DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE SAINT-NIC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative portant sur l'évolution du PLU arrêté suite à l'enquête publique et à l'avis des PPA

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

SOMMAIRE

1. ANALYSE DES AVIS DES PPA ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PLU ARRETE 3

1.1 Chambre d'agriculture 3

1.2 Direction générale de l'Aviation civile 13

1.3 Agence Régional de Santé 13

1.4 Communauté de communes 16

1.5 Département du Finistère 21

1.6 Direction régional des affaires culturelles 22

1.7 DDTM – rapport de synthese 23

2. ANALYSE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PLU ARRETE 28

3. SYNTHESE 31

1. ANALYSE DES AVIS DES PPA ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PLU ARRETE

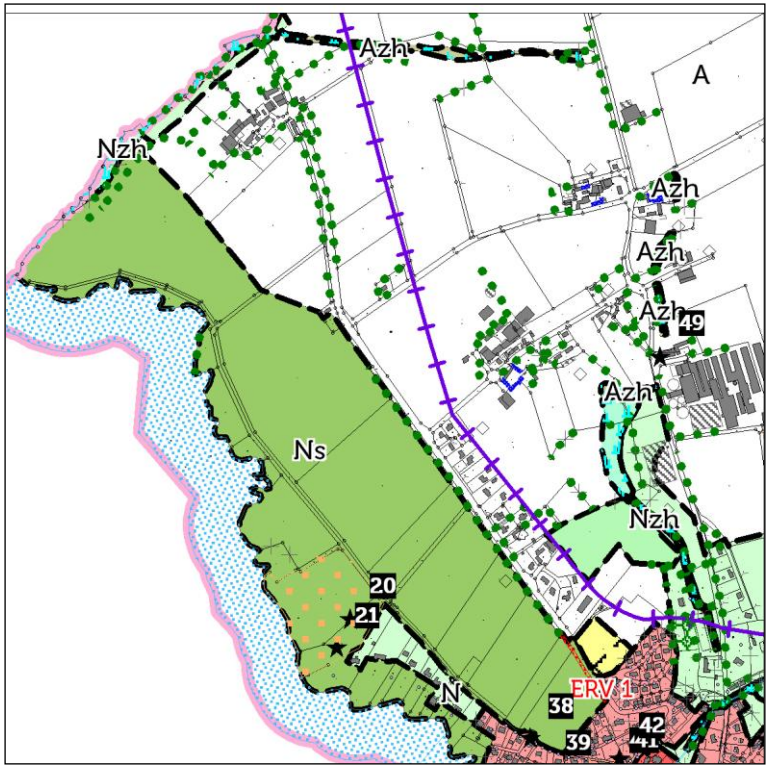
1.1 CHAMBRE D'AGRICULTURE

a. Modifications du règlement graphique

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Sur le volet environnemental, nous notons que l'inventaire bocager a permis de caractériser plusieurs entités paysagères sur la commune de St Nic. Nous regrettons cependant que cette approche se soit limitée à un simple recensement par photo interprétation sans caractérisation des haies et talus en fonction de leur intérêt (biodiversité, anti érosif, protection de cours d'eau,..). Ce travail n'a pas permis de distinguer les éléments paysagers « **les plus significatifs** » et s'est contenté de reprendre l'ensemble des éléments dans votre règlement graphique. Afin de ne pas surenchérir la règlementation sur les éléments bocagers (déjà pris en compte dans la PAC « mesures BAEC7 ») et parallèlement décourager les propriétaires dans la réalisation de nouveaux tronçons bocagers encouragés par les bassins versants, nous demandons d'inscrire uniquement les éléments bocagers les plus significatifs sur le règlement graphique.	L'inventaire bocager retenu est celui réalisé dans le cadre de l'étude Breizh bocage. La valeur du paysage bocager (y compris marchande liée à son mode de production respectueux de l'environnement), de ses bienfaits culturels (reconnaissance de son identité,…) et écologiques sont un atout que la municipalité souhaite protéger. Par le passé, le maillage bocager de la commune a été divisé par deux. Afin de ne pas recréer ce type de situation, le choix des élus est de maintenir l'ensemble des talus encore existants. La réalisation de nouveaux tronçons bocagers inscrite dans le volet 2 de l'inventaire Breizh Bocage ne doit pas se faire au détriment des haies et talus existants.
Parallèlement, à la lecture du rapport de présentations nous restons dubitatifs quand en page 59 du tome I, vous comptabilisez 1033 ha valorisés à des fins agricoles et parallèlement, en page 23 du tome II, vous ne répertoriez que 720 ha en zone A. Nous estimons que l'approche graphique du règlement va à l'encontre de la reconnaissance des pratiques agricoles actuelles et des potentialités offertes contrairement à l'objectif affiché dans votre PADD dans l'orientation 4-3. Si pour les parcelles en limite du trait de côte, le zonage Ns vise à limiter la constructibilité, il conviendrait d'user d'un zonage A indicé à cet effet et d'adapter le règlement écrit en conséquence. Nous renouvelons donc notre observation présentée en PPA, sur la base des dispositions de l'article R 123-7 du CU et demandons à reclasser ces plateaux agricoles en zone A.	Certains secteurs vont être modifiés cf. ci-après. Concernant les surfaces mentionnées, les 1033 ha inventoriés correspondent aux terrains utilisés par l'agriculture (élevage, culture). Ces terrains peuvent faire l'objet d'un zonage N en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre (cultures, pâtures, épandages en dehors des zones humides, …). C'est pourquoi les surfaces dédiées à l'agriculture sont supérieures à celles zonées A.

Reclassement de la zone N comprise entre la route des falaises et la rue de la Presqu'ile

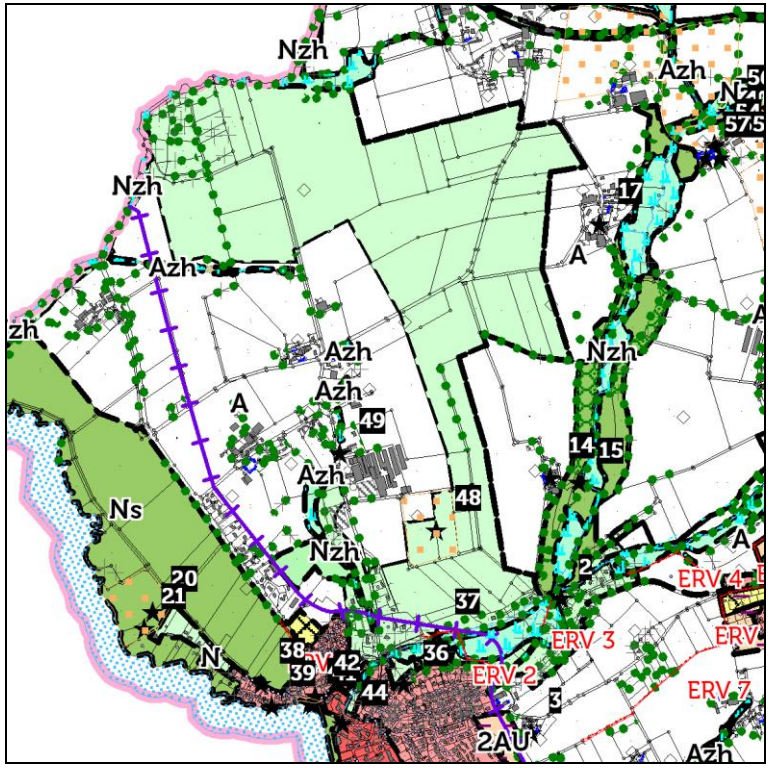
Zonage à l'arrêt en janvier 2017 maintenu au PLU approuvé de décembre 2017



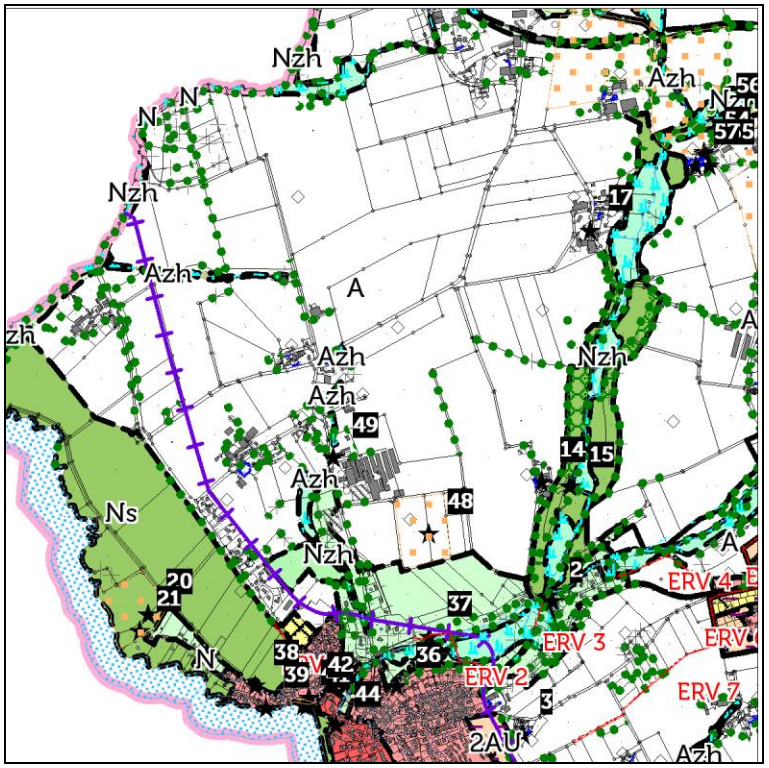
Choix et justifications : Le zonage Ns est maintenu.
La zone Ns correspond aux sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Ce zonage n'interdit pas l'exploitation agricole des terrains mais a pour objectif de préserver l'intégrité du site contre d'éventuels projets de constructions ou contre diverses nuisances et pollutions.

