré sur Pentrez. Le bourg, de taille plus modeste, a peu évolué. Ces fonctions urbaines sont aujourd'hui difficilement identifiables.

Des espaces publics inappropriés

> A Pentrez, le chemin des dunes bordant la plage est l'espace public le plus fréquenté de la commune. Le mobilier urbain, le stationnement anarchique, les aménagements piéton, ne reflètent pas l'image balnéaire de Pentrez. A l'inverse, ils tendent à lui donner une image urbaine, inappropriée à la vocation touristique et de loisirs du village.

> Le bourg souffre de l'absence d'espaces publics conviviaux, véritables lieux de rencontres et d'échanges.
Toutefois, le projet de réaménagement du centre-bourg, en cours de réalisation, devrait permettre de recréer un espace public fédérateur.

projet d'aménagement d'une place centrale au bourg

Des entrées de ville peu marquées

> La topographie marquée du territoire offre des entrées sur la commune de qualité.

> En revanche,certaines entrées dans le bourg et sur Pentrez, peu aménagées, ne sont pas représentatives de l'identité communale.

Des coupures d'urbanisation naturelles

> Les coupures d'urbanisation permettent de contenir le développement des espaces urbains et jouent un rôle majeur dans la définition et la protection des entités paysagères.
Sur Saint-Nic, certains éléments forts du paysage, fortement ancrés dans le paysage, jouent ce rôle de coupure. Il s'agit notamment de la zone humide littorale au sud de Pentrez et du Rodic au nord-ouest du bourg.

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

juin 2008, concertation préalable à la révision du Plan d'occupation des Sols

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Un patrimoine naturel d'exception

> Saint-Nic présente un patrimoine naturel d'exception. La commune abrite une mosaïque d'habitats, répartis sur trois grands secteurs :

- à l'est, un noyau excentré, le Menez-Hom, réservoir biologique riche. Il est assez stable en raison des protections existantes et de la configuration topographique qui empêche toute urbanisation ;
- à l'ouest, le littoral ouvert sur la baie de Douarnenez, protégé dans sa partie sud. Il est soumis à une importante pression humaine en période estivale ;
- sur le reste du territoire, le plateau agricole.

> Ces milieux sont reliés entre eux par des talus bocagers et des cours d'eau qui jouent le rôle de corridors écologiques, garants de la biodiversité du territoire.

Un territoire sous protection

Les sites naturels remarquables de la commune font l'objet de protections réglementaires et de dispositifs de gestion destinés à les préserver.

Une qualité des eaux satisfaisante

> Saint-Nic possède des ressources en eaux souterraines utilisées pour la production d'eau potable. Les prélèvements d'eau sont jugés de bonne qualité.
Ils enregistrent des concentrations en nitrates inférieures à 50 mg/l d'eau brute qui correspond à la teneur maximale autorisée par la réglementation en vigueur.

> Sur le canton de Châteaulin, la production d'azote, sous forme de déjections animales, excède ce que peut naturellement recycler le sol. Par conséquent, des nitrates, entraînés par ruissellement, se retrouvent en proportion élevée dans les eaux de surface, altérant la qualité de l'eau.

> Les plages de Saint-Nic présentent une qualité des eaux de baignade oscillant entre bonne et moyenne.

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

juin 2008, concertation préalable à la révision du Plan d'occupation des Sols

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Les enjeux stratégiques

L'enjeu général : *Accueillir 1000 habitants à l'horizon 2020 afin de permettre l'implantation de nouveaux commerces, services et équipements améliorant la qualité de vie des Saint-Nicais.*

> développement urbain

* Programmer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains en cohérence avec un développement harmonieux de la commune
  > 45 hectares potentiels en 15 ans.
* Prévoir une évolution encadrée et maîtrisée du développement démographique.
* Rééquilibrer les zones urbaines de développement.
* Favoriser la mixité urbaine par la promotion de formes bâties variées, répondant aux besoins et attentes de la population.
* Améliorer la qualité de vie au quotidien.
* Réduire les nuisances et les risques liés à la forte présence de l'automobile au sein du tissu urbain.
* Intégrer les chemins piétons au maillage routier.

> développement social

* Maintenir le dynamisme démographique
* Lutter contre le vieillissement de la commune en séduisant les jeunes actifs et les familles.
* Répondre aux besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population.
* Créer des équipements collectifs et des services à la personnes répondant aux divers besoins des saint-nicais.

> développement économique

* Stimuler l'implantation d'activités économiques.
* Maintenir une activité agricole viable.
* Développer le tourisme hors saison.

> cadre de vie

* Valoriser l'identité et la diversité des territoires.
* Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural.

> environnement

* Protéger les espaces naturels sous pression.
* Maîtriser la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
* Protéger les ressources naturelles.

Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

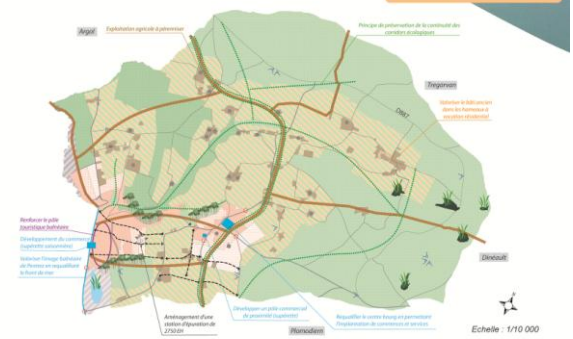
juin 2008, concertation préalable à la révision du Plan d'occupation des Sols

ELABORATION DU P.L.U. — SAINT-NIC

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

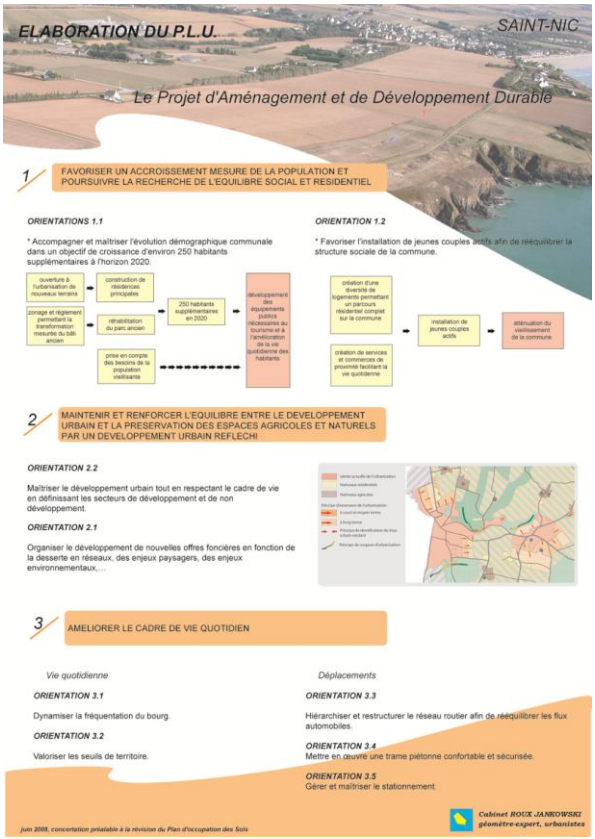
Qu'est ce que le P.A.D.D. ?
S'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le P.A.D.D. définit la politique d'ensemble de la commune et constitue le cadre de référence et de cohérence, fondamental pour les différentes actions d'aménagement engagées par la municipalité.

Carte de synthèse des orientations définies par le P.A.D.D.



Cabinet ROUX JANKOWSKI géomètres-experts, urbanistes

juin 2008, concertation préalable à la révision du Plan d'occupation des Sols



B- Les moyens d'expression

1. Une réunion publique

Une réunion publique a eu lieu le 26 mai 2008 à la salle communale de Pentrez.
Les panneaux d'exposition ont été affichés dans la salle de Pentrez pendant la durée de la réunion publique.

Une vingtaine de personnes a participé à cette réunion. Les principales interrogations de la population portées sur le calendrier de la procédure.
Les Elus présents ou le bureau d'études apportant des réponses ou des précisions.

SAINT-NIC

Élaboration du PLU. Les habitants s'informent

Pour la réunion concernant les modifications du POS (Plan d'occupation des sols) en PLU (Plan local d'urbanisme) présentée sous forme de Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mercredi, à 18 h 30, une vingtaine d'habitants avait fait le déplacement à la salle communale.

Une troisième réunion programmée

Très détaillé, le rapport du cabinet Roux-Jankowski chargé de l'étude a donné au public présent un vaste aperçu de ce que pourrait devenir la commune dans les dix ans à venir, voir jusqu'en 2020. C'est avec la perspective d'atteindre 1.000 habitants à cette date que le projet de l'équipe municipale est en train de se former.
Le Plan d'aménagement durable de la commune a été approuvé par les instances d'État, il reste maintenant à peaufiner les détails et à en réaliser les différentes étapes. Une troisième réunion sera programmée pour la présentation définitive et finale du projet.

Les personnes présentes ont écouté avec attention les explications concernant les modifications du POS.

