

---

# Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

---

## Commune d'Audierne

---

# Notice de présentation

---

PLU approuvé en Conseil Municipal : 29/06/2021

Modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil Municipal : 06/12/2022

Modification de droit commun n°1 approuvée en Conseil Municipal : 13/02/2024



# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
1. La procédure de modification	4
2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun	4
3. L'objet de la modification	5
4. Le contenu du dossier relatif à la modification	5
5. Le contexte règlementaire du PLU de la commune d'Audierne	5
6. La notion d'atteinte à l'économie générale du plan	6
<b>Introduction aux points de modification 1, 2, 3 et 4</b>	<b>7</b>
1. Contexte général, la politique communale	7
2. La mise en demeure de la Préfecture contraignant la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2021	7
<b>Point de modification n°1 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10</b>	<b>9</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°1	9
2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10	9
3. Changements apportés au PLU	18
4. Justification au regard du PADD	22
5. Incidences sur l'environnement	22
<b>Point de modification n°2 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13</b>	<b>24</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°2	24
2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13	24
3. Changements apportés au PLU	32
4. Justification au regard du PADD	36
5. Incidences sur l'environnement	36
<b>Point de modification n°3 : ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivoas</b>	<b>38</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°3	38
2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'économie et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc - ZACOM de Kérivoas	38
3. Changements apportés au PLU	41
4. Justification au regard du PADD	48
5. Incidences sur l'environnement	48
<b>Point de modification n°4 : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5</b>	<b>50</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°4	50
2. Les capacités d'urbanisation disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 5	50
3. Changements apportés au PLU	51
4. Justification au regard du PADD	56
5. Incidences sur l'environnement	56
<b>Point de modification n°5 : prolongation du tracé de l'emplacement réservé n°14a</b>	<b>58</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°5	58
2. Eléments de diagnostic	58
3. Changements apportés au PLU	59
4. Justification au regard du PADD	62
5. Incidences sur l'environnement	62
<b>Point de modification n°6 : classement du secteur des Capucins en zone N</b>	<b>63</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°6	63
2. Eléments de diagnostic	64
3. Changements apportés au PLU	65
4. Justification au regard du PADD	66
5. Incidences sur l'environnement	66
<b>Point de modification n°7 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</b>	<b>67</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°7	67
2. Eléments de diagnostic	67
3. Changements apportés au PLU	69
4. Justification au regard du PADD	73
5. Incidences sur l'environnement	73
<b>Point de modification n°8 : suppression de l'emplacement réservé n°4</b>	<b>75</b>
1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°8	75
2. Eléments de diagnostic	75
3. Changements apportés au PLU	76
4. Justification au regard du PADD	78



---

5. Incidences sur l'environnement

78

La mise à jour du tableau des surfaces induite par les différents points de modification

79



# Préambule

## 1. La procédure de modification

La **procédure de modification** est définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification :

- ▶ 1/ La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) ;
- ▶ 2/ La procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

En l'espèce, le PLU de la commune d'Audierne fait l'objet d'une procédure de **modification de droit commun**. En ce sens, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

[A contrario, une procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une enquête publique].

Par ailleurs, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de

cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

## 2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun

Les modalités de la procédure de la modification de droit commun sont définies aux articles L.153-37 ; L.153-38 ; L.153-40 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire [...]. »

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »



### 3. L'objet de la modification

Le **PLU** de la commune d'Audierne a été **approuvé le 29 juin 2021**.

Il a fait l'objet d'une **première mise à jour** par arrêté du maire en date du **29 septembre 2021**. A cet effet, ont été reportées sur chacune des pièces intéressant le PLU, la suppression des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de France Télécom devenue Orange (PT2).