Reclassement de la zone N des secteurs du Sud et ouest de Pors Piriou Est et de Pors ar Goff

Zonage à l'arrêt en janvier 2017



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017

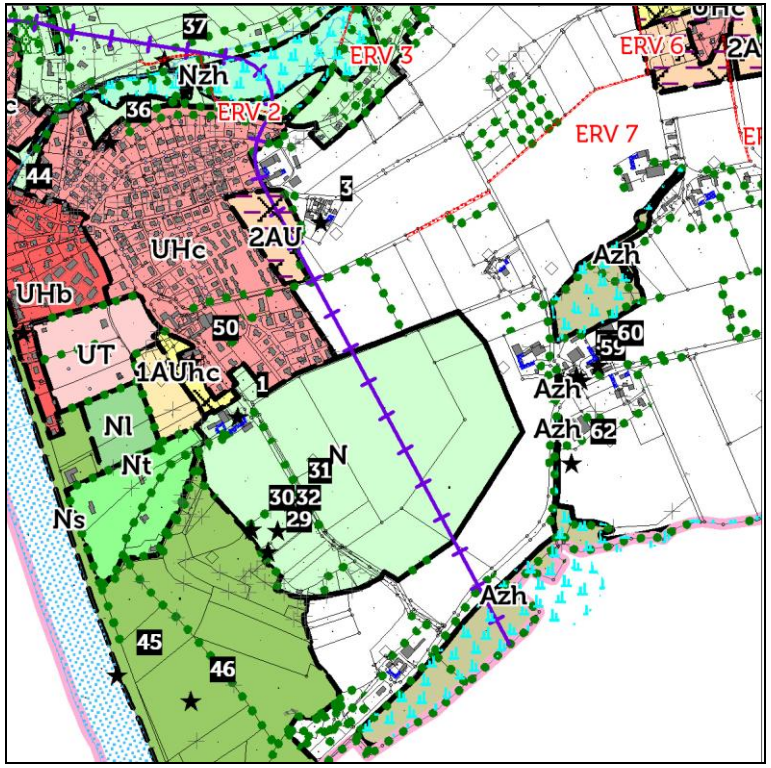


Choix et justifications :

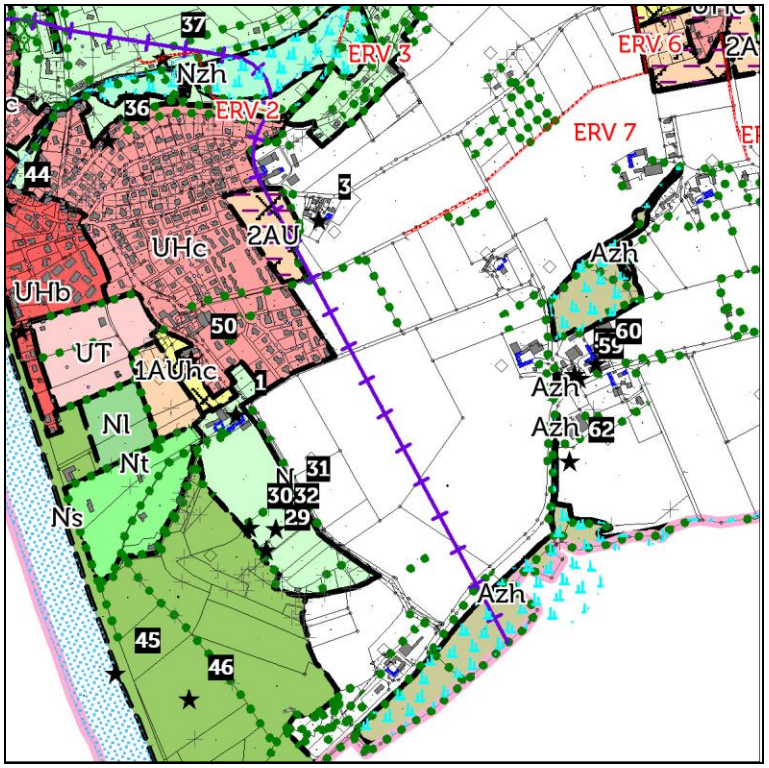
Il s'agit d'un large plateau reconnu pour ses potentialités agronomiques. Afin de favoriser le développement durable des activités agricoles, le zonage sur ce secteur est uniformisé en un zonage A.

Reclassement de la zone N du secteur de Saint-Côme Ouest

Zonage à l'arrêt en janvier 2017



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017

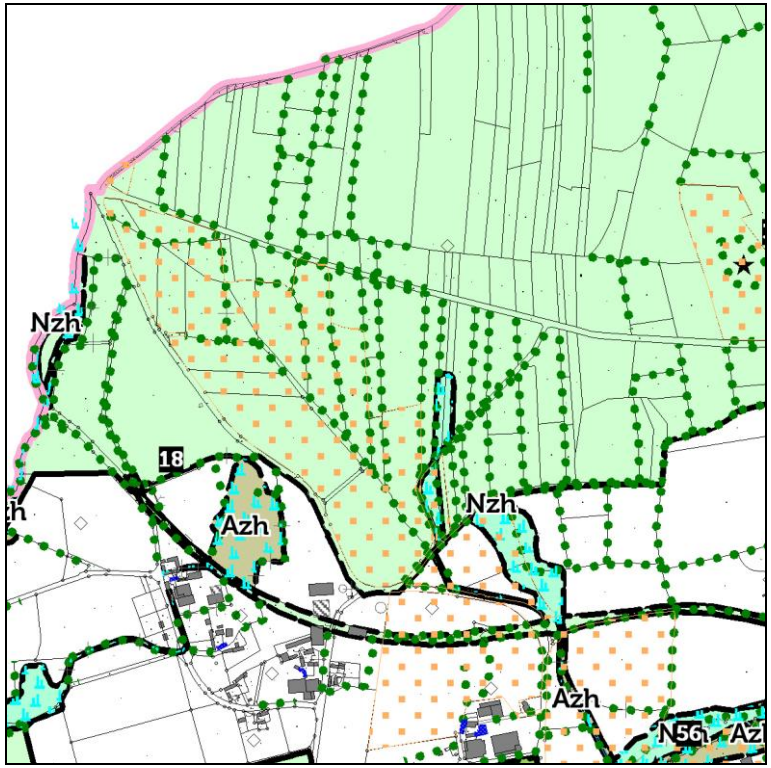


Choix et justifications :

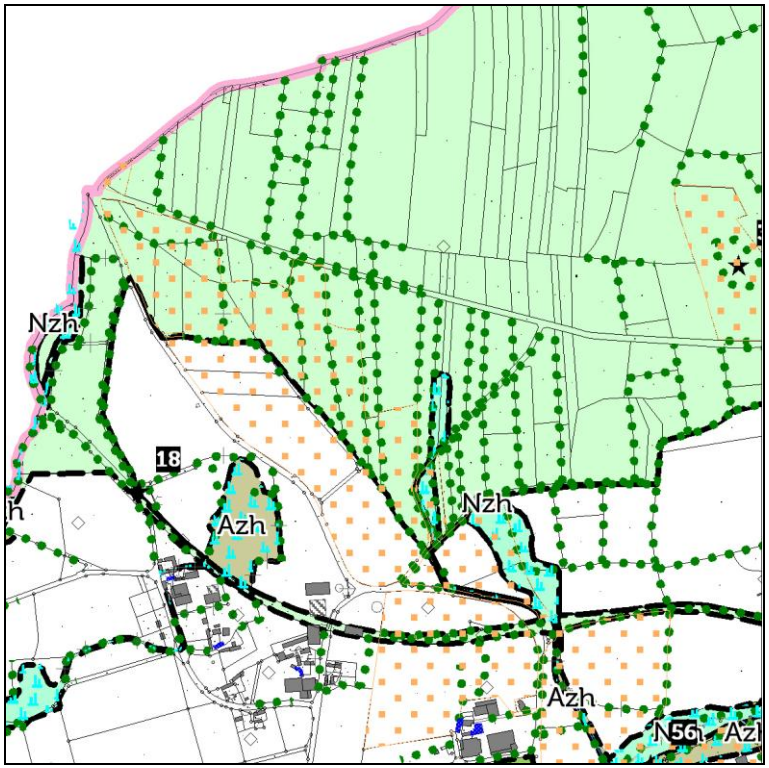
Le plateau agricole est élargi jusqu'au chemin de Pors Moreau. Il s'agit de reconnaitre les pratiques agricoles actuelles sur ce secteur et les potentialités agronomiques des terrains.
Néanmoins, à l'Ouest du chemin, le zonage N est maintenu au regard de la sensibilité du milieu, à proximité du trait de côte, et d'un espace naturel remarquable.