Un fascicule disponible à la mairie

C'est dans le but de faire avancer la commune avec son temps mais aussi pour sa prospérité et sauvegarde que ce plan d'aménagement a été conçu. Il va mettre en évidence tout ce qui peut encore être utilisé en matière d'urbanisme (construction, infrastructures...). « Le POS est devenu obsolète et a besoin d'un remaniement sérieux, confirmait Maurice Le Bechec, le maire. Il doit à présent répondre aux normes officielles. Et d'ajouter : toutes les demandes des particuliers ont été prises en considération, mais toutes ne pourront être satisfaites ».

La circulation routière, les activités touristiques, les équipements, les commerces, l'école, l'environnement tout a été répertorié dans un fascicule distribué lors de la réunion. Il est disponible à la mairie, tout comme le seront les conseillers et le maire samedi (toute la journée) pour un rendez-vous avec la population.

VÉHICULES ANCIENS. Regroupement des voitures anciennes des sections de Brest, Crozon et Quimper au bourg à 11 h 30 et à la salle communale de Pentrez à 12 h 45, pour une virée sur la plage de Pentrez via Cast, dimanche.

2. Un registre

Un cahier d'observations accompagnait l'exposition publique.
Aucune observation n'a été déposée.

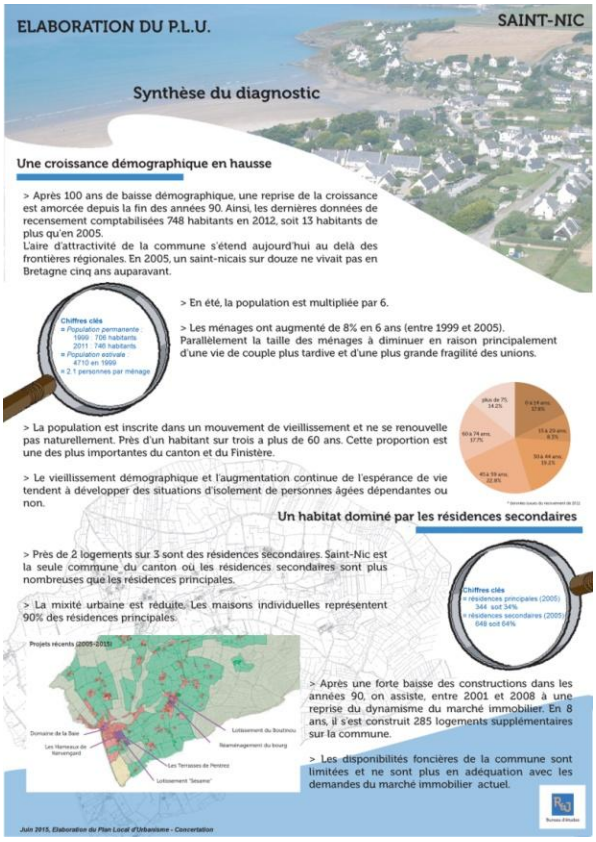
3ème phase : le PADD « grenellisé »

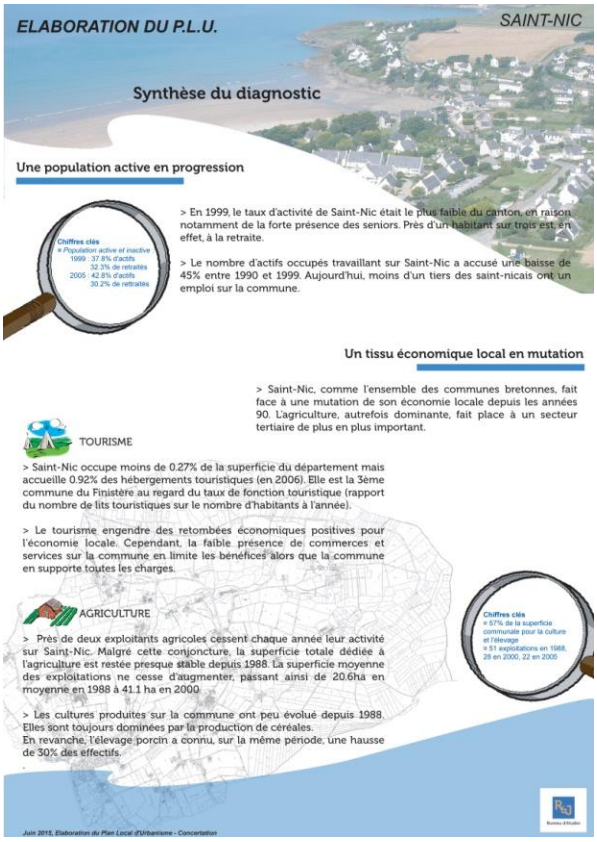
Suite à l'entrée en vigueur des dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », le PADD a été remanié ; un second débat des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme s'est tenu le 25 octobre 2012 au sein du conseil municipal.
Ce PADD dit grenellisé a été exposé et débattu avec la population lors d'une une réunion publique qui s'est tenue le 20 juin 2015, à la salle Pentrez.

A- Les moyens d'information

Une exposition en mairie

Les panneaux d'information ont été exposés en mairie du 22 juin 2015 au 6 juillet 2015.





ELABORATION DU P.L.U.

SAINT-NIC

Synthèse du diagnostic

Un réseau routier laissant peu de place aux déplacements doux (piétons, cyclistes)

Chiffres clés
- 58 km de Brest
- 33 km de Quimper
- 19 km de Crozon
- 18 km de Châteaulin

> Située au carrefour de plusieurs axes majeurs de communication, Saint-Nic fait le lien entre la Presqu'île de Crozon et la Cornouaille.

> Les principales voiries irriguant le bourg et Pentrez, sont peu adaptées aux déplacements doux. La faible largeur des trottoirs et la vitesse, parfois excessive, des véhicules rendent difficiles et dangereux les déplacements piétons et cyclistes.

Toutefois, la situation est en cours d'amélioration au bourg avec le réaménagement récent de la rue Saint-Jean.

> La commune connaît des problèmes récurrents de stationnement en été.
Les conditions d'accueil des touristes sur Pentrez sont insuffisantes qualitativement et quantitativement.

Une absence d'équipement polarisant

> L'activité commerciale et artisanale est très limitée sur la commune.
Il existe quelques services de proximité, conférant une certaine autonomie aux résidents à l'année. Cependant, la nature et la structure de l'offre ne satisfont pas les besoins de la population estivale, qui se tourne alors vers les communes limitrophes.

Gestion des eaux usées et pluviales

> Un zonage d'assainissement est en cours de réalisation sur la commune.
Ce document comporte des éléments concernant le mode d'assainissement des eaux usées (secteurs relevant de l'assainissement collectif ou non collectif) et l'évacuation des eaux pluviales (secteurs où il convient de prévoir des mesures pour la régulation des débits ou le traitement des eaux pluviales).

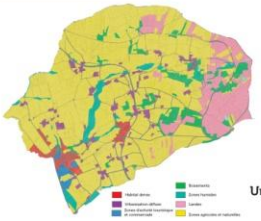
> La réflexion sur les perspectives de développement de la commune engagée dans le PLU et la recherche des solutions possibles et envisageables pour l'assainissement sont des démarches conduites simultanément dans la mesure où chacune apporte des éléments pour nourrir la réflexion de l'autre (prévisions démographiques, perspectives de développement de l'urbanisation, faisabilité technique pour l'assainissement collectif, autonome).

ELABORATION DU P.L.U.

SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Une territoire dominé par l'agriculture



> Saint-Nic est couverte à près de 70% par les terres agricoles, qui s'étendent sur l'ensemble de la commune, à l'exception du nord et nord-est, dominés par les landes du Menez-hom.

territoire urbanisé : 150 ha, soit 8%

territoire agricole : 412 ha, soit 23%

territoire naturel : 1241 ha, soit 69%

Un paysage à forte valeur identitaire et panoramique

> Saint-Nic présente des paysages variés et contrastés, des plages au massif du Menez-Hom, en lien avec la géologie, la topographie et l'hydrographie.

> Les panoramas sont nombreux sur la commune. Ils ont, dans la grande majorité, une référence commune : la présence de la mer. Le Menez-Hom constitue également un point d'appel visuel qui apporte une lecture claire de l'ensemble des paysages qui constituent Saint-Nic.

Un patrimoine historique, religieux et architectural de qualité

> La commune abrite un patrimoine religieux, protégé ou non, de qualité (chapelles, calvaires, ...).

> Le plateau agricole est ponctué par un bâti traditionnel relativement bien conservé, lié à l'agriculture. Il témoigne du riche passé agricole de la commune et est constitutif du paysage rural breton.

> Plusieurs moulins sont également implantés sur la commune. Témoins de l'histoire économique de Saint-Nic, ces bâtiments appartiennent à la mémoire collective.

> En lien avec le développement du tourisme balnéaire, des demeures de prestiges, de type grandes maisons bourgeoises du XXème siècle et petits manoirs, se sont construites sur Pentrez.

Chapelle Saint-Côme

Moulin à eau de Bernal

Maison bourgeoise du XXème siècle

ELABORATION DU P.L.U.

SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Une tissu urbain fragmenté

> Saint-Nic s'est construite autour de deux pôles urbains : le bourg et le village de Pentrez.
Il n'existe aucune hiérarchisation entre ces deux espaces urbains, rendant difficile la compréhension globale du territoire.
Depuis quelques années, le développement de la commune s'est concentré sur Pentrez. Le bourg, de taille plus modeste, a peu évolué. Ses fonctions urbaines sont aujourd'hui difficilement identifiables.