La commune d'Audierne a prescrit par arrêté du **15 décembre 2021** la procédure de **modification simplifiée n°1 de son PLU** afin de :

- Délimiter un secteur déjà urbanisé (SDU) identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille sur la commune, à savoir le village de Lesnoal, et d'en préciser les règles de construction ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°20 ne faisant plus l'objet d'un projet d'intérêt collectif ;
- Corriger une erreur matérielle : suppression de la photo du bâtiment sur la fiche n°6 des bâtiments pouvant changer de destination ;
- Protéger l'alignement d'arbres situé rue de Kersudal (parcelle AC294) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 6 décembre 2022.

Par délibération en date du **6 décembre 2022**, la commune d'Audierne lance la procédure de **modification de droit commun n°1 de son PLU** afin de :

- **Ouvrir à l'urbanisation 4 secteurs 2AU ;**
- **Prolonger le tracé de l'emplacement réservé n°14a pour la réalisation d'une liaison douce ;**
- **Classer le secteur des Capucins en zone N ;**
- **Ajouter 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;**
- **Supprimer l'emplacement réservé n°4 ne faisant plus l'objet d'un projet d'intérêt collectif.**

### 4. Le contenu du dossier relatif à la modification

Le présent dossier de modification comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (délibérations, ...) ;
- La notice explicative de la modification ;
- Les pièces réglementaires du PLU modifiées par la modification, en l'espèce le règlement graphique, le règlement écrit, le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 5. Le contexte réglementaire du PLU de la commune d'Audierne

L'aménagement du territoire de la commune d'Audierne est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

De plus, l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme poursuit :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »



### Le PLU d'Audierne doit ainsi être compatible notamment avec :

- *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 4 octobre 2021 relative à la loi ELAN.*
- *Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne,*
- *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouesco,*

Par ailleurs, l'article 194 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 précise les modalités et délais d'introduction d'un objectif et d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols au sein des documents de planification.

Le dispositif d'intégration commence par les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le PADDUC de Corse, les schémas régionaux d'aménagement de Guadeloupe, La Réunion, Guyane, Martinique et Mayotte ainsi que le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF). Ils doivent être modifiés (si besoin) rapidement, la procédure devant être engagée avant le 22 août 2022, et entrer en vigueur au plus tard le 22 août 2023.

Puis, ce sera au tour des SCOT d'évoluer, ou en l'absence de SCOT, du PLU, du document en tenant lieu ou de la carte communale, pour intégrer des objectifs territorialisés de limitation de l'artificialisation des sols. L'échéance pour les SCOT est fixée au 22 août 2026.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain devront être intégrés dans les PLU et les cartes communales avant le 22 août 2027, que le territoire soit ou non couvert par un SCOT.

## 6. La notion d'atteinte à l'économie générale du plan

Dans le cadre de la présente procédure (modification de droit commun), les modifications apportées au dossier doivent poursuivre les objectifs et orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) défini lors de l'élaboration du PLU en vigueur. En d'autres termes, le PADD ne peut être modifié et il sera analysé, pour chaque point d'évolution, l'atteinte ou non à l'économie générale du plan.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur*

*l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* » (Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix). Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon, 1<sup>ère</sup> chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.



# Introduction aux points de modification 1, 2, 3 et 4

## 1. Contexte général, la politique communale

A travers les objectifs définis au sein Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Audierne, approuvé le 29 juin 2021, la collectivité s'est engagée dans la **poursuite et le renforcement de la dynamique de son territoire** par l'accueil de nouvelles **populations actives** tout en favorisant la **diversité sociale** et en **apportant une réponse adaptée à l'ensemble des besoins** observés sur la commune et selon les populations.

Si l'accueil de jeunes retraités ou de personnes âgées dans une perspective de retraite s'est déjà affirmée depuis de nombreuses années sur le territoire, l'attractivité et la capacité à **accueillir de jeunes ménages** demeurent plus complexes. Les signes récents d'un solde migratoire devenu positif et le niveau d'accueil qu'offre Audierne en matière de **cadre de vie** et de **développement économique** permettent d'envisager un scénario démographique positif.