Reclassement de la zone N de la partie Nord et Sud de la RD 887 (Ouest de la commune)

Zonage à l'arrêt en janvier 2017



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017



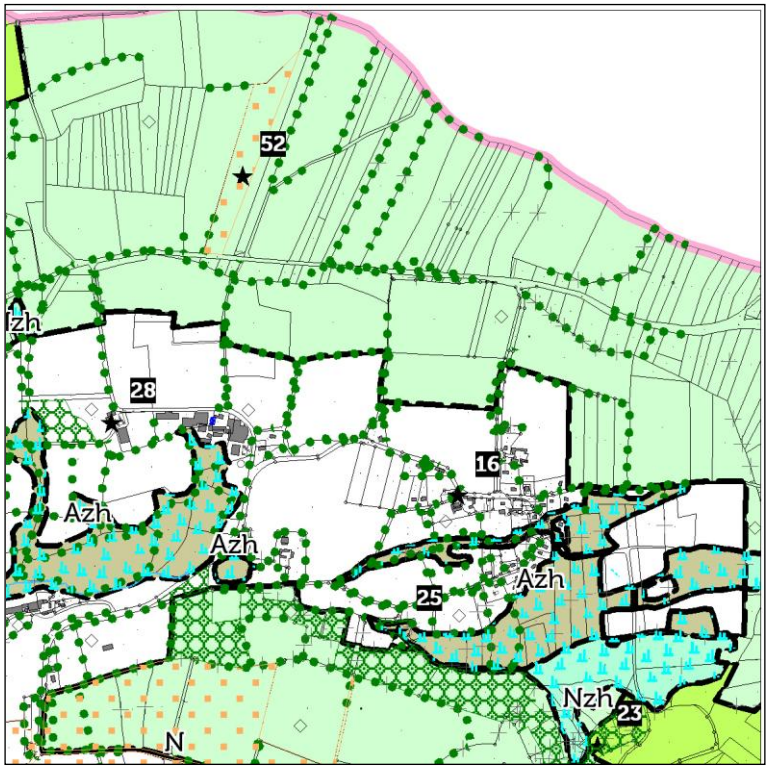
Choix et justifications :

Il est proposé de reclasser une partie des terrains situés au-dessus des exploitations agricoles de Gorrequer en zone A afin de garantir le développement pérenne de ces activités.

Le reste des terrains est maintenu en zone N en raison de l'intérêt paysager de l'ensemble du site du Menez-Hom. L'objectif est de protéger ces espaces contre d'éventuels projets de constructions ou contre diverses nuisances et pollutions.

Reclassement de la zone N de la partie Nord et Sud de la RD 887 (Est de la commune)

Zonage à l'arrêt en janvier 2017 maintenu au PLU approuvé de décembre 2017



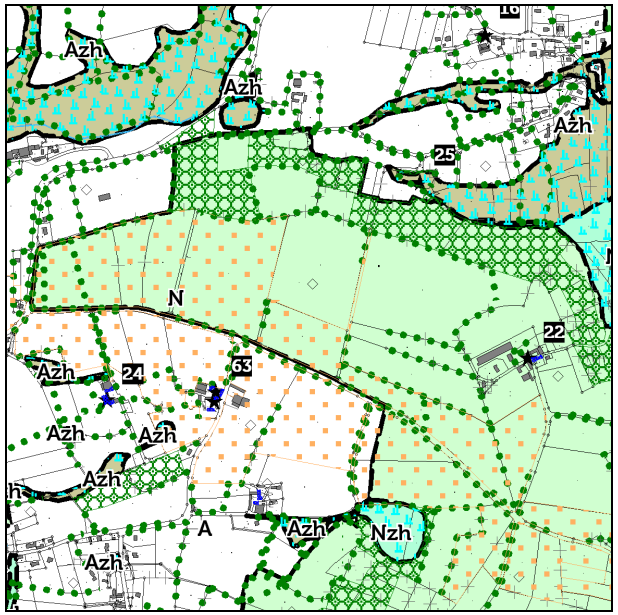
Choix et justifications :

Le secteur est maintenu en zone N en raison de son intérêt paysager. Ce zonage n'interdit pas l'exploitation agricole des terrains mais a pour objectif de préserver l'intégrité du site du Menez-Hom contre d'éventuels projets de constructions ou contre diverses nuisances et pollutions.

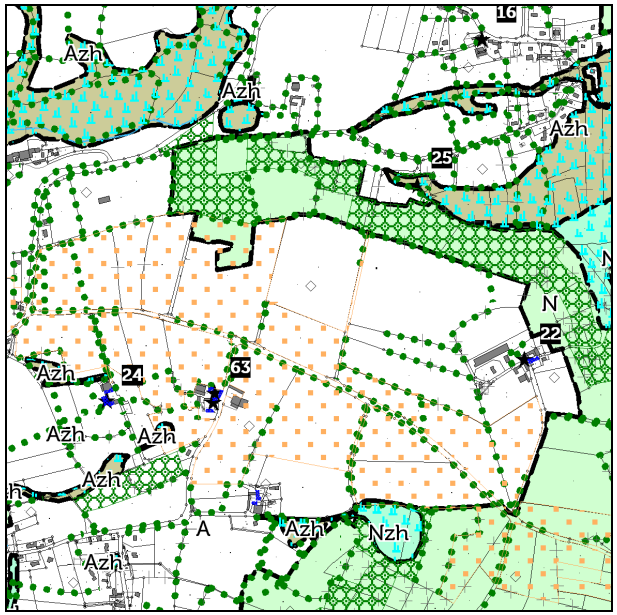
L'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre (cultures, pâtures, épandages en dehors des zones inondables, ...).

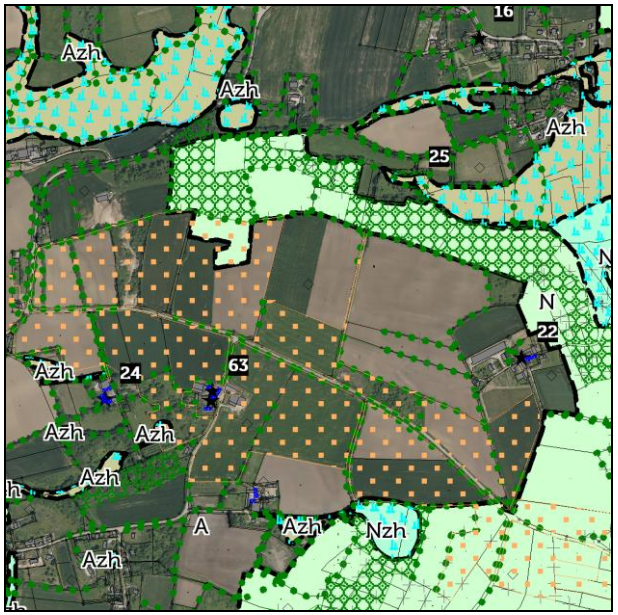
Reclassement de la zone N du secteur Ouest de Kergoat-Côme

Zonage à l'arrêt en janvier 2017



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017





Choix et justifications :

Il est proposé de reclasser une partie des terrains situés à l'ouest et au niveau du hameau de Kergoat-Côme. Les terrains sont aujourd'hui des champs cultivés. Ils ont peu d'intérêt sur le plan paysager puisqu'ils sont masqués depuis le RD887 par les EBC protégés. Leur reclassement en zone agricole offrirait la possibilité d'installation d'une nouvelle exploitation à Kergoat-Côme.

Le reste des terrains est maintenu en zone N en raison de l'intérêt paysager de l'ensemble du site du Menez-Hom. L'objectif est de protéger ces espaces contre d'éventuels projets de constructions ou contre diverses nuisances et pollutions.

b. Modifications apportées au rapport de présentation

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
En page 180, la caractérisation du paysage du plateau agricole reste relativement restrictive à la quantification du linéaire du bocage. Si le bocage reste une composante importante du paysage rural, et du patrimoine, il convient de ne pas omettre que les pratiques agricoles présentent aussi un intérêt paysager majeur par la diversité des couleurs et des saisonnalités des travaux des champs et des cultures ; colza, les blés, les pâtures...	*(p.180)* *« Le plateau agricole :* Il s'étend sur près de 70% de la commune. Vallonné, il offre des paysages ouverts et de belles perspectives sur le littoral. Les activités agricoles passées et actuelles participent au façonnage des paysages emblématiques de Saint-Nic. La diversité des pratiques agricoles (culture, prairie, élevage,...) offre une diversité des couleurs au fil des saisons. Remembré dans le passé, la trame bocagère [...]. »

c. Modifications apportées au règlement écrit

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Dans l'article A2, pour des raisons de facilité de lecture, il nous semble préférable d'inscrire sous le sous-titre « pour un usage relatif à l'activité agricole », les paragraphes relatifs aux travaux d'affouillement (bas de page 75) et les activités de diversification agritouristiques (page 76).	Modification conformément à la demande de la chambre d'agriculture.
Concernant les dispositions relatives à l'implantation du nouveau logement de fonction en zone rurale, il conviendrait d'ouvrir la possibilité de réaliser celui-ci à proximité du hameau le plus proche du siège d'exploitation dans un périmètre maximum de 500 m environ, afin de faciliter les possibilités de reprise future de l'exploitation.	Le règlement précise qu'est autorisée « l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve : - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation - d'être situés à proximité de l'exploitation agricole en activité - d'une bonne intégration dans le paysage environnant. » Une implantation à 500 m d'un hameau existant serait constitutive d'urbanisation dispersé ou linéaire, ce qui ne va pas dans le sens de la politique communale envisagée.