Des espaces publics

> A Pentrez, le chemin des dunes bordant la plage est l'espace public le plus fréquenté de la commune. Le mobilier urbain, le stationnement anarchique, les aménagements piétons, ne reflètent pas l'image balnéaire de Pentrez. A l'inverse, ils tendent à lui donner une image urbaine, inappropriée à la vocation touristique et de loisirs du village.

> Le bourg souffre de l'absence d'espaces publics conviviaux, véritables lieux de rencontres et d'échanges.
Toutefois, le projet de réaménagement du centre-bourg, en cours de finalisation, devrait permettre de recréer un espace public fédérateur.

Des entrées de ville peu marquées

> La topographie marquée du territoire offre des entrées de qualité, sur la commune.

> En revanche, certaines entrées dans le bourg et sur Pentrez, peu aménagées, ne sont pas représentatives de l'identité communale.

Des coupures d'urbanisation

> Les coupures d'urbanisation permettent de contenir le développement des espaces urbains et jouent un rôle majeur dans la définition et la protection des entités paysagères.
Sur Saint-Nic, certains éléments forts du paysage, fortement ancrés dans le paysage, jouent ce rôle de coupure. Il s'agit notamment de la zone humide littorale au sud de Pentrez et du Rodic au nord-ouest du bourg.

ELABORATION DU P.L.U.

SAINT-NIC

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Un patrimoine naturel d'exception

> Saint-Nic présente un patrimoine naturel d'exception. La commune abrite une mosaïque d'habitats, répartis sur trois grands secteurs :

- à l'est, un noyau excentré, le Menez-Hom, réservoir biologique riche. Il est assez stable en raison des protections existantes et de la configuration topographique qui empêche toute urbanisation ;

- à l'ouest, le littoral ouvert sur la baie de Douarnenez, protégé dans sa partie sud. Il est soumis à une importante pression humaine en période estivale ;

- sur le reste du territoire, le plateau agricole.

> Ces milieux sont reliés entre eux par des talus bocagers et des cours d'eau qui jouent le rôle de corridors écologiques, garants de la biodiversité du territoire.

Un territoire sous protection

Les sites naturels remarquables de la commune font l'objet de protections réglementaires et de dispositifs de gestion destinés à les préserver.

Une qualité des eaux satisfaisante

Chiffres clés
Concentration en nitrates du réseau potable en 2003
- Réglementation : < 50 mg/l
- Saint-Nic : < 25 mg/l

> Saint-Nic possède des ressources en eaux souterraines utilisées pour la production d'eau potable. Les prélèvements d'eau sont jugés de bonne qualité.
Ils enregistrent des concentrations en nitrates inférieures à 50 mg/l d'eau brute qui correspond à la teneur maximale autorisée par la réglementation en vigueur.

> Sur le canton de Châteaulin, la production d'azote, sous forme de déjections animales, excède ce que peut naturellement recycler le sol. Par conséquent, des nitrates, entraînés par ruissellement, se retrouvent en proportion élevée dans les eaux de surface, altérant la qualité de l'eau.

> Les plages de Saint-Nic présentent une qualité des eaux de baignade oscillant entre bonne et moyenne.

Chiffres clés
Concentration en nitrates des eaux superficielles :
- Valeur guide pour limiter les marées vertes : < 25 mg/l
- Rodic (moy 2003 à 2006) = 26.6 mg/l
- Moyenne régionale (2003 à 2006) = 28.9 mg/l

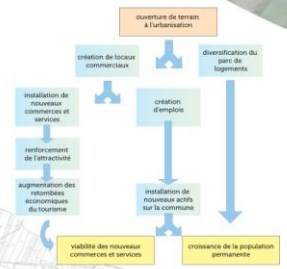
ELABORATION DU P.L.U. SAINT-NIC

Les enjeux stratégiques

L'enjeu général : Accueillir 850 habitants à l'horizon 2025 afin de permettre l'implantation de nouveaux commerces, services et équipements améliorant la qualité de vie des Saint-Nicais.

> développement urbain

* Programmer l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains en cohérence avec un développement harmonieux de la commune
  > 10 hectares potentiels en 15 ans.
* Prévoir une évolution encadrée et maitrisée du développement démographique.
* Rééquilibrer les zones urbaines de développement.
* Favoriser la mixité urbaine par la promotion de formes bâties variées, répondant aux besoins et attentes de la population.
* Améliorer la qualité de vie au quotidien.
* Réduire les nuisances et les risques liés à la forte présence de l'automobile au sein du tissu urbain.
* Intégrer les chemins piétons au maillage routier.



> développement social

* Maintenir le dynamisme démographique
* Lutter contre le vieillissement de la commune en séduisant les jeunes actifs et les familles.
* Répondre aux besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population.
* Créer des équipements collectifs et des services à la personne répondant aux divers besoins des saint-nicais.

> développement économique

* Stimuler l'implantation d'activités économiques.
* Maintenir une activité agricole viable.
* Developper le tourisme hors saison.

> cadre de vie

* Valoriser l'identité et la diversité des territoires.
* Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural.

> environnement

* Protéger les espaces naturels sous pression.
* Maitriser la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
* Protéger les ressources naturelles.

ELABORATION DU P.L.U. SAINT-NIC

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOME ET EQUILIBRE DE L'URBANISATION

ORIENTATIONS 1.1
Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace

* Favoriser le renouvellement urbain et densifier le tissu urbain actuel
* Imposer des objectifs de densité
* Limiter quantitativement et géographiquement les zones d'extension urbaines, dans une perspective de gestion économe de l'espace agricole
(une consommation foncière d'environ 10 hectares à l'échelle de 2025, soit environ 2/3 de moins que lors de la décennie précédente)

ORIENTATION 1.2
Renforcer prioritairement l'urbanisation du bourg dans une logique de rééquilibrage de l'armature urbaine

ORIENTATION 1.3
Conforter le développement urbain des pôles secondaires du territoire

* Accompagner le renouvellement urbain et l'extension limitée du village de Pentrez en intégrant les connaissances du risque de submersion marine
* Bloquer le développement de l'urbanisation au-delà des dernières constructions existantes dans les hameaux (loi littoral)
* Permettre une densification des terrains en « dents creuses » situés à l'intérieur des limites actuelles des hameaux exclusivement résidentiels de Coatérel, Kerolier/Kerscouarnec et Moulin Bernal.

ORIENTATION 1.4
Lutter contre l'étalement urbain

* Proscrire toute forme de mitage de l'espace rural en interdisant toute nouvelle construction à partir de l'habitat diffus.
* Stopper la progression urbaine le long du littoral.
* Favoriser la réhabilitation du bâti existant.
* Encourager la « résidentialisation », c'est-à-dire la transformation de résidences secondaires en résidences principales notamment à Pentrez.

2 FAVORISER UN ACCROISSEMENT MESURE DE LA POPULATION ET POURSUIVRE LA RECHERCHE DE L'EQUILIBRE SOCIAL ET RESIDENTIEL

ORIENTATION 2.2
Maitriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements

* Maitriser la construction de résidences principales en ouvrant de manière mesurée et progressive de nouveaux espaces à l'urbanisation
* Maitriser les extensions urbaines en concentrant le développement en priorité autour du centre-bourg
* Encourager la réhabilitation du parc ancien
* Anticiper les besoins issus du vieillissement de la population en produisant des logements accessibles et en facilitant les mobilités des seniors
* Limiter le développement des résidences secondaires
* Favoriser la densité et la diversité des types d'habitat

ORIENTATION 2.1
Favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages afin de rééquilibrer la structure de la commune

* Créer une gamme étendue de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune
* Inciter à la création des services et commerces de proximité facilitant la vie quotidienne des habitants.

ELABORATION DU P.L.U. SAINT-NIC

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3 AMELIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE DE TOUS LES HABITANTS

Vie quotidienne

ORIENTATION 3.1
Dynamiser la fréquentation du bourg

ORIENTATION 3.2
Valoriser les seuils de territoire

Déplacements

ORIENTATION 3.3
Hiérarchiser et restructurer le réseau routier

ORIENTATION 3.4
Mettre en œuvre une trame piétonne confortable et sécurisée

ORIENTATION 3.5
Gérer et maitriser le stationnement

Communication numérique

ORIENTATION 3.6
Prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut-débit la plus performante et adaptée

ORIENTATION 3.7
Favoriser et accompagner les usages numériques

4 MAINTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

ORIENTATION 4.1
Développer les emplois et les activités sur la commune en soutenant l'artisanat, le commerce et les services.

ORIENTATION 4.2
Maintenir une activité agricole dynamique et pérenne.

ORIENTATION 4.3
Conforter la vocation touristique.