Sans création d'emplois il est difficile d'**attirer de jeunes actifs**. Aussi, il est essentiel d'**affirmer l'identité économique** du territoire qui passe notamment par le maintien et le renforcement des zones d'activités. Située sur un axe stratégique du territoire allant jusqu'à la Pointe du Raz, la ZACOM de Kerivoas présente un potentiel de développement qui permet de conforter l'attractivité et le dynamisme de la commune à l'échelle du Cap-Sizun en s'appuyant sur la superficie foncière de cette zone qui doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

C'est dans ce contexte que la commune d'Audierne souhaite ouvrir 4 zones à l'urbanisation, à savoir :

- Le secteur couvert par l'OAP 10 afin de permettre la réalisation d'un programme de construction de 10 logements à loyers modérés ;
- Le secteur couvert par l'OAP 13 afin de créer une offre de logements répondant aux besoins locaux ;
- La zone 2AUEc – ZACOM de Kerivoas afin de répondre aux besoins liés au développement économique ;
- Le secteur couvert par l'OAP 5 afin de permettre la construction d'un EHPAD.

## 2. La mise en demeure de la Préfecture contraignant la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2021

Pour l'ensemble des zones, il est important de rappeler le contexte lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Audierne approuvé le 29 juin 2021 : *(extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur)*

**Une mise en demeure de la Préfecture, en date du 20 juin 2018, contraint la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU, dans l'attente de la levée de cette dernière.**

En effet, l'arrêté préfectoral du 20 juin 2018 met en demeure le SIVOM de la Baie d'Audierne d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

En application de l'article L.171-7 du code de l'environnement, le SIVOM est mis en demeure, à compter de la date dudit arrêté, de :

- **Dès maintenant**, prendre toute mesure concourant à la mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement à Audierne, constatés comme non-conformes sur le bassin versant du ruisseau de Stiry dans le cadre des contrôles effectués en 2013 par le bureau d'études B3E. **Janvier 2020 : le diagnostic a été réalisé, les travaux ont été engagés.**
- **Dans un délai de 4 mois maximum**, équiper d'une détection de passages en surverse les trop-pleins des postes de refoulement, identifiés comme des points R1 dans le courrier de validation du service de police de l'eau, daté du 24 mars 2017. **Janvier 2020 : fait.**
- **Dans un délai de 6 mois maximum**, engager un diagnostic permanent du réseau d'assainissement sur la commune d'Audierne, tel que prévu à l'article 12 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 modifié et à l'article 2-4-2 de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2014. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH.**
- **Dans un délai de 18 mois maximum**, transmettre au service de police de l'eau et à l'agence de l'eau, un document synthétisant les résultats obtenus et les améliorations envisagées du système de collecte sur la commune d'Audierne, et présentant un programme d'actions. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH – schéma directeur d'assainissement des eaux usées – septembre 2020.**

Cette mise en demeure fait suite à des défaillances du système d'assainissement de la commune d'Audierne et d'autres communes limitrophes, telle que Pont-Croix.

Les eaux usées de l'agglomération d'Audierne-Esquibien sont dirigées, pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif, vers la station d'épuration de Lespoul. Si la station en elle-même ne présente pas de non-conformité, le système de collecte présente des dysfonctionnements majeurs qui ont amené le Préfet du Finistère, par arrêté du 20 juin 2018, à mettre en demeure le SIVOM d'Audierne (gestionnaire de l'équipement) de prendre diverses mesures visant à les faire cesser : mise en conformité des branchements existants, équipements des postes de refoulement, engagement d'un diagnostic réseau, établissement d'un programme d'action... Cette situation a déjà engendré des contaminations importantes et récurrentes au débouché du ruisseau du Stiry dans le port de plaisance d'Audierne (constatations effectuées dans le cadre du suivi de la qualité des eaux estuariennes de la Police de l'Eau). Ces contaminations sont d'autant plus problématiques que l'estuaire du Goyen est classé comme zone de production de coquillages (catégorie "B"). Aussi, avant d'envisager d'augmenter les quantités d'effluents susceptibles de rejoindre le milieu naturel sans traitement, il convient de remédier aux dysfonctionnements constatés.