Concernant les réserves présentées pour la réalisation d'un changement de destination, il conviendrait d'étendre celles-ci aux recommandations de la charte Agriculture & urbanisme : - la non-atteinte ou atteinte mineure des plans d'épandage, - à ne pas générer de contrainte vis-à-vis des pratiques agricoles sur les parcelles voisines (servitude de passage, consommation d'espace avec le terrain associé au bâti pétitionné,...), - et d'inscrire une durée de 5 années de non possibilité de changement de destination après cessation de l'activité agricole afin de s'assurer d'une éventuelle continuité ou de reprise de l'activité agricole en l'état ou pour une diversification agricole.	<u>Complément ajouté au règlement</u> (page 77) : « La création de logement par changement de destination des bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, désignés aux documents graphiques et dans l'annexe 5 du présent règlement, sous réserve que : - l'exploitation agricole ait cessé son activité - le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, - l'assainissement soit réalisable (soit par raccordement au réseau collectif, soit par la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur) - les règles de réciprocité avec les bâtiments agricoles en activité, rappelées à l'article L.111-3 du code rural soient respectées. - le changement de destination ne porte pas ou peu atteinte aux plans d'épandage et qu'il ne génère pas de contrainte vis-à-vis des pratiques agricoles sur les parcelles voisines. » Concernant le 3ème alinéa, dans un souci d'égalité, la mention de l'inscription d'une durée de 5 ans de non possibilité de changement des destinations après cessation de l'activité n'est pas retenue. En effet, lors de cessation de commerces il n'existe pas de telle disposition.
En annexe 5 du règlement écrit, vous énumérez le nombre de 56 bâtiments répertoriés sur 29 lieux dits. Cette énumération ne permet pas de disposer d'une lecture précise des bâtiments visés par les possibilités de changement de destination. Si cette disposition n'est pas illégale, elle est fortement interprétable en faveur ou défaveur des pétitionnaires futurs en fonction des divisions de propriété, de l'ordre des demandes de changement de destination, des potentiels offerts... il conviendrait de reprendre le tableau du rapport de présentation plus précis.	Modification conformément à la demande de la chambre d'agriculture : Insertion dans l'annexe 5 du tableau du rapport de présentation partie II.
Concernant les distances d'implantation des annexes ou dépendances, il conviendrait de reprendre les dispositions de la doctrine départementale à savoir ; qu'elles doivent s'inscrire **dans l'enveloppe** de 20 m vis-à-vis de **l'habitation** principale.	Cette disposition existe déjà dans le règlement : <u>Extrait</u> p. 76-77: « Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : [...] - Les dépendances – non accolées - aux habitations existantes, dans la limite de deux constructions par unité foncière et sous réserve : • Qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété, au plus près de l'habitation existante et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant. • Que la surface de plancher et l'emprise au sol reste inférieure ou égale à 15 m².

En article A8, afin de conserver une terminologie commune ; il conviendrait d'utiliser le terme d'extension pour les constructions accolées à la construction principale et d'annexe pour les bâtiments détachés de toute construction.	Modification conformément à la remarque de la chambre d'agriculture.
En article A 11-a, l'article L 151-19 du CU ne comporte pas de 7° contrairement à l'ancienne codification L 123-1 du CU. En conséquence, il conviendrait de retirer cette extension.	Modification conformément à la remarque de la chambre d'agriculture.
En zone N, en plus des observations communes à la zone A, nous relevons que vous avez souhaité autorisé les abris à chevaux sur une emprise de 30 m² sans détermination de distance vis-à-vis de l'habitation principale. Nous estimons que cette disposition peut être de nature à contourner le règlement des annexes pour déroger à la règle de distance et d'emprise au sol. De plus de par les dispositions de la loi littoral nous pouvons nous interroger sur l'application de cet alinéa. En conséquence, si nous ne sommes pas défavorables à la réalisation d'abris pour animaux ceux-ci doivent s'inscrire dans les mêmes dispositions que celles prévues pour les annexes.	Cet avis rejoint celui de la DDTM. Par conséquent le choix est fait de supprimer la disposition relative aux abris d'animaux (p.96). Le paragraphe sera rédigé ainsi : - POUR LES AUTRES USAGES - Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site. - Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel, qui ne constitue pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement.

1.2 Direction generale de l'Aviation civile

Modifications apportées aux servitudes

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
- Document 7-1 : Liste des servitudes d'utilité publique : Le service public concerné par la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, pôle de Nantes, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENAIS Cedex.	Modification conformément à la demande.

1.3 Agence Regional de Sante

a. Modifications apportées au règlement écrit

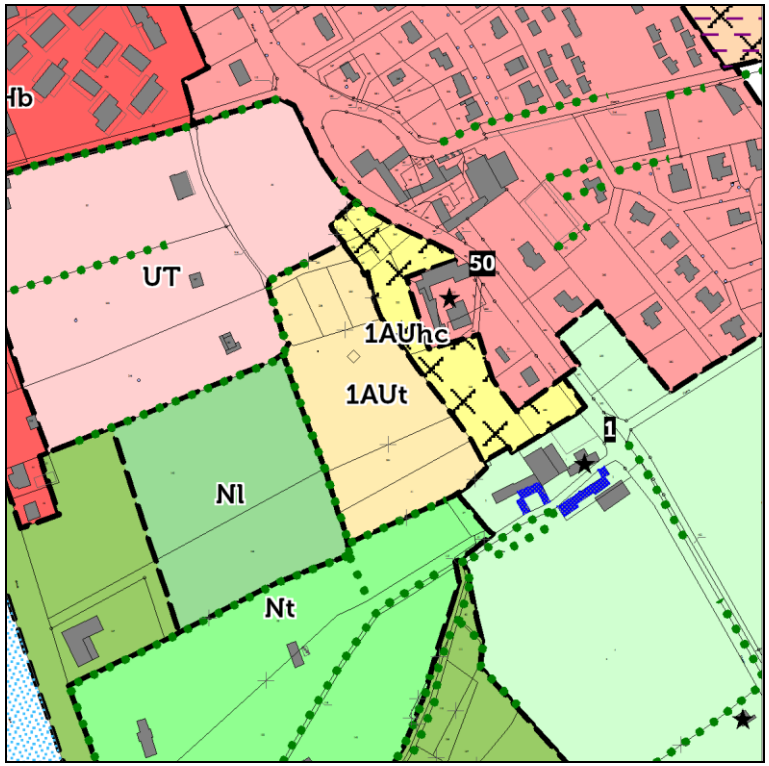
Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Pour toutes les zones (sauf 2 AU), dans son article relatif aux conditions de desserte par les réseaux publics, le règlement précise que toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ou en son absence à un puits ou forage après déclaration ou autorisation. Le règlement devra préciser que dans les zones U et AU, les nouvelles constructions devront être desservies par le réseau public d'eau potable.	Ajouts (p.22, p.52, p.78, p.98) : Article 4 A – Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. C – Assainissement des eaux pluviales : […] La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie pour des usages conformes à la réglementation (utilisation extérieure, l'alimentation des chasses d'eau de WC, le lavage des sols,…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

c) Espèces végétales S'agissant des annexes du règlement relatives aux espèces végétales préconisées pour les clôtures, un passage est consacré aux plantes invasives qui peuvent provoquer des problèmes de santé publique. Il paraît opportun de préciser que de manière générale il faut privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes (éviter bouleau, noisetier, cyprès, platane, chêne).	Ajout : Annexe III **ELEMENTS DE COMPOSITION PAYSAGERE DU JARDIN** Quelques astuces pour la composition paysagère de son jardin : ● définir les fonctions et utilisations voulues du jardin […] ● privilégier des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.

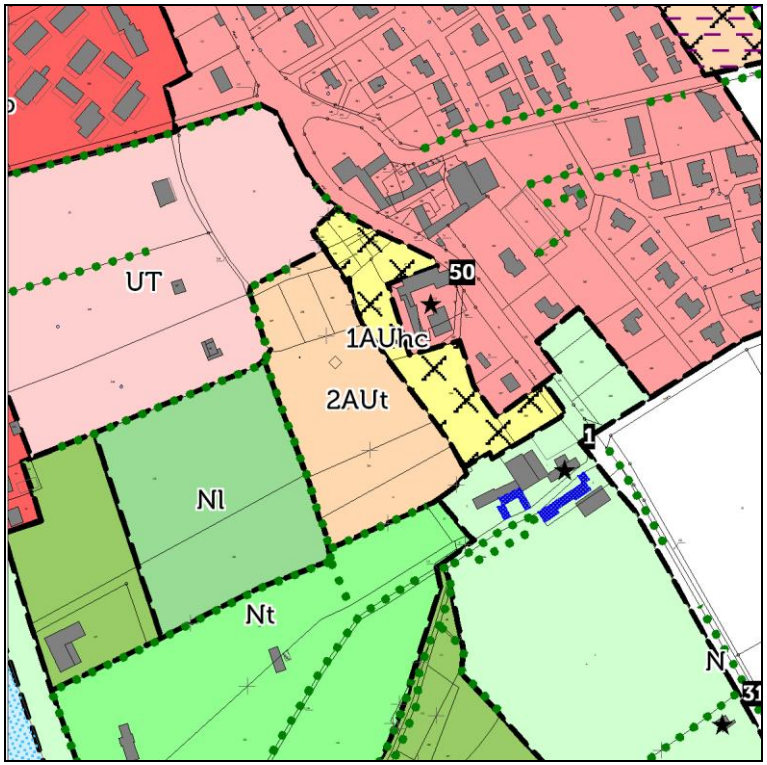
b. Modifications apportées au règlement graphique

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
La capacité d'épuration du bourg est a priori suffisante pour traiter la charge future mais pas celle de Pentrez puisque l'augmentation de la charge à traiter représentera 120%. Cette charge future est en partie liée à la création d'un camping qui représentera 260 EH. Comme ce projet est peu abouti, il est proposé dans le rapport du zonage d'assainissement de retirer ce camping du zonage d'assainissement collectif de façon à pouvoir adapter le futur dispositif d'assainissement autonome du camping aux spécificités du projet final. Cependant, les premières études de sols ont montré une aptitude à l'assainissement moyenne à médiocre des sols de cette zone	Aux vues de ces remarques, les élus souhaitent zoner le terrain devant accueillir le camping en zone 2AU. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après : - soit la création d'un assainissement collectif capable de gérer la charge d'effluents supplémentaire, - soit d'avoir trouver un terrain possédant les caractéristiques nécessaires à l'épuration des eaux usées du projet, conformément à la réglementation en vigueur.