ELABORATION DU P.L.U. SAINT-NIC

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

5 RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE AU REGARD DE SES ATOUTS NATURELS ET DE SON PATRIMOINE BATI QUI PARTICIPE A SON POUVOIR D'ATTRACTION ET DE SEDUCTION

ORIENTATION 5.1
Protéger et renforcer la perception et la compréhension des espaces naturels

ORIENTATION 5.2
Préserver le paysage agricole identitaire de la commune

ORIENTATION 5.3
Mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti

ORIENTATION 5.4
Préserver durablement le paysage littoral

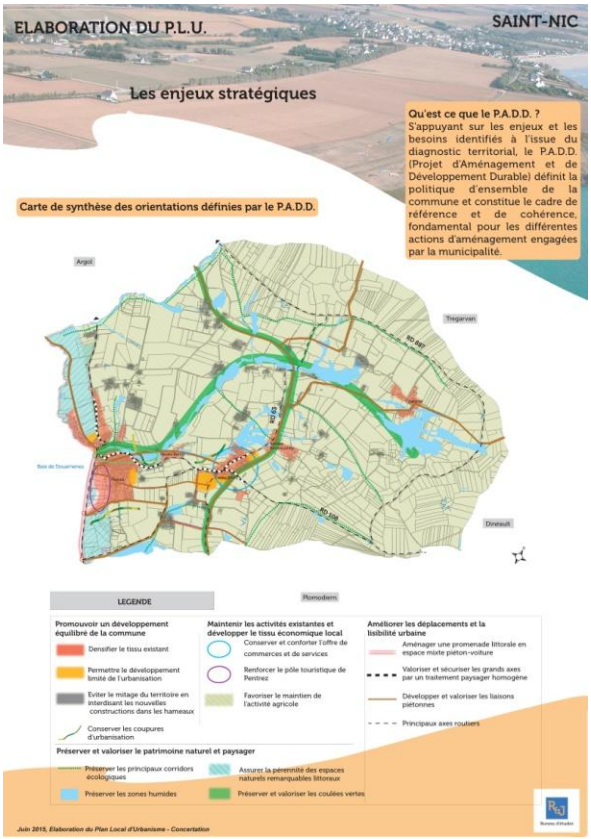
6 ASSURER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL

ORIENTATION 6.1
Assurer une gestion optimale des eaux usées

ORIENTATION 6.2
Préserver et protéger les espaces naturels.

ORIENTATION 6.3
Préserver la qualité des eaux

ORIENTATION 6.4
Encourager les démarches environnementales au sein des projets de construction et de réhabilitation



B- Les moyens d'expression

1. Une réunion publique

Une réunion publique a eu lieu le 20 juin 2015 à la salle communale de Pentrez.

Les panneaux d'exposition ont été affichés dans la salle de Pentrez pendant la durée de la réunion publique.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama :
le PADD « grennelisé » :

- Le rappel des grandes étapes de l'élaboration du PLU, le point sur le calendrier
- Rappel de la structure du PLU
- Présentation du diagnostic territorial
- Présentation de l'état initial de l'environnement
- Récapitulatif des enjeux et des besoins
- Présentation du plan d'aménagement et de développement durable

Une quarantaine de personnes a participé à cette réunion. Les principales interrogations de la population portées sur le calendrier de la procédure.
Des remarques plus générales ont aussi été portées sur le caractère « standardisé » du PADD qui tendrait vers une uniformisation des communes.

La presse a été également un vecteur d'information. A la suite de la réunion publique du 20 juin 2015, un article dans le télégramme a été publié le 22 juin 2015.

PADD. De la théorie à la pratique

Publié le 22 juin 2015

Jean-Yves Le Grand, maire, et Amélie Vaillant ont présenté le PADD.

Une réunion concernant le Padd (Projet d'aménagement et de dévellopement durable) s'est tenue, samedi, à la mairie. Le PADD est le mode d'emploi qui va permettre la révision du POS en PLU dans l'ensemble des communes de France. Il donne les orientations à prendre pour aménager les différents espaces ruraux. C'est Amélie Vaillant, du cabinet Roux-Jankowsky, qui avait en charge la présentation de ce projet. Une présentation très détailléee, disponible à la mairie, a été proposée. En gros, c'est le bourg qui est actuellement privilégié pour une réorganisation de ses structures. Pentrez sera limité dans son développement aux zones déjà existantes, les hameaux sont invités à s'étoffer sur les « dents creuses », l'habitat diffus à se maintenir en l'état. « Nous avons demandé si l'application d'un schéma de même nature n'aurait pas pour conséquence d'uniformiser toutes les communes puisque le PADD s'appuie sur les mêmes orientations, directives, lois et autres ». Amélie Vaillant ne le pense pas, mais n'a pas de recul, ni de références autres pour en juger. Pour Christine Lelièvre, conseillère adjointe, cela n'est pas possible dans la mesure où chaque commune a sa propre identité, configuration, géographie... J ean-Yves Le Grand, maire, est resté plus modéré. Il désire « Inciter et ne pas obliger à créer pour créer ». « Vu de loin, a-t-il dit, le PADD peut être un grand catalogue mais il ne faut pas le voir qu'ainsi ». En conclusion, il offre sans aucun doute des opportunités aux communes qui sauront le gérer.

2. Un registre

Un cahier d'observations accompagnait l'exposition publique.
Aucune observation n'y a été inscrite.

4ème phase : le PADD, le zonage et le règlement

La quatrième phase de concertation concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et du zonage.

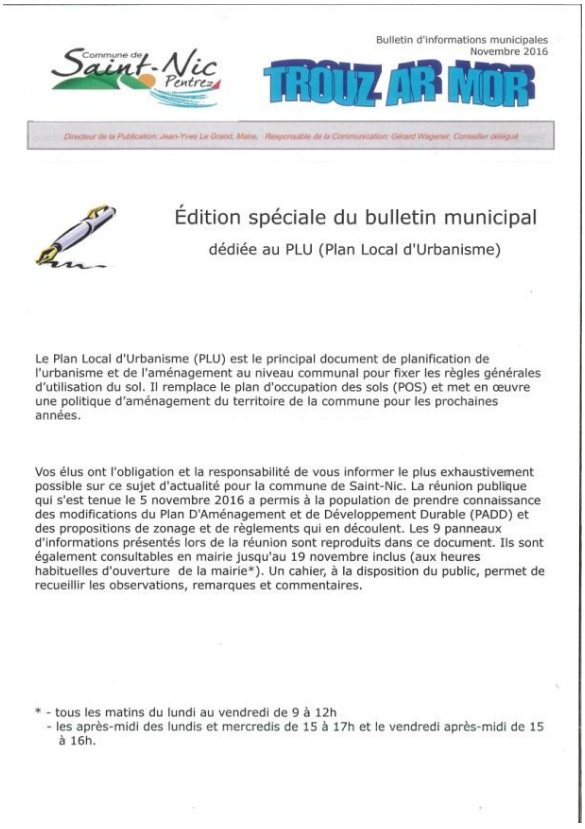
Depuis la réunion publique du 20 juin2015, les discussions et échanges avec les services de l'Etat notamment la CCPCP et la DDTM ont conduit à remanier le PADD afin de prendre en compte de manière très restrictive les contraintes de la loi littoral (suite instruction gouvernemental du 7 décembre 2015) et d'intégrer les dispositions du SCOT de la CCPCP approuvé le 8 juin 2016

Les modifications intervenus sur le PADD ainsi que le projet de zonage, de règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ont été exposé et débattu avec la population lors d'une une réunion publique qui s'est tenue le 5 novembre 2016, à la salle Pentrez.

A- Les moyens d'information

1. Un bulletin municipal

Les documents de l'exposition publique ont été présentés dans une édition spéciale du bulletin municipal paru en novembre 2016.
Cette publication annoncée également la tenue d'une exposition publique en mairie.



Bulletin d'informations municipales
Novembre 2016

Commune de Saint-Nic Pentrez

TROUZ AR MOR

Directeur de la Publication: Jean-Yves Le Grand, Maire, Responsable de la Communication: Gérard Wagener, Conseiller délégué

Édition spéciale du bulletin municipal

dédiée au PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme et de l'aménagement au niveau communal pour fixer les règles générales d'utilisation du sol. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) et met en œuvre une politique d'aménagement du territoire de la commune pour les prochaines années.

Vos élus ont l'obligation et la responsabilité de vous informer le plus exhaustivement possible sur ce sujet d'actualité pour la commune de Saint-Nic. La réunion publique qui s'est tenue le 5 novembre 2016 a permis à la population de prendre connaissance des modifications du Plan D'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des propositions de zonage et de règlements qui en découlent. Les 9 panneaux d'informations présentés lors de la réunion sont reproduits dans ce document. Ils sont également consultables en mairie jusqu'au 19 novembre inclus (aux heures habituelles d'ouverture de la mairie*). Un cahier, à la disposition du public, permet de recueillir les observations, remarques et commentaires.

* - tous les matins du lundi au vendredi de 9 à 12h
- les après-midi des lundis et mercredis de 15 à 17h et le vendredi après-midi de 15 à 16h.

2. Une exposition en mairie

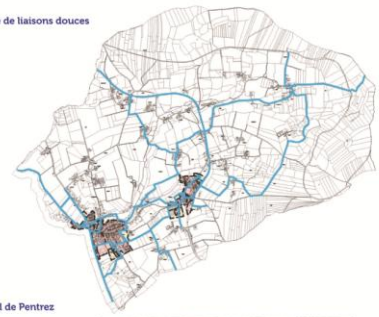
Les panneaux d'information ont été exposés en mairie du 7 novembre 2016 au 19 novembre 2016.