Depuis cette mise en demeure, différents travaux d'amélioration du système d'assainissement des eaux usées ont été réalisés sur la commune d'Audierne.

> Concernant la mise en conformité des branchements non conformes sur le bassin versant du Stiry. L'idée est de découpler les éventuels branchements d'eau pluviale du réseau d'assainissement, afin d'éviter les surverses au niveau des postes de refoulement. Il est aujourd'hui admis que la majorité des entrées d'eaux parasites dans le réseau provient de ce type de non-conformité. Il reste 450 contrôles de branchements à réaliser. La société Veolia a transmis un devis. Le SIVOM a obtenu la garantie que le contrôle des branchements sera également assorti de préconisations de travaux. Par ailleurs, un audit financier du SIVOM vient d'être engagé. Il permettra d'identifier la capacité de la structure à recruter un agent en charge du suivi de la réalisation des travaux de mise en conformité en accompagnant les particuliers dans le montage des dossiers de demandes de subventions auprès de l'Agence de l'Eau.

> Dans le cadre de travaux de voirie de la ville d'Audierne en centre-ville (rues Lesné et rue Laënnec), un passage caméra a permis d'identifier la bonne fonctionnalité du réseau au point le plus bas de la Ville.

> Dans la rue du 14 juillet, le département a procédé à la réfection de l'enrobé et le SIVOM en a profité pour réaliser l'étanchéification des tampons. Les travaux récents rue Emile Combes permettent de garantir que les tampons sont également étanches. Enfin, la Ville prévoit des travaux rue Marcelin Berthelot à l'horizon 2024, qui seront l'occasion d'étanchéifier le réseau en limitant les entrées d'eau parasite.

> Les différents projets de création d'aires de stationnement actuellement à l'étude, sur la ville d'Audierne, spécifient systématiquement des surfaces infiltrantes afin de limiter les écoulements de surface des eaux pluviales et, en principe, diminuer les intrants d'eaux parasites.

> Concernant la transmission synthèse des résultats et plans d'actions :

- Le SIVOM a pris la décision stratégique de limiter les extensions de réseaux et de se concentrer sur les réfections du réseau existant.

- Suite à la réunion regroupant l'agence de l'eau, le service Eaux et Assainissements du Département et la DDTM, les études de programmations ont été reprises, particulièrement sur le secteur de Pont-Croix. Un nouveau programme de travaux a été transmis au printemps et la consultation de maîtrise d'œuvre est actuellement en cours de publication. Les offres doivent être transmises pour fin septembre. Les travaux induits consistent à dévoyer un réseau passant en zone naturelle dans le secteur de la Fontaine et à installer des bâches tampons sur deux postes de refoulement (La Fontaine et Marronniers).

- De plus, suite aux contrôles de conformité de branchement réalisés sur Pont-Croix, plusieurs particuliers ont été mis en demeure de réaliser des travaux. L'EHPAD de la Fontaine a été mis en demeure de mettre ses branchements d'eau pluviale en conformité. Sans réponse de leur part à ce stade et face à l'urgence, le SIVOM a pris en charge les travaux.

- Enfin, il est prévu l'installation d'un débitmètre au centre technique communautaire sur les collecteurs d'eaux de lavage des bennes à ordures ménagères. Une solution est actuellement à l'étude afin de rendre la zone étanche aux eaux pluviales.

- Les détecteurs de surverse ont été installés sur tous les postes de relevage.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre d'une démarche d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées par les élus communaux mais également par la commune de Pont-Croix (secteur à l'origine de nombreuses défaillances relatives au réseau d'assainissement des eaux usées), il peut désormais être envisagé l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU.