Zonage à l'arrêt en janvier 2016



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017



c. Modifications apportées au zonage d'assainissement

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Le SPANC de la CCPCP (Communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay) a recensé 204 installations sur la commune. Sur les 90 % diagnostiquées (185), 48 % sont susceptibles d'être polluantes et 31 % sont considérées comme polluantes. Une vingtaine d'installations sont prévues pour réhabilitation. Le dossier ne précise pas la localisation de ces installations. Le travail de réhabilitation devra être poursuivi dans le but de préserver la qualité des eaux des milieux récepteurs. Ainsi la qualité des deux zones de baignade de la commune (Cameros et Pentrez) est classé en excellente pour l'année 2016.	Ajout en page 58 de la carte de localisation des dispositifs d'ANC

1.4 COMMUNAUTE DE COMMUNES

Modifications apportées au règlement écrit

<table>
<tr><th>Extrait de l'avis</th><th>Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Page</th><th>Article / rubrique</th><th>Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC</th></tr>
<tr><td>21</td><td>UH.3.5</td><td>Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Départemental ... du 25 mai 1984 du Conseil Départemental ...</td></tr>
<tr><td>23</td><td>UH.4.D</td><td>Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ... ~~chez ORANGE~~ ...</td></tr>
<tr><td>24</td><td>UH.6.B 2ème tiret</td><td>Des voies ou places publiques ou privées</td></tr>
<tr><td>24</td><td>UH.6.E</td><td>Ajouter un tiret : - pour les extensions de constructions exsitantes</td></tr>
<tr><td>25</td><td>UH.7.B 2ème tiret</td><td>... par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre ...</td></tr>
<tr><td>25</td><td>UH.7.D</td><td>Pour tous les secteurs ... ~~(entre 0 et 3 mètre ou supérieur)~~ ...</td></tr>
<tr><td>26</td><td>UH.9</td><td>Dans le cadre d'une division parcellaire ou d'un permis d'aménager, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière ... les lots.</td></tr>
<tr><td>28</td><td>UH.10.B</td><td>~~Les extensions des constructions existantes (construction principale et dépendances) ne pourront dépasser la construction qu'elles étendent.~~</td></tr>
</table>
</td><td>Modifications conformément à l'avis.</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Page</th><th>Article / rubrique</th><th>Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC</th></tr>
<tr><td>30</td><td>UH.11.C*Toitures</td><td>Indiquer un % pour la toiture plutôt que le terme "pentes trop faibles"</td></tr>
</table>
</td><td>Seront évitées les toitures dissymétriques comportant des changements de matériaux et à pentes inférieures à 30%.</td></tr>
</table>

31	UH.11. D	Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est à prohiber (...) ~~est interdite~~.	Modifications conformément à l'avis.
32	UH.11.G *clôtures sur voies	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	
32	UH.11.G *clôtures sur limites séparatives	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.80 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.80 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	
33	UH.11.G *clôture (fin de paragraphe)	A supprimer	
35	UT.2 1er tiret	Les constructions à usage d'habitation type village de vacances	
38	UT.4.D	Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ... ~~chez ORANGE~~ ...	
38	UT.6	~~Les constructions doivent être implantées ...alignement des voies ou places publiques et/ou privées existantes~~	Modifications conformément à l'avis.
39	UT.6	Les constructions doivent être édifiées : soit à l'alignement des voies ou places publiques ou privées existantes ou à l'alignement futur	
39	UT.7	Cependant, si le terrain d'implantation de la construction ..., la distance minimale de 5 m par rapport à la limite ...	
42	UT.11 C	Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est à prohiber (...) ~~est interdite~~.	
42	UT.11. F *clôtures	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	
51	1AUae.2 4ème tiret	... au moins 30% de la surface de plancher totale de la construction	
54	1AUae.4.D	Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ... ~~chez ORANGE~~ ...	
Page	**Article / rubrique**	**Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC**	Suppression de la phrase suivante : « Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles à l'exclusion de toute autre utilisation. »
54	1AUae.4.F	Pertinence de cette prescription en zone 1AUae ?	
			Modifications conformément à l'avis.

Page	Article / rubrique	Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC
58	1AUae.11.F	Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés au service en charge de ce dossier en parallèle de la demande d'autorisation de construire.
58	1AUae,11,G *clôtures	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
63	1AUp.4.D	Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ...
67	1AUp.11.F	Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés au service en charge de ce dossier en parallèle de la demande d'autorisation de construire.
68	1AUp.11.G *clôtures	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.
75	A.2.A	

Page	Article / rubrique	Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC
76	A.2.A	Revoir la rédaction du paragraphe au niveau de la surface de l'extension limitée autorisée dans le cadre du changement de destination

« Les activités de diversification agritouristiques […] :

- qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'activité agricole et qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial. Les bâtiments concernés sont spécifiquement désignés aux documents graphiques et dans l'annexe 5 du présent règlement.

Ces bâtiments pourront également faire l'objet d'une extension limitée à 30% de la surface de plancher créée au moment du changement de destination ou à 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher au moment du changement de destination et dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction.

[…]

Page	Article / rubrique	Observations et propositions modification au règlement PLU SAINT NIC	
80	A.4.D	Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ... ~~chez ORANGE~~ ...	Modifications conformément à l'avis.
83	A.10.B	La hauteur au faîtage d'une construction ... sans pouvoir excéder 7 m par rapport au terrain naturel.	
86	A.11.D	Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est à prohiber (...) ~~est interdite~~.	
87	A.11.G *clôtures	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	
93 - 94	N.1. B	Exemples : B : N2.~~E~~ F	
96		Références à noter : C D E F G H	
100	N.4.D	Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunications ... ~~chez ORANGE~~ ...	
107	N.11.G *clôtures	Haie de végétaux d'essences locales en mélange (cf. annexe 3) d'une hauteur d'1.60 m maximum, doublée ou non de grillage d'une hauteur ~~maximum~~ d'1.60 m maximum , celui-ci devant rester discret, ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1.60 mètres.	
111	Annexe 1		
126	Annexe IV Définitions		
127	Annexe V	Le changement de destination est soumis également à l'avis conforme ~~de la commission départementale de la nature des paysages et des sites~~ de la CDPENAF	