PLAN LOCAL D'URBANISME
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Suite au Grenelle de l'Environnement, elles deviennent un élément obligatoire du PLU. Elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques.

1. Conforter et développer le maillage de liaisons douces



2. Sécuriser et requalifier l'entrée Nord de Pentrez

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 réaménagement du front de mer de Pentrez devra permettre :
- de recréer un espace centrale 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. Conforter et développer le bourg

Zones 1AUhc, 1AUae et 1AUp, nord du bourg

Superficies
1 : 1AUhc : 0.50 ha
2 : 1AUae : 0.85 ha
3 : 1AUp : 0.31 ha

Légende

Zone 1 : 1AUhc
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 14 logements/hectare
Desserte : par la zone 1AUae au Nord.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 3 l/s.
Végétation : préservation des haies et talus existants

Zone 2 : Zone 1AUae
Destination : activités économiques
Desserte : par la rue de Saint-Jean
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 3.6 l/s.
Végétation : un talus boisé sera créé au nord. Les haies et talus existants seront préservés.

Zone 3 : Zone 1AUp
Destination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 3.6 l/s.

Zone 2AU, ouest du bourg

Superficie
2AU : 0.65 ha

Légende

La zone 2AU devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.

Destination : habitat et activités compatibles
Desserte : par le chemin d'exploitation n°58.
Densité : 14 logements/hectare
Gestion des eaux usées : assainissement collectif

Zones 1AUhc, 2AU bourg sud

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

Légende

Zone 1 : 1AUhc
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 14 logements/hectare
Mixité sociale : 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés
Desserte : par 2 accès : depuis la rue de l'Eglise et, à terme, depuis la zone 2AU adjacente au sud.
Accès : aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la rue de l'Eglise et la rue de Pentrez.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 174 l/s.

Zone 2 : 2AU
La zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 14 logements/hectare
Mixité sociale : 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés
Desserte : par le chemin d'exploitation n°42 et éventuellement par la zone 1AUhc existante au Nord.
Accès : aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la rue de l'Eglise et la rue de Pentrez.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 174 l/s.

Zone 3 : 2AU
La zone devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 14 logements/hectare
Mixité sociale : 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés
Desserte : par une voie interne permettant à terme de desservir les parcelles adjacentes à l'Est et au Sud.
Accès : Aucune sortie individuelle ne sera autorisée sur la rue de l'Eglise.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 174 l/s.
Végétation : Le talus boisé existant à l'Est sera préservé ou replanté.

Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation

PLAN LOCAL D'URBANISME
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. Conforter le village de Pentrez

Zones 1AUhc, les hâloises de Pentrez

Superficie
1 : 1AUhc : 0.42 ha
2 : 1AUhc : 0.58 ha

Légende

Zone 1 : 1AUhc
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 14 logements/hectare
Desserte : accès à la zone par le chemin d'exploitation desservant le château d'eau
Accès : accès individuels directs interdits sur la route de Pentrez
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 3 l/s.

Zone 2 : Zone 1AUhc
Destination : habitat et activités compatibles ; une seule rangée de construction est autorisée.
Densité : 14 logements/hectare
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (étude d'aptitude du sol à l'infiltration des eaux pluviales nécessaire avec chaque permis de construire).
Clôtures : les clôtures en fond de lot n'excéderont pas 1.6 mètres de haut et devront être végétales.

Zones 1AUhc, 1AUt, Pentrez, Piors Moreau

Superficie
1 : 1AUhc : 0.74 ha
2 : 1AUt : 1.40 ha

Légende

Zone 1 : 1AUhc
Destination : habitat et activités compatibles
Densité : 12 logements/hectare
Desserte : accès sur le chemin de Kervengard. Le projet devra permettre la desserte de la zone 1AUt adjacente à l'Ouest.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : 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 : Zone 1AUt
Destination : activités liées au tourisme
Desserte : par la zone 1AUhc
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 9.6 l/s.
Végétation : Le talus boisé existant à l'Ouest sera préservé ou replanté.

Zone 2AU, Pentrez, Kervengard

Superficie
2AU : 1.59 ha

Légende

La zone 2AU devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble lors de son ouverture à l'urbanisation.

Densité : 12 logements/hectare
Mixité sociale : 20% de la surface de terrain viabilisé sera affecté aux logements aidés
Desserte : la zone pourra avoir deux accès : l'un sur la vieille route de Pentrez, l'autre sur le chemin d'exploitation n°61.
Gestion des eaux usées : assainissement collectif
Gestion des eaux pluviales : Les techniques alternatives d'infiltration seront privilégiées.
Si permeabilité insuffisante, ouvrage de régulation à prévoir avec un débit de rejet limité à 8.7l/s.
Végétation : le talus existant au nord-est sera préservé ou replanté

Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Elaboré selon un objectif général de développement durable et maîtrisé du territoire, le projet d'aménagement repose sur 6 grands axes de réflexion prioritaires.
Ces 6 axes se déclinent en orientations générales, elles-mêmes déclinées en axes d'intervention plus ciblées qui permettront d'adapter et développer la commune existante et construire durablement la commune de demain.

Qu'est ce que le P.A.D.D. ?
S'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit la politique d'ensemble de la commune et constitue le cadre de référence et de cohérence, fondamental pour les différentes actions d'aménagement engagées par la municipalité.

1 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET EQUILIBRÉ DE L'URBANISATION

Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace

* Potentiel d'environ 20 constructions en "dents creuses" au bourg et à Pentrez ou par division de grandes parcelles.
* Densité des nouvelles opérations : moyenne de 14 logements/hectares
* Consommation foncière d'environ 10 hectares à l'échelle de 2030

Renforcer prioritairement l'urbanisation du bourg dans une logique de rééquilibrage de l'armature urbaine

Conforter le développement urbain du pôle secondaire de Pentrez

Lutter contre l'étalement urbain

2 FAVORISER UN ACCROISSEMENT MESURÉ DE LA POPULATION ET POURSUIVRE LA RECHERCHE DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET RÉSIDENTIEL

Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements

Favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages afin de rééquilibrer la structure sociale de la commune

3 AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE DE TOUS LES HABITANTS

Dynamiser la fréquentation du bourg

Hiérarchiser et restructurer le réseau routier

Gérer et maîtriser le stationnement

Favoriser et accompagner les usages numériques

Valoriser les seuils de territoire

Mettre en oeuvre une trame piétonne confortable et sécurisée

Prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut-débit la plus performante et adaptée

4 MAINTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Développer les emplois et les activités sur la commune en soutenant l'artisanat, le commerce et les services

Maintenir une activité agricole dynamique et pérenne

Conforter la vocation touristique

Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

5 RENFORCER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE AU REGARD DE SES ATOUTS NATURELS ET DE SON PATRIMOINE BATI

- Protéger et renforcer la perception et la compréhension des espaces naturels
- Préserver le paysage agricole identitaire de la commune
- Mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti
- Préserver durablement le paysage littoral

6 ASSURER L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL

- Assurer une gestion optimale des eaux usées
- Préserver et protéger les espaces naturels
- Préserver la qualité des eaux
- Encourager les démarches environnementales au sein des projets de construction et réhabilitation