En vertu de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, la capacité (et conformité) du réseau d'assainissement est une condition nécessaire au classement en zone 1AU. En effet, « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

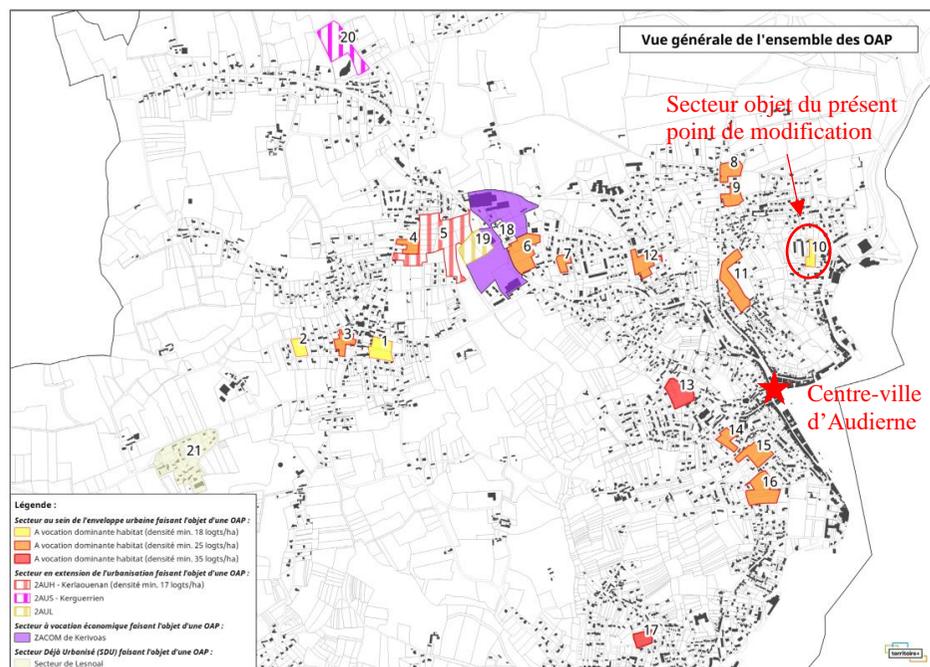
Néanmoins, il est rappelé **qu'il ne s'agit pas de la seule condition pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation**. L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme indique que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

La réponse à cette 'seconde condition' sera développée au sein de chacun des 4 points de modification ci-après.

# Point de modification n°1 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°1

Le secteur couvert par l'OAP 10 se situe au Nord du centre-ville d'Audierne. Pour la raison évoquée précédemment (mise en demeure préfectorale), ce secteur a été classé en zone 2AU lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur.



Extrait du dossier d'OAP – PLU en vigueur

Néanmoins, au regard des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées réalisés par la commune et le SIVOM ainsi que la volonté d'accueillir de nouveaux logements à

loyer modéré sur son territoire pour face à la demande croissante, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

Si la condition relative à la capacité des réseaux a été démontrée au sein du chapitre précédent (seul le réseau d'assainissement collectif posait question lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021), il y a désormais lieu de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10

### 2.1. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

#### ► Rappel du contexte lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Audierne approuvé le 29 juin 2021.

En application de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « [...] 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4. [...] »