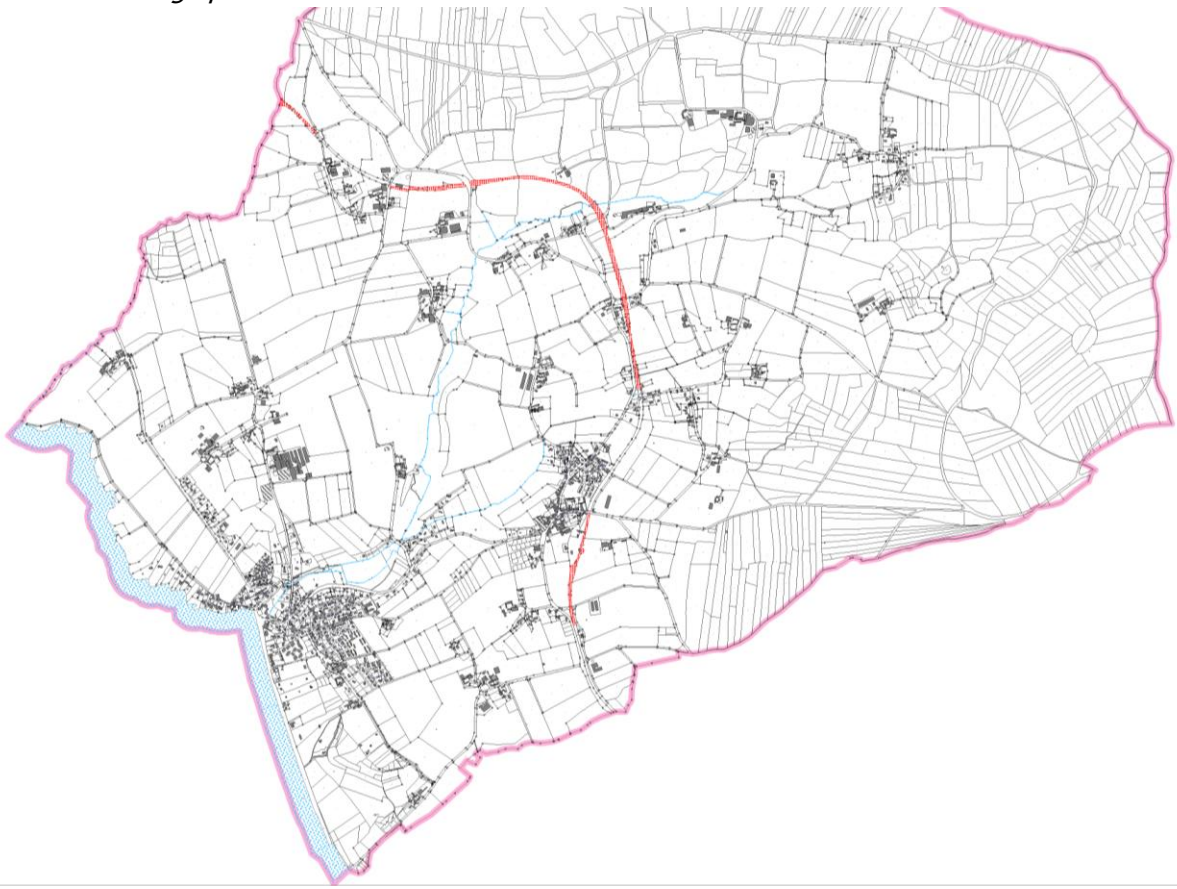
Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Les articles 15 et 16 ne sont pas répertoriés.	Ajout des paragraphes suivants pour l'ensemble des zones (UH, UT, 1AUae, 1AUp, A, N) : ARTICLE UH.15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 1- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes. 2- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction. 3- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas ou ils sont posés en toiture. 4- Pour la mise en place de dispositifs extérieurs tels que les pompes à chaleur, le matériel retenu devra tenir compte de la gêne que pourrait occasionner une installation bruyante. Le choix se portera sur une unité extérieure peu bruyante. ARTICLE UH.16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique,…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
Pour une meilleure lecture du règlement, faire apparaître le zonage sur chaque page du document.	Modification conformément à l'avis.
Pas de carte « submersion marine en annexe ».	Les risques liés à la submersion marine font l'objet d'une annexe particulière du PLU : « 7.3 Secteurs soumis au risque de submersion marine ».
Etude de sol pour le traitement des eaux pluviales : dans chaque zone, il est imposé une étude de sols pour le traitement des eaux pluviales. Ce document est non exigible au titre du Code de l'urbanisme.	Cette disposition est prévue par le schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune présent en annexe du PLU. Elle est donc maintenue dans le règlement.

1.5 Departement du Finistere

Modifications apportées au règlement graphique

Extrait de 'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
J'ai eu connaissance de votre travail d'élaboration d'un PLU. Ce contexte offre au Département la possibilité de solliciter l'inscription de parcelles situées dans l'emprise potentielle du tracé en emplacement réservé. Cet emplacement réservé au bénéfice du Département pour l'aménagement de la voie verte permettra d'ores et déjà d'identifier et de préserver des emprises, tout en garantissant un cadre réglementaire et administratif aux propriétaires privés.	Modification conformément à la demande. Cf. extrait du zonage ci-dessous.

Proposition de zonage pour l'ERV10



1.6 DIRECTION REGIONAL DES AFFAIRES CULTURELLES

Modifications apportées au règlement écrit

Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Veuillez trouver ci-joint, pour affichage et mise en application, l'arrêté du préfet de la région Bretagne signé le 23/03/2017 et publié au recueil administratif n° 13 du 14 avril 2017 de la préfecture du Finistère portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques, pris en application du code du patrimoine, notamment son livre V. **Article 1** : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°ZPPA-2015-0338 du 18/06/2015 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Saint-Nic (Finistère).	Page 12 du règlement : modification des références et date d'arrêté Sur le territoire de Saint-Nic, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées dans un tableau annexé à l'arrêté n°ZPPA-2017-0036 du 23 mars 2017. Dans ces zones toutes les demandes listées dans l'arrêté n° ZPPA-2017-0036 du 23 mars 2017. doivent être transmises au préfet de la Région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6, rue du Chapitre CS 24405 – 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventives dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

1.7 DDTM – RAPPORT DE SYNTHESE

a. Modifications apportées au règlement écrit

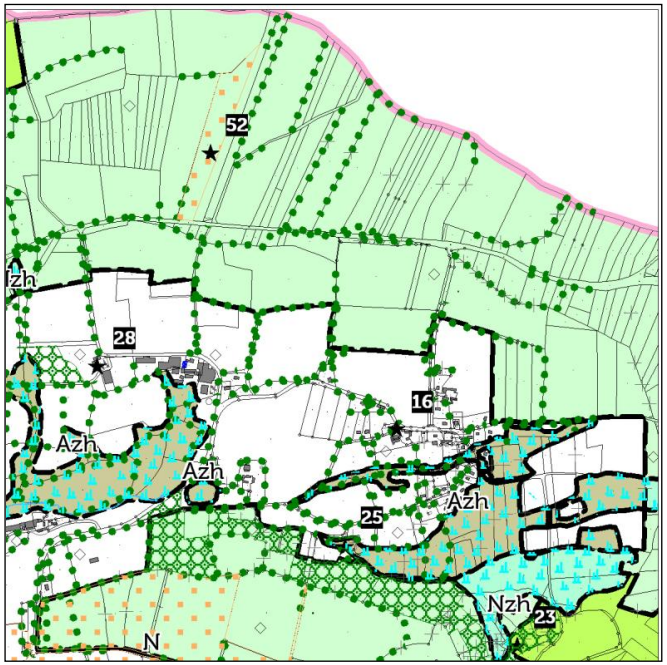
Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Le règlement écrit autorise « *le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel* ». Cette disposition peut permettre de limiter le nombre de constructions neuves ayant la même destination. Pour autant, le règlement devrait préciser plus clairement que seules les constructions identifiées au règlement en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourront changer de destination.	Ajout, page 96 : - POUR LES AUTRES USAGES […] - Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, identifiés au règlement graphique en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu ou pour le stockage de matériaux ou de matériel, qui ne constitue pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement.
Enfin, en zone agricole et comme l'y autorise le code de l'urbanisme, le règlement autorise l'extension des constructions existantes non-agricoles et l'adjonction d'annexes et dépendances. Le règlement pose des limites qui permettent de limiter le développement de ces constructions. Pour autant, en zone N, le règlement autorise « *les abris pour animaux appartenant à des particuliers et dont la surface au sol de la construction n'excède pas 30 m² et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 5 mètres, à proximité de bâtiments existants* ». Cette disposition déroge au régime général des dépendances des constructions d'habitation qui est plus strict : deux dépendances maximum, 15 m² de surface de plancher par dépendance, édification sur le même îlot de propriété que la construction principale, au plus près de l'habitation existante et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale. Pour éviter une multiplication des dépendances sur une seule propriété, il ne paraît pas souhaitable de maintenir cette disposition dérogatoire.	Suppression de la disposition relative aux abris pour animaux.
Partie maritime de la commune Le PLU de la commune est tenu de couvrir l'intégralité de son territoire, y compris maritime. Ainsi, le règlement du PLU devra être complété pour : • mentionner que le règlement s'applique à la totalité du territoire, y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, soit jusqu'à 12 miles des côtes ; • prévoir un règlement adapté (Nm – Zone naturelle adaptée aux activités marines) qui prendrait en compte le développement des activités maritimes (cultures marines, énergies renouvelables en mer…).	Création d'un règlement adapté à la zone Nm. <u>Ajouts</u> : Page 6 : ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Nic, y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, soit jusqu'à 12 miles des côtes.

	Page 92 : Sur la commune de Saint-Nic, la zone Naturelle comprend 8 secteurs : [...] - un secteur **Nm** correspondant au domaine public maritime Page 98 : **H - Dans le secteur Nm, sont admis :** 1. Les installations, aménagements et constructions nouvelles d'importance limitée pour la pêche, l'exploitation des ressources de la mer et des cours d'eau ainsi que les travaux de recherche liés aux ressources de la mer et des cours d'eau. 2. Les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau. 3. Les cales et terre-plein. 4. Les prises d'eau et les émissaires de rejet en mer.
Risques naturels En outre, le règlement écrit du PLU rappelle les règles pouvant amener à un refus ou à des prescriptions pour les constructions se situant dans ces différentes zones d'aléa et de dissipation d'énergie. Pour autant, il serait souhaitable que le règlement graphique fasse clairement apparaître les limites de ces zones pour éviter tout oubli dans l'instruction des demandes d'urbanisme. Le règlement fait directement référence à une version obsolète du « porter à connaissance » des risques de submersion marine, en mélangeant les notions de niveau marin de référence (NMR) et niveau marin centennal (NMC) ; il conviendra donc d'actualiser ces éléments avec ceux à jour sur http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Zones-basses-littorales-Version-2013/Notice-d-accompagnement-des-cartes-et-guide-d-application-de-l-article-R.111-2-du-CU.	Modification de l'annexe VII du règlement en intégrant la version à jour (édition novembre 2013) du guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