Carte de synthèse des orientations définies par le PADD

Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET DE REGLEMENT

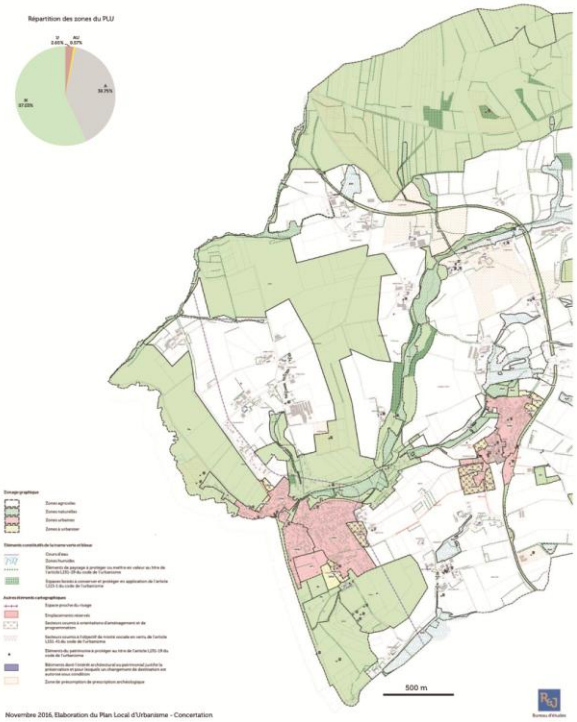
Les grandes lignes du réglement

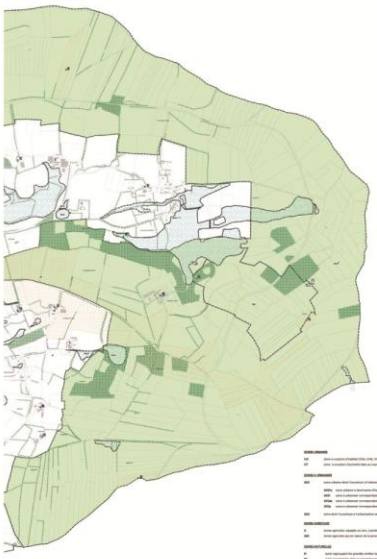
Zones et secteurs	Vocation principale	Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 : Emprise au sol des constructions principales	Article 10 : Hauteur maximum à l'égout	Article 10 : Hauteur maximale au faîtage en cas de toiture en pente	Article 10 : Hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UHa	Mixte, dense, en ordre continu	A l'alignement des voies ou places publiques ou privées	soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ; soit en limite séparative d'un côté et à 3 m minimum de l'autre limite séparative avec une continuité sur voie assurée par une clôture en maçonnerie d'une hauteur de 1,80 mètre	80%	6.0 m	11.0 m	7.0 m
UHb	Mixte (habitat, commerces, équipements administratifs), ordre continu ou discontinu	soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ; soit à 5 mètres minimum des voies ou places	soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 3 mètres	70%	6.0 m	11.0 m	7.0 m
				EPR* : 50%	EPR* : 6.0 m	EPR* : 9.0 m	EPR* : 8.0 m
UHc	Mixte pavillonnaire, densité moyenne, ordre continu ou discontinu	soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ; soit à 5 mètres minimum des voies ou places	soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives	50%	6.0 m	9.0 m	7.0 m
				EPR* : 40%	EPR* : 4.0 m	EPR* : 7.5 m	EPR* : 4.0 m
UT	activités et des équipements touristiques	soit à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ; soit à 3 mètres minimum des voies ou places publiques	soit en limite séparative	25%	4.0 m	9.0 m	4.0 m
			soit avec un recul minimal de 5 mètres				
			Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m. devra impérativement être respectée.		HLL : 3.5 m	HLL : 6.0 m	HLL : 3.5 m
1AUhc	zone urbaine à dominante d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme	Identiques à la zone UHc					
1AUIe	zone destinées à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciale	5 m minimum de l'alignement des voies ou places publiques existantes.	soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 5 mètres	50%	6.0 m	11.0 m	4.0 m
1AUt	zone destinée à l'accueil d'activités liées au tourisme	Identiques à la zone UT					
1AUp	zone destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	5 m minimum de l'alignement des voies ou places publiques existantes.	3 m minimum des limites séparatives	70%	9.0 m	14.0 m	10.0 m
2AU	destination et réglement applicable définis après modification ou révision du PLU						
A	zone agricole ou seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.	5 m minimum de l'alignement des voies ou places publiques existantes.	soit en limite séparative	N.R.	6.0 m	9.0 m	7.0 m
			soit avec un recul minimal de 3 mètres		Bâtiments agricoles : 8.0 m		
Ash	zone agricole protégée où toute	N.R.					
N	zone naturelle ou seule la rénovation du bâti existant est autorisée	soit en limite séparative		N.R.	6.0 m	9.0 m	7.0 m
Nse	station d'épuration et projets de nouvelles installations de traitement des eaux usées						
Np	captage d'eau potable						
Nl	espaces naturels ou sont autorisés les aménagements et équipements sportifs ou de loisirs dans la mesure ou ils respectent le caractère naturel du site	5 m minimum de l'alignement des voies ou places publiques existantes.	soit avec un recul minimal de 3 mètres				
Nt	espaces naturels ou sont autorisés les occupations et utilisations du sol à vocation touristique et de loisirs compatibles avec le maintien du caractère naturel du site						
Ns	zone naturelle couvrant les sites ou paysages remarquables	N.R.					
Nzh	zone humide						

EPR* : Espace Proche du Rivage

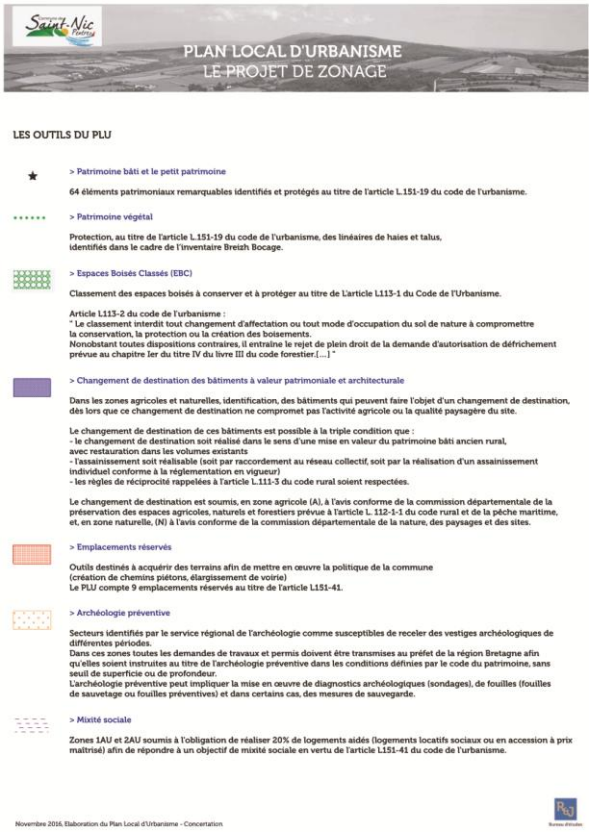
Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation

PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET DE ZONAGE





Novembre 2016, Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Concertation



3. Une information sur le site internet

Les panneaux ont été publiés sur le site internet de la commune.

4. Le support Presse

La presse a été également un vecteur d'information. A la suite de la réunion publique du 5 novembre 2016, un article dans le télégramme a été publié le 8 novembre 2016.

Plan local d'urbanisme. Un vrai casse-tête

Publié le 08 novembre 2016

Une cinquantaine de Saint-Nicais ont assisté à la réunion de présentation samedi, à la salle de Pentrez.

Loin de simplifier les choses, l'ex Plan d'occupation des sols (Pos) est apparu dans sa nouvelle mouture très complexe, samedi, à la cinquantaine de personnes présentes à la salle de Pentrez. Le Plan local d'urbanisme (Plu) doit englober plusieurs formes suivant les organismes auquel il fait référence. Il contient le Padd (Plan d'aménagement et de développement durable) de la commune qui correspond aux souhaits de cette dernière en matière d'urbanisme et de développement, mais aussi le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de la communauté de communes auquel il est rattaché. Ce dernier trace les grandes lignes d'une géométrie qui lui est propre. Le tout est sous la férule inflexible de la loi Littoral qui peut s'étendre plusieurs kilomètres à l'intérieur des terres. Les participants ont pu se rendre compte, samedi, de cette imbrication des formes et des pouvoirs lors de l'exposé du cabinet d'étude Roux-Jankowski qui suit la procédure depuis 2007 et les réponses de l'avocat de la commune Loïg Gourvennec.

La loi Littoral à prendre en compte

Le maire, Jean-Yves Le Grand, s'est présenté comme simple conseiller dans cette démarche. Il a annoncé l'enquête publique qui aura lieu jusqu'au 19 novembre à la mairie et signalé qu'il était de l'intérêt des Saint-Nicais d'apposer leurs remarques dans les documents à disposition. Le conseil pourra procéder à des modifications suivant la pertinence des données.

Celles-ci seront néanmoins relatives. Me Gourvennec a précisé que la jurisprudence faisait loi. Le législateur avait laissé une marge de manoeuvre... actuellement entravée par la loi Littoral. Les notions sont très protectrices de l'environnement et des limites d'extension des communes. Entre « extension » et « densification » trop de paramètres sont à prendre en compte. Les subtilités sont éprouvantes pour les personnes concernées, confrontées à des obligations sur les biens de toute une vie.

« Les recours n'aboutissent pas »

Il reste néanmoins beaucoup de points discutables, comme le fait de créer sur des zones agricoles des points d'urbanisation et de supprimer sur des hameaux des terrains déclarés constructibles. La perte financière est énorme pour certaines personnes. Ces dernières peuvent être tentées de faire appel de la décision. Le maire les a mis en garde : ces recours n'aboutissent pas, ou peu. La commune se préserve contre des indemnisations importantes, car elle n'a pas les moyens d'y pourvoir. « Entre la peste et le choléra, a-t-il ajouté, il faut faire un choix, le Plu est une orientation obligée ».

B- Les moyens d'expression

1. Une réunion publique

Une réunion publique a eu lieu le 5 novembre 2016 à la salle communale de Pentrez.

Les panneaux d'exposition ont été affichés dans la salle de Pentrez pendant la durée de la réunion publique.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama :

- Le rappel des grandes étapes de l'élaboration du PLU, le point sur le calendrier
- Rappel de la structure du PLU
- Présentation des modifications et grandes lignes du PADD
- Présentation du règlement graphique et du zonage
- Présentation des orientations d'aménagement et de programmation

L'avocat de la commune, M. Loïg Gourvennec a ensuite pris la parole pour expliquer les conséquences de l'application de la loi littoral sur la commune et les évolutions récentes de la jurisprudence.

Une cinquantaine de personnes a participé à cette réunion.
Les principales interrogations de la population portées sur le calendrier de la procédure.
Des remarques plus générales ont aussi été portées sur le caractère « standardisé » du PADD qui tendrait vers une uniformisation des communes.