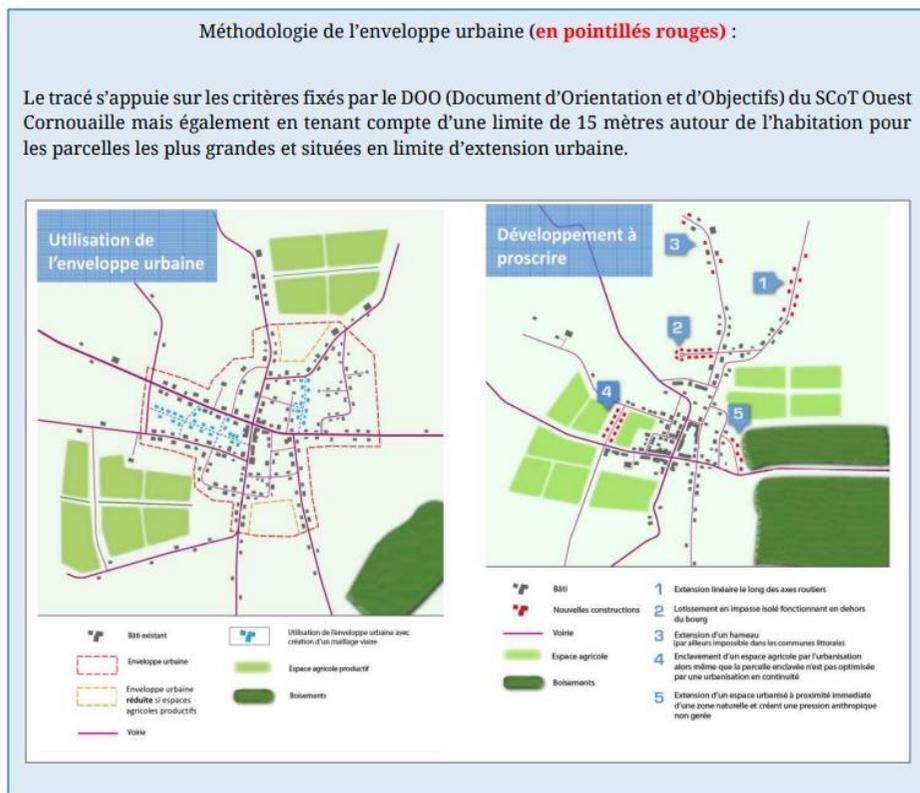
Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis une étude approfondie a été réalisée sur les potentiels de renouvellement du tissu urbain. Cette étude vise à :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- Analyser sa capacité de mobilisation afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune, dont la richesse agricole et paysagère est à préserver.

### La notice pour les cartographies des espaces libres intra-urbains ou « dents creuses »

La commune nouvelle d'Audierne dispose de parcelles actuellement non urbanisées (communément appelée « dents creuses ») et présentant un potentiel de densification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Celle-ci a été définie suivant la méthodologie ci-dessous et validée lors de réunion de travail.