b. Modifications apportées au règlement graphique

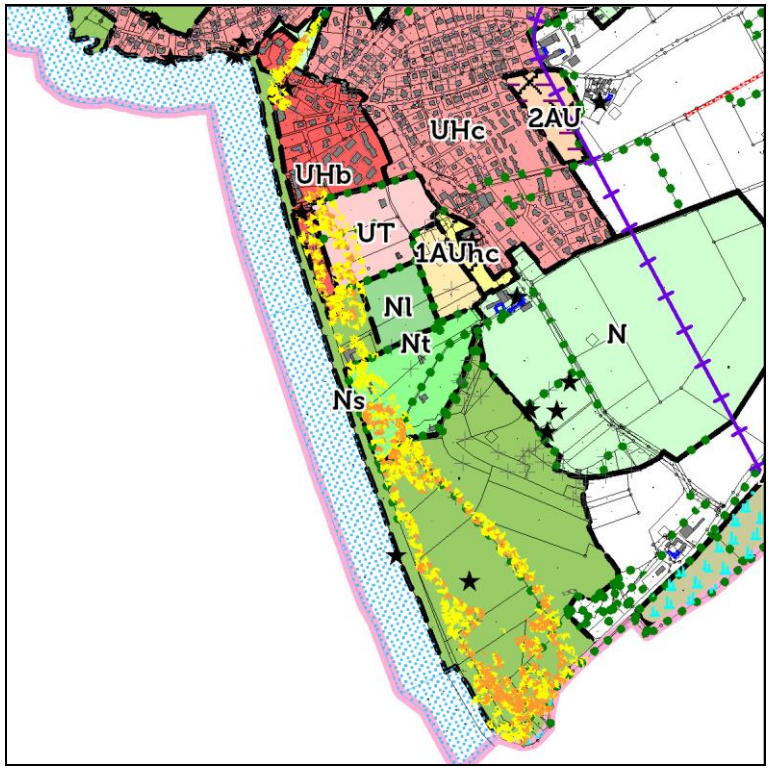
Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (L121-23 du code de l'urbanisme), zonés en Ns, qui regroupent la zone humide littorale (entre Pentrez et la limite de Plomodiern), les falaises de Pentrez et la vallée du Rodic. La délimitation de ces espaces est compatible avec la cartographie du SCOT, mais **le projet de PLU n'explique pas pourquoi les parties naturelles du site classé et inscrit du Menez Hom n'ont pas été retenues au sein de la zone Ns comme le suggère l'article R121-4 du code de l'urbanisme.** Ce choix est d'autant plus surprenant que le zonage Ns de la zone humide littorale est en partie justifiée par sa présence au sein du site inscrit côtier de la baie de Douarnenez entre Pentrez et Sainte Anne-la-Palud. Un classement en Ns permettrait par ailleurs d'assurer une cohérence avec le PLU de Plomodiern approuvé en 2013.	Le site du Menez-Hom est un site pluricommunal classé, sur la base de son caractère pittoresque et légendaire. Ce classement entraîne systématiquement l'interdiction de modification ou de destruction des lieux. Les projets d'aménagement sont soumis à autorisation du ministre de l'Ecologie et du Développement durable et ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec la qualité des sites à protéger. Ce contrôle de l'Etat permet de garantir le maintien de la valeur écologique et paysagère du site. Le zonage N du PLU au niveau du Menez-Hom s'étend au-delà du site classé. Le site étant déjà très encadré par plusieurs mesures de protection et de gestion, il est fait le choix de laisser un zonage N uniforme.

Zonage à l'arrêt en janvier 2017 maintenu au PLU approuvé de décembre 2017

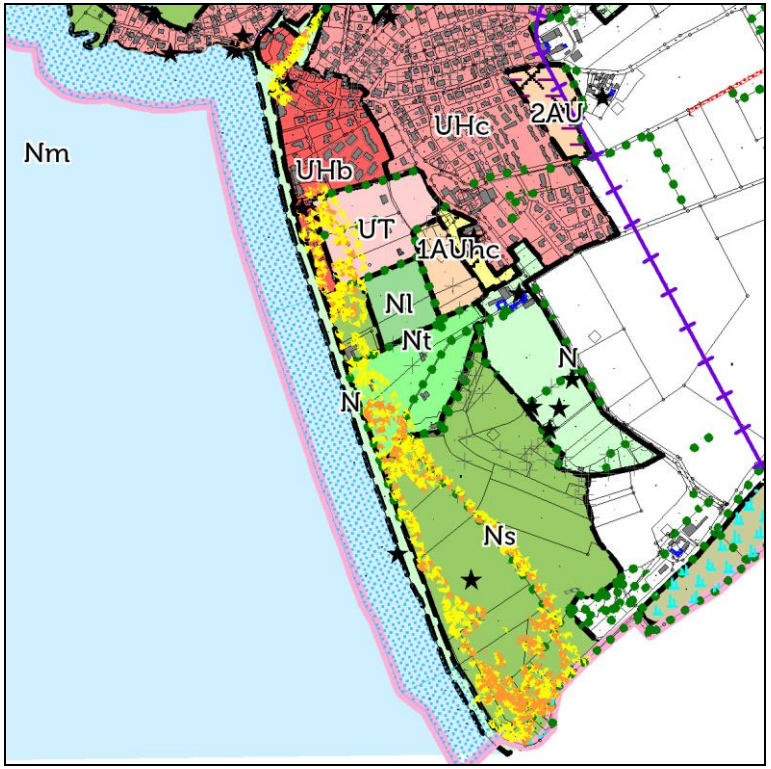


Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Sur la forme, la légende du règlement graphique pourrait rappeler que la zone Ns contribue à la trame verte et bleue en la mentionnant dans la catégorie correspondante.	Modification de la légende : **Eléments constitutifs de la trame verte et bleue** Cours d'eau Zones humides Eléments de paysage à protéger ou mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Espaces boisés à conserver et protéger en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme Espaces naturels remarquables (zones Ns)
Enfin, plusieurs ouvrages (linéaire d'enrochements, ouvrages côtiers, voie de circulation…) sont classés en Ns, le long du littoral de Pentrez. Ce choix de zonage risque de compliquer l'entretien de ces ouvrages. Un zonage N serait donc plus judicieux sur les parties artificialisées du trait de côte.	Modifications conformément à l'avis de la DDTM. Cf. extrait de carte ci-dessous.
Partie maritime de la commune Le PLU de la commune est tenu de couvrir l'intégralité de son territoire, y compris maritime. Ainsi, le règlement du PLU devra être complété pour : • mentionner que le règlement s'applique à la totalité du territoire, y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, soit jusqu'à 12 miles des côtes ; • prévoir un règlement adapté (Nm – Zone naturelle adaptée aux activités marines) qui prendrait en compte le développement des activités maritimes (cultures marines, énergies renouvelables en mer…)	Création d'une zone Nm sur la partie maritime de la commune. Cf. extrait de carte ci-après.
2.8. Risques naturels La commune est principalement exposée au risque de submersion marine sur la partie basse du trait de côte, le long de la plage de Pentrez. Plusieurs secteurs urbains ou accueillant des installations de tourisme (Uhb, UT, Nt) du front de mer sont concernés par des zones d'aléa « moyen », « lié au changement climatique » et à des zones de dissipation d'énergie en cas de rupture de la grève qui supporte la route littorale. Ces secteurs ne sont pas étendus et sont limités aux constructions et installations existantes, notamment en ce qui concerne les deux campings (Ker Ys et Menez Bichen). En outre, le règlement écrit du PLU rappelle les règles pouvant amener à un refus ou à des prescriptions pour les constructions se situant dans ces différentes zones d'aléa et de dissipation d'énergie. Pour autant, il serait souhaitable que le règlement graphique fasse clairement apparaître les limites de ces zones pour éviter tout oubli dans l'instruction des demandes d'urbanisme. Le règlement fait directement	Modifications conformément à l'avis de la DDTM. Cf. extrait de carte ci-après.

Zonage à l'arrêt en janvier 2017



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017



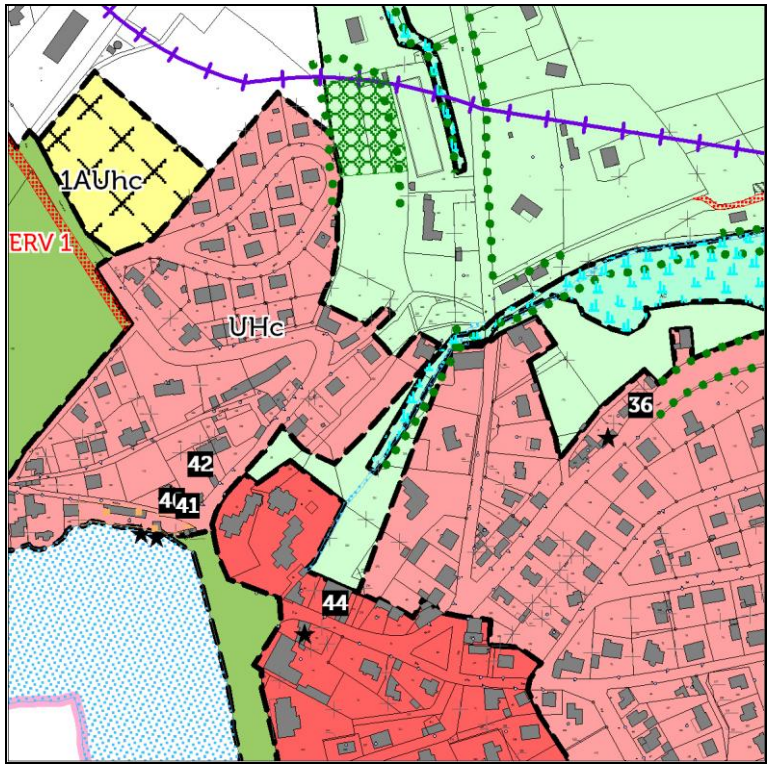
c. Modifications apportées aux OAP

Extrait de l'avis	Justifications des évolutions apportées (ou non) au PLU
Enfin, l'OAP « Front de mer » mériterait de mentionner clairement que les aménagements prévus intégreront le risque de submersion marine.	Modifications conformément à l'avis de la DDTM.