Un certain nombre d'interventions pendant la réunion publique ont eu pour objet des demandes particulières concernant des intérêts privés.
Il a été rappelé aux participants que la loi a défini un cadre précis pour l'examen de ce type de requête : l'enquête publique. Il a donc été conseillé à l'ensemble des personnes présentes de faire figurer leur demande dans le registre accompagnant l'exposition publique en mairie et de reformuler leurs demandes à l'occasion de l'enquête publique.

2. Un registre

Un cahier d'observations accompagnait l'exposition publique.
10 personnes y ont inscrites des observations, questions remarques.
La commune a également reçu deux courriers.

3. Synthèse des avis et débats

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la commune – soit directement auprès des intéressés, soit dans le PLU lorsque c'était possible – sont précisées à la suite.

Les propositions et questionnements ne concernant pas le PLU n'ont pas été relevés, de même que les demandes d'intérêt particulier qui n'entraient pas dans le projet collectif et qui pourront être abordées lors de l'enquête publique.

Les élus ont cependant pris en compte ces demandes, qui sont les suivantes :

NOM	Prénom	Adresse du terrain	Référence cadastrale		Objet de la demande
LASTENNET	Anne	Rue du Leuré	ZK	120	Classement en U ou 1AU
KERBINIOU		Bremmellec		151	Classement en A sur l'ensemble
ROGNARD	Corentin	Rue du Leuré			Classement en U ou 1AU
ANDRO	Anne	Rue du Leuré			Classement en U ou 1AU
CHAPALAIN	Claire	Route de Quillien	ZH	188	Classement en EBC à créer
CHAPALAIN	Marc	Route de Quillien	ZH	187	Classement en EBC à créer
CHAPALAIN	Benoit	Route de Quillien	ZH	186	Classement en EBC à créer
LECOCQ	Pierre	Moulin Bernal			Classement en zone 1AU ou U
GUEGUENIAT	Jean	Pors ar Goff	ZL	25	Classement en zone A
GUEGUENIAT	Daniel	Beniel	ZI	355-351-356-352	Classement en zone 1AU

3. SYNTHESE DES REMARQUES EXPRIMEES ET REPONSES APPORTEES AUX PROBLEMATIQUES SOULEVEES

Principales questions	Réponses apportées
PATRIMOINE NATUREL	
Quelles contraintes pour les propriétaires de talus inscrits comme éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ? (registre)	Les éléments identifiés doivent être protégés et conservés. Selon l'article R421-23 : « Doivent être précédés **d'une déclaration préalable** [...] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »
ZONAGE	
Sur quels critères s'est effectuée le zonage de la parcelle 151 à Bremellec (une partie en zone Ns et une partie en zone A) ? Ce terain étant utilisé à l'usage de loisirs l'été, quelles sont les incidences éventuelles du zonage ? (registre)	Dans le POS, le secteur de Bremmelec était zoné NDs. Ce zonage correspond à des espaces naturels remarquables dans lesquelles le stationnement de caravane n'est pas autorisé. Le PLU prévoit de sortir de ce zonage les terrains privés aménagés pour un usage de loisirs afin de régularisé la situation existante. Ces terrains sont prévus en zone agricole ce qui permet le stationnement de caravane pendant moins de trois mois par an, consécutif ou non. La limite a été fixé dans le prolongement du chemin existant cadastré 129.
Pourquoi le secteur de la rue du Leuré n'est plus constructible ? (réunion publique + registre)	Dans les communes soumises à la loi littoral, aucun secteur ne peut accueillir de construction à l'exception de ceux qui sont situés en continuité des agglomérations et des villages existants. Le hameau du Leuré composé d'une vingtaine de maison ne constitue ni un village ni une zone aggloméré. Il est séparé du village de Pentrez par un espace agricole. Au regard de la loi littoral ce secteur constitue une zone d'urbanisation diffuse. Il est précisé par M. Loïg GOURVENNEC, que depuis 2014 la jurisprudence concernant l'application de la loi littoral s'est durcie. Si par le passé, la densification des hameaux importants était admise ; cela n'est aujourd'hui plus envisageable. Maintenir ce hameau en zone urbaine serait contraire aux dispositions de la loi littoral et exposerait la commune à un risque indemnitaire en cas de recours contre le PLU.
Pourquoi le secteur de Moulin Bernal n'est plus constructible ? (réunion publique + registre)	Dans les communes soumises à la loi littoral, aucun secteur ne peut accueillir de construction à l'exception de ceux qui sont situés en continuité des agglomérations et des villages existants. Moulin Bernal ne constitue ni une agglomération ni un village.

	Le juge administratif sanctionne ainsi les projets situés dans les zones d'habitat diffus y compris le comblement des « dents creuses » qui peuvent exister au sein des ces ensembles bâtis. Il est rappelé, en outre, que les autorisations d'urbanisme obtenues par le passé sur le secteur de Moulin Bernal ont une durée limitée, mentionnée dans l'arrêté délivrant cette dernière.
Quelle est la signification de l'appellation « secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation » ? (registre)	Les orientations d'aménagement sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune. Dans les zones AU, les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.
Une zone 2AU peut-elle être construite avant une zone 1AU ? (réunion publique)	Les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court terme. Elles sont desservies immédiatement par les réseaux et infrastructures. Les zones 2AU sont quant à elle destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité voire d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones 2AU n'ont pas toujours une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle nécessite une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
La densité de 14 logements/ha s'impose t-elle à l'ensemble de la commune ou à certaines zones ? (réunion publique)	La densité de 14 logements/ha concerne les zones à urbaniser. La redivision d'un terrain situé en zone urbaine ne sera pas soumis à cette densité. En effet, ce type d'opération participe déjà à l'effort de densification en confortant le tissu existant.

Principales remarques	Réponses apportées
ZONAGE	
Le projet de zonage à Pentrez prévoit de déclasser des terrains situés dans d'anciens lotissements rue de la Presqu'ile. Ces choix sont incompréhensibles et incohérents. Ces terrains sont issus d'anciennes divisions autorisées alors que la loi littoral existait déjà. (réunion publique + registre)	La jurisprudence a évolué depuis 2014. Avant cette date, il était admis de densifier les « dents creuses » des hameaux de taille importante. Ainsi, les terrains situés rue de la presqu'ile ont reçu des autorisations de lotir. Néanmoins, les autorisations de lotir ont une durée de vie limitée. Le fait d'avoir obtenu une autorisation de construire sur un terrain par le passé ne garanti aucunement que ce terrain restera constructible à l'avenir. Maintenir ces terrains constructibles serait incompatible avec les principes de la loi littoral et de la jurisprudence actuelle. La commune s'exposerait à des recours indemnitaire.
Le PLU prévoit d'urbaniser une bande de terre agricole le long de la rue de Bellevue, à moins de 100 m du littoral. Ces terrains sont séparés du tissu de Pentrez par une route qui constitue donc une coupure d'urbanisation. (réunion publique + registre)	La présence d'un obstacle (route…) n'emporte pas nécessairement discontinuité. Pour les services de l'Etat, il est admis qu'il y a continuité lorsque le projet ou le zonage est Implanté à moins de trente mètres de la dernière construction d'un village ou d'un agglomération.
Dans le PLU, la notion de hameau a disparu, ce qui paraît anormal au vu de la taille de ces zones urbanisées (références à Moulin Bernal, Coatérel et Kerolier/Kerscouarnec). (réunion publique + registre)	Par le passé, la densification des hameaux importants était tolérée comme l'indique la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 : « Un hameau comporte un petit ensemble d'habitations ou d'autres constructions regroupées, comportant ou non des commerces, que la loi distingue des bâtiments isolés dont la dispersion renvoie à la notion de mitage. La taille et l'organisation des hameaux dépendent des traditions locales auxquelles les rapports de présentation des SCOT, PLU et cartes communales peuvent utilement se référer. […]Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau. » L'application pratique à l'échelle nationale de cette circulaire **s'est révélée hétérogène** et a été source de nombreuses jurisprudences. Cette circulaire a été récemment abrogée par une instruction gouvernementale en date du 7 décembre 2015 qui identifie les principaux moyens d'action de l'État pour assurer une meilleure intégration des dispositions de la loi Littoral dans les PLU et en garantir une meilleure application. Les préfets sont rappelés à leur devoir d'exercer un **contrôle de légalité rigoureux** afin de déférer les PLU au tribunal administratif compétent, mais aussi de recourir en amont à l'article L.123-12

	(ancienne numérotation) leur permettant de suspendre les effets de ces documents qui méconnaîtraient des dispositions de la loi Littoral. Désormais, les PLU doivent appliquer de manière stricte les principes de la loi littoral. Seules sont donc autorisées conformément à l'article 121-8 du code de l'urbanisme « les constructions en continuité des villages et agglomérations ». Les hameaux ne peuvent accepter aucune extension de l'urbanisation, y compris en densification du tissu existant.

4. CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU du 14 juin 2006 ont été mises en œuvre tout au long de la l'élaboration du projet de PLU.
La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU.
Cette concertation a permis :

-Aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

-D'apporter des éléments constructifs au projet de PLU.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation, en préalable à la présentation du projet au Conseil municipal pour arrêt du PLU.