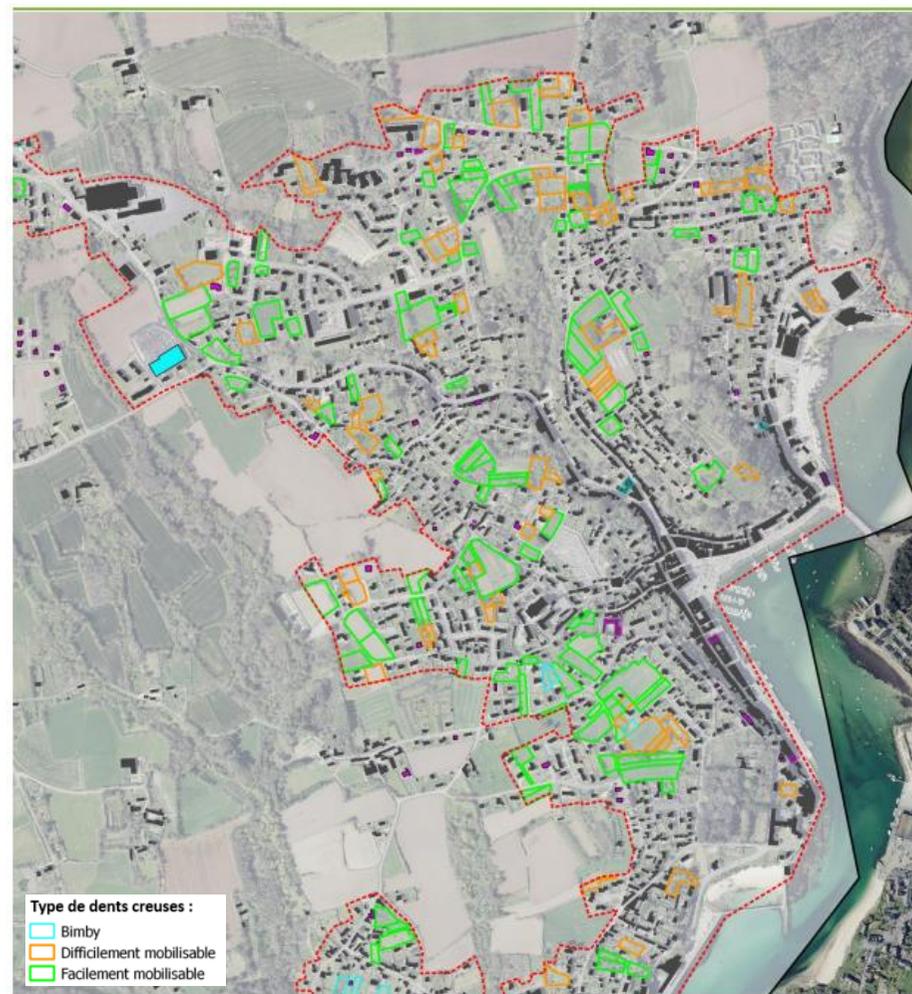


Le relevé des espaces libres intra urbains va permettre de calculer leur potentialité de logements et de population.

#### 3 types de dents creuses sont répertoriées :

- Les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'une superficie minimale (4 ares) et d'un accès direct à l'emprise publique suffisamment large sont répertoriées en vert ;
- Les parcelles nécessitant une division parcellaire ainsi que les parcelles n'ayant aucun accès direct sur la voie publique (seconde ligne par exemple) sont répertoriées en orange.

- Les parcelles nécessitant une division parcellaire ET située derrière ou devant l'habitation principale sont répertoriées en cyan. L'accès est alors commun aux deux habitations. Ce type d'opération est appelé BIMBY : « Build in My Back Yard » qui signifie construire dans son jardin. L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.



**Centre-ville d'Audierne**

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

Il en est ressorti sur l'ensemble de la commune nouvelle un potentiel densifiable important :  
 (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur)

<b>Sur la base de 400m<sup>2</sup> minimum</b>	
A fort potentiel de densification	21,6 ha
A faible potentiel de densification	10 ha
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (visions parcellaires)	1,5 ha

Sur les 33,1 ha « bruts » disponibles, 10,33 ha sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ont donc été classés en zone AU.

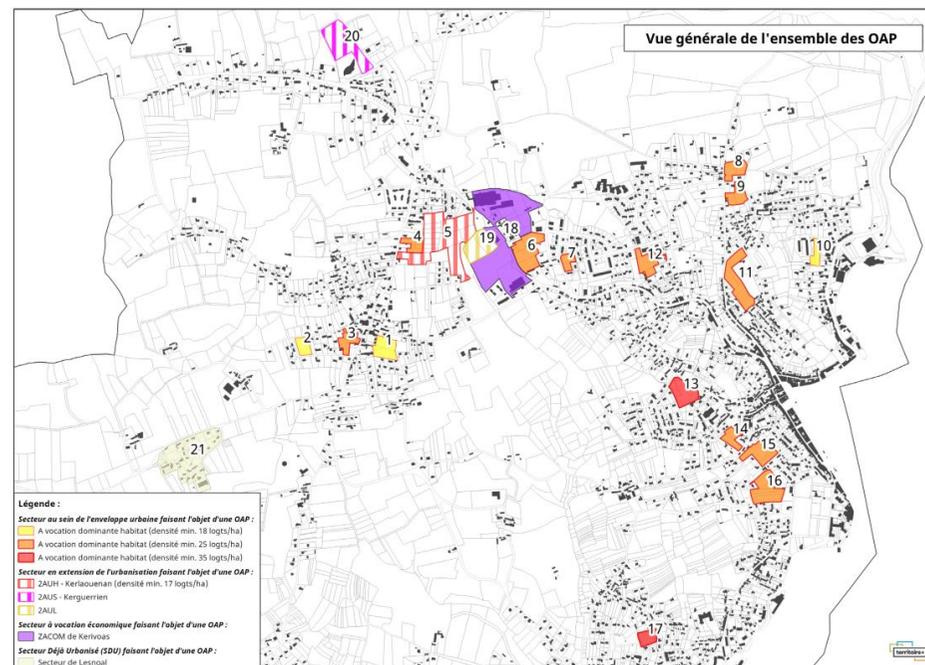
**Détail des 17 secteurs couverts par des OAP (représentant 10,33 ha) :**

Tableau des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat :

Surface en renouvellement urbain (densification urbaine)	Surface en extension de l'urbanisation urbaine
10,33 ha	3,9 ha
<b>TOTAL : 14,23 ha</b>	

Nom du secteur / OAP	Superficie de la zone AUH en renouvellement urbain / densification urbaine	Densité minimale appliquée
OAP 1 - Secteur rue Laennec	0,73 ha	18 logts/ha
OAP 2 - Secteur Henri Roë 1	0,37 ha	18 logts/ha
OAP 3 - Secteur Henri Roë 2	0,48 ha	25 logts/ha
OAP 4 - Secteur rue Surcouf	0,41 ha	
OAP 6 - Secteur de Kerivoas	1,34 ha	30 logts/ha
OAP 7 - Secteur rue Michel Le Bars	0,31 ha	25 logts/ha
OAP 8 - Secteur rue Gay Lussac 1	0,55 ha	
OAP 9 - Secteur rue Gay Lussac 2	0,54 ha	
OAP 10 - Secteur rue Alphonse Daudet	0,27 ha	18 logts/ha
OAP 11 - Secteur rue Marcelin Berthelot	1,21 ha	25 logts/ha
OAP 12 - Secteur rue d'Estienne d'Orves	0,70 ha	
OAP 13 - Secteur rue Corneille	0,87 ha	35 logts/ha
OAP 14 - Secteur rue Georges Bizet	0,47 ha	25 logts/ha
OAP 15 - Secteur rue Léo Délibes 1	0,82 ha	
OAP 16 - Secteur rue Léo Délibes 2	1,23 ha	
OAP 17 - Secteur rue Ampère	0,39 ha	
<b>TOTAL</b>	<b>10,33 ha</b>	
Nom du secteur / OAP	Superficie de la zone 2AUH en extension urbaine	Densité minimale appliquée
OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan	3,9 ha	17 logts/ha

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur

Lors de l'élaboration du PLU, approuvé en juin 2021, les élus ont fait le choix **d'engager une réflexion sur les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine dès lors que ces derniers étaient supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup>**. Finalement, la majorité des OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs situés au cœur de l'enveloppe urbaine de la commune. Une seule OAP à vocation d'habitat est située en extension de l'urbanisation. Il s'agit du secteur de Kerlaouenan (OAP 5). La définition d'OAP sectorielles permet de répondre à l'orientation du PADD visant à engager des actions de renouvellement urbain et à modérer la consommation d'espace. Le classement des secteurs couverts par une OAP sectorielle en zone AU permet d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour rappel, le classement en zone 2AU au sein du PLU fait suite à la mise en demeure préfectorale énoncée précédemment.



- Depuis l'approbation du PLU en vigueur (juin 2021), de nouvelles constructions ont été édifiées, engendrant une mise à jour des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine.

30 constructions à usage d'habitation ont été édifiées au sein de l'enveloppe urbaine, diminuant par conséquent, le potentiel disponible.

Aussi, il en ressort sur l'ensemble de la commune nouvelle le potentiel densifiable suivant :

Sur la base de 400m <sup>2</sup> minimum	
A fort potentiel de densification	13 ha
A faible potentiel de densification	7,5 ha
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (divisions parcellaires)	1,5 ha