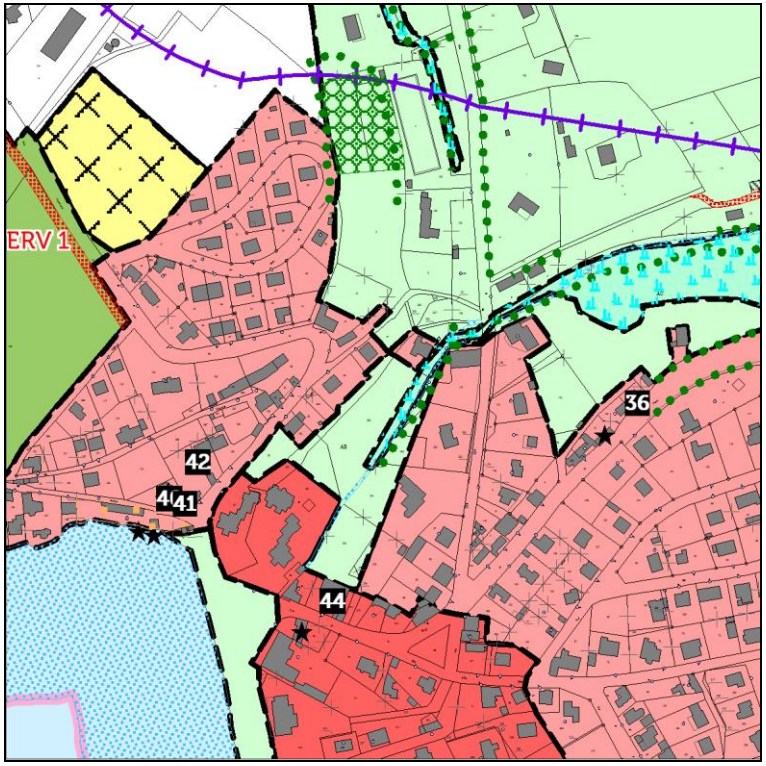
2. ANALYSE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PLU ARRETE

Extrait du PV de synthèse de l'enquête publique	Justifications des évolutions apportées au PLU
Page 40 2.1.3 Points à corriger sur la forme Dans le règlement graphique, la bande des 100 m du littoral manque.	Ajout de la bande des 100 m sur le zonage graphique.
Dans le règlement écrit, un paragraphe correspondant à la zone Nm manque.	Ajout du paragraphe Nm (cf. pages 23-24)
Il manque au dossier une carte indiquant la limite des eaux territoriales à 12 miles de la côte.	Ajout d'une carte supplémentaire indiquant la limite des eaux territoriales sur l'illustration 3 du rapport de présentation.
Les cartes illustrant les risques de submersion marine restent à actualiser, comme indiqué par la DDTM,	Mise à jour de l'annexe 7.3 submersion marine. Ajout des zones d'aléas « moyen » et zone d'aléa « lié au changement climatique » sur le zonage.
Le document intitulé « 8.2 Changement de destination des bâtiments agricoles » renseigne, page 3, sur une liste de hameaux potentiellement concernés par des changements de destination de bâtiments. Le terme de hameau étant désormais utilisé de manière cadrée et restrictive, pour éviter les confusions, il est important de le supprimer lorsqu'il qualifie de petites entités bâties.	Modification du titre « Liste des hameaux en zone A » par « liste des hameaux et lieux-dits en zone A ».
Il conviendra de compléter la liste des bâtiments du patrimoine figurant au règlement écrit par la villa de Ker-Ys car elle est étoilée dans le règlement graphique.	La Villa Ker-Ys est dénommée Villa Miossec dans le document 8.3 Identification du patrimoine bâti (page 47).
Pour corriger une erreur, les parcelles 283 et 280 sont à réintégrer dans la zone N.	Modification du zonage (cf. page suivante).
Compte tenu du mémoire en réponse, la zone 1AUt devient 2AUt sur le règlement graphique.	Modification du zonage comme expliqué précédemment (cf. page 15.
Par ailleurs, il a été demandé (Commentaire 31 des tableaux) de repérer un eucalyptus comme arbre remarquable, sur le document graphique. Comme le projet de PLU ne fait pas l'inventaire des arbres remarquables de la commune, mais a de larges zones Ns couvrant les nombreux sites et paysages remarquables, par souci d'homogénéité, mon avis est qu'il n'y a pas lieu de repérer un arbre dans la commune. Toutefois le repérage de l'arbre peut se faire, suivant l'appréciation de la municipalité.	L'inventaire du patrimoine réalisé n'a inventorié aucun élément végétal remarquable. Par conséquent, dans un souci d'homogénéité, le choix est fait de ne pas repérer cet eucalyptus.

Zonage à l'arrêt en janvier 2016



Zonage modifié dans le PLU approuvé de décembre 2017



Extrait du PV de synthèse de l'enquête publique	Justifications des évolutions apportées au PLU
Page 43 3 Analyse des observations, propositions, demandes du public sur le fond (Page 48) A mon avis, les deux secteurs, Bernal et Kereon ne sont pas comparables et des solutions spécifiques à chacun d'eux devraient pouvoir être trouvées à court ou moyen terme. Lorsque le lotissement de Bernal sera construit, compte tenu de la topographie des lieux et de l'implantation des habitations, l'intérêt de sortir cette zone construite de la zone N ne me parait pas évident. Je propose donc que la situation soit examinée avec les habitants, en fonction de l'évolution des législations. Pour la zone de Kereon, je propose qu'elle fasse d'abord l'objet d'un projet d'organisation et qu'à l'issue du projet, elle soit sortie de la zone Agricole stricte pour être placée dans une zone d'urbanisation (STECAL ou U prioritairement) en y incluant un nombre limité de dents creuses pour respecter la Loi Littoral, les espaces proches du rivage ainsi que l'équilibre des zones urbanisées et urbanisables retenues en fonction des besoins projetés jusqu'en 2030.	Secteur de Bernal : Le site est marqué par la présence d'un cours d'eau, de plusieurs zones humides et d'une topographie accidentée qui justifie sont zonage en espace naturel N. Le choix est fait de maintenir ce zonage. Secteur de Kéréon : Le hameau de Kéréon est situé en espace diffus au sens de la loi littoral et de la jurisprudence récente (CAA de Nantes*), rendant impossible toutes nouvelles constructions. Si l'évolution de la réglementation vient à assouplir les dispositions de la loi littoral, le document d'urbanisme pourra être adapté (modification ou révision) afin de tenir compte des nouvelles possibilités de comblement des « dents creuses ». De même, si la zone 1AUHc comprise entre l'enveloppe urbaine de Pentrez et le secteur de Kéréon vient à être totalement urbanisée, le PLU pourra être révisé afin de redéfinir l'enveloppe urbaine de Pentrez, puisque dans ce cas il n'existera plus de coupure d'urbanisation. Le zonage A est maintenu.

3. SYNTHESE

Modification du tableau des surfaces

POS			PLU			Evolution POS/PLU
Type de zones	surface en ha	Part du territoire couvert	Type de zones	surface en ha	Part du territoire couvert	
Zones urbaines	53.50	2.97%	Zones urbaines	47.52	2.64%	(-)5,98
UHba	3.50	0.19%	UHa	2.9327	0.16%	
UHb	50.00	2.77%	UHb	14.0026	0.78%	
			UHc	25.378	1.41%	
			UT	5.2108	0.29%	
Zones à urbaniser	66.56	3.69%	Zones à urbaniser	10.24	0.57%	(-)56,32
1NAh	39.66	2.20%	1AUhc	3.025	0.17%	
1NAh'	11.50	0.64%	1AUae	0.6501	0.04%	
1NAl	14.77	0.82%	1AUp	0.3098	0.02%	
2NAh	0.63	0.04%	2AU	4.8183	0.27%	
			2AUt	1.4379	0.08%	
Zones agricoles	703.00	38.99%	Zones agricoles	892.56	49.54%	(+) 189.56
NC	703.00	38.99%	A	836.2921	46.42%	
			Azh	56.2634	3.12%	
Zones naturelles	980.00	54.35%	Zones naturelles	851.34	47.25%	(-) 128.66
ND	927.00	51.41%	N	667.1977	37.03%	
NDS	53.00	2.94%	Ns	79.0648	4.39%	
			Nzh	46.262	2.57%	
			Nl	3.0921	0.17%	
			Nse	3.1294	0.17%	
			Np	48.3768	2.69%	
			Nt	4.2076	0.23%	
Surface totale du territoire couvert par le POS*	1803.1	100%	Surface totale du territoire couvert par le PLU*	1801.7	100.00%	

* la différence de surface totale résulte du mode de calcul utilisé : dans le POS, on partait de la superficie cadastrale mesurée par système informatique, dans le PLU, il s'agit d'une surface calculée par le S.I.G.