SAINT-NIC

Révision du plan d'occupation des sols

Elaboration du plan local d'urbanisme

Réunion des personnes publiques associées

Présentation du dossier de PLU

mardi 29 novembre 2016 – 9h30– Salle du conseil

Présents :

LE GRAND Jean-Yves	Maire de Saint-Nic
KERHASCOET Annie	Mairie de Saint-Nic : adjointe
LELIEVRE Christine	Mairie de Saint-Nic : adjointe
BERGER Marie-Pierre	Mairie de Saint-Nic : adjointe
VAILLANT Amélie	BE ROUX JANKOWSKI
LAGADEC Gaëlle	Agence Régionale de Santé
KERSULEC Daniel	ATD du Centre Finistère (Pleyben)
CAROFF Olivier	Chambre d'agriculture
ROBIN Olivier	EPAB (Etablissement Public de gestion et d'Aménagement de la Baie de Douarnenez)
BITTEL Philippe	Maire de Dinéault
CARIOU Marie-Claude	Mairie de Plomodiern
BLAIZE Joël	Mairie de Plomodiern
HUBERT Françoise	Communauté de Communes de Châteaulin et du Porzay
GLEHEN Murielle	Communauté de Communes de Châteaulin et du Porzay
CATHELAIN Patrick	Service départemental de l'Architecture
GOBERT Jean-Baptiste	DDTM

L'objectif de cette réunion était d'exposer aux Personnes Publiques Associées l'ensemble des documents du projet de PLU.

Le dossier complet avait été préalablement envoyé aux participants.

Mme KERHASCOET a introduit la réunion, puis le bureau d'études ROUX JANKOWSKI, mandaté pour cette mission, a exposé au travers d'une présentation Power Point :
- les ajustements du PADD,
- le zonage et règlement
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Pendant et à la fin de la présentation, les Personnes Publiques Associées qui le souhaitaient ont pu prendre la parole pour poser des questions, donner un avis et conseil,...

Les remarques et points principaux évoqués sont listés ci-dessous.

REMARQUES SUR LE ZONAGE

- M. CAROFF, Chambre d'Agriculture :
  Pour quoi un zonage « N » sur le secteur situé au dessus de l'exploitation de Pors ar Goff. Il s'agit de terres agricoles à forte valeur agronomique. Il faudrait privilégier un zonage « A » sur ce secteur.

  Réponse : Cette zone est zonée ND au POS. Le PLU a repris ce zonage. Ce dernier n'est pas incompatible avec l'exploitation des terres agricoles.

- M. GOBERT, DDTM :
  Pourquoi un zonage « Ns » au Nord-Ouest de Pentrez ? Ce zonage est destiné selon l'article L. 121-23 aux dunes, landes côtières, plages, falaises, marais, vasières, tourbières, zones humides, ...
  Cette partie du territoire ne rentre pas forcément dans une de ces catégories. Un zonage A serait peut-être plus judicieux puisque les terres sont exploitées.

- M. CATHELAIN, STAP :
  Le PADD indique dans ces objectifs la volonté de développer le bourg par rapport à Pentrez. Or, les surfaces des zones 1AUHc programmées sur Pentrez sont plus importantes que les zones 1AUHc du bourg. Il y a contradiction.

  Réponse : les zones 1AUHc sont effectivement sensiblement les mêmes. Il existe, en revanche, plus de zones 2AU au bourg que sur Pentrez.

REMARQUES SUR LE REGLEMENT

- M. CAROFF, Chambre d'Agriculture :
  Le règlement indique que les annexes sont autorisées à condition que la surface de plancher reste inférieure ou égale à 15 m² et qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale.
  La CDPENAF a adopté un règlement type qui prévoit plutôt une surface de 20 m² et une distance de 20m. Il est conseillé de mettre le règlement du PLU en conformité avec le règlement de la CDPENAF.

- M. GOBERT, DDTM :
  Il faudrait revoir le règlement des zones « Nl » et « Nt » afin d'indiquer plus précisément les occupations du sol autorisées. Le règlement de ces zones doit être plus restrictif. Il conviendrait peut être de rajouter que seuls sont autorisés les aménagements « non constitutif d'urbanisation ».

- Mme HUBERT, CCPCP :
  Il est conseillé de se rapprocher du cabinet d'avocats de la commune pour la rédaction du règlement des zones « Nl » et « Nt ».

REMARQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- M. GOBERT, DDTM :
  Concernant la zone 1AUhc programmée rue de Bellevue à Pentrez, la justification d'urbaniser une partie d'un terrain dont le reste est zoné en espaces naturels remarquables est difficile. En outre, cette zone 1AUhc est presque entièrement dans la bande des 100 mètres. Il serait plus cohérent de supprimer cette zone 2 et peut-être de compenser la surface perdue en la reportant sur la zone 1AUhc située rue de la presqu'ile, dite zone 1. Cela permettrait également d'étoffer la zone 1 et ainsi permettre, lorsque cette zone aura été urbanisée, d'inclure les habitations situées plus au nord dans le tissu urbain de Pentrez.

REMARQUES SUR LES HAIES ET TALUS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- M. CAROFF, Chambre d'Agriculture :
  Inventorier un maillage serré de talus pourrait empêcher le réinvestissement de terres agricoles. Certains talus n'ont pas forcément un grand intérêt. A l'inverse il pourrait être envisagé de planter des talus sur d'autres secteurs aujourd'hui très ouvert.

  Réponse : l'inventaire reprend celui de l'étude Breizh Bocage.
  Plutôt que d'investir dans la plantation de nouveaux talus, le choix est fait de préserver l'existant. Il apparait difficile de retirer de l'inventaire certains talus : sur quels critères ce base t-on ?

- M. GOBERT, DDTM :
  Il est rappelé que le classement des talus n'interdit pas leur suppression. Il oblige simplement à déposer une déclaration préalable avant toute intervention sur ces derniers. Si le propriétaire du talus estime que ce dernier n'a pas d'intérêt, il peut déposer une déclaration préalable et justifier la demande d'arasement. La mairie peut alors autoriser la suppression du talus sans compensation.

REMARQUES SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION AUTORISE SUR LES BATIMENTS A FORTES VALEURS PATRIMONIALES ET ARCHITECTURALES INVENTORIES

- M. CAROFF, Chambre d'Agriculture :
  Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le PLU est préjudiciable à l'activité agricole. Cela incite les exploitants à cesser leur activité plutôt qu'à trouver un repreneur. En effet, le bâti pouvant être transformé en logement se vend plus cher que le bâti à vocation agricole.

Réponse : Cet inventaire permet d'apporter une réponse à la crainte de voir tomber à l'état de ruines des bâtiments de caractère encore en bon état. Il existe des précédant sur la commune notamment sur le secteur de Pors Moreau. En outre, le changement de destination du bâti présentant un intérêt après cessation de l'exploitation agricole offre une possibilité d'installation de nouveaux habitants dans les hameaux de la commune et évite ainsi leur désertification.
Les agriculteurs de la commune sont favorables à ce classement.

- M. CATHELAIN, STAP :

Le service est plutôt favorable au changement de destination. Cependant, M. CATHELAIN met en garde sur ce qu'il est possible techniquement de faire sur ces bâtiments. Certaines crèches ne se prêtent pas au changement de destination. Les modifications à apporter aux bâtiments afin de le rendre habitable sont trop importantes. Le bâti ne présente plus au final les caractéristiques qui ont conduit à son identification comme bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Il est prit comme exemple la crèche n°2 identifiée sur le secteur de Beniel. La rendre habitable nécessite de trop grandes transformations. Cette crèche mériterait plutôt d'être classée au titre du patrimoine.

- M. GOBERT, DDTM :

La commune de Saint-Nic adopte la position majoritaire des communes qui consiste à classer tout les bâtiments présentant un intérêt et de laisser la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers arbitrer la demande de changement.

- M. KERZULEC, ATD :

L'opposition de la chambre d'agriculture au changement de destination des bâtiments agricoles va à l'encontre de l'objectif de préservation des terres agricoles puisque les personnes qui ne pourront pas rénover du bâti dans les hameaux se tourneront vers la construction neuve dans les zones 1AU, consommatrices de foncier agricole.

Réponse de M. CARROF : le changement de destination de ces bâtiments consomme en réalité plus que l'ouverture de zones 1AU et 2AU.

- M. GOBERT, DDTM :

Le potentiel lié au changement de destination du bâti agricole n'apparaît pas dans les hypothèses de production de logements. Il faudrait calculer sur 10 ans le nombre de bâtiment ayant changé de destination et inclure se calcul dans l'analyse de la consommation foncière et des capacités de densification.

REMARQUES SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

- M. KERZULEC, ATD :
  Il existe une rupture dans les liaisons douces pour permettre l'accès à l'ancienne voie ferrée. Il faudrait rajouter des emplacements réservés à destination du département pour assurer une continuité au niveau du centre de vacances de la SNCF.

REMARQUES SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

- Mme LAGAEC, ARS :
  Le service ne fait pas d'opposition à ce que certaines zones 1AUhc soient en assainissement individuel si une étude de sol a été réalisée en amont afin de justifier des capacités épuratrices de ces zones.

- M. GOBERT, DDTM :
  Si le PLU présente en annexe le zonage d'assainissement, il est probable que ce dernier soit dispensé d'évaluation environnementale puisque la DREAL aura déjà pris connaissance du dossier au travers de l'évaluation environnementale du PLU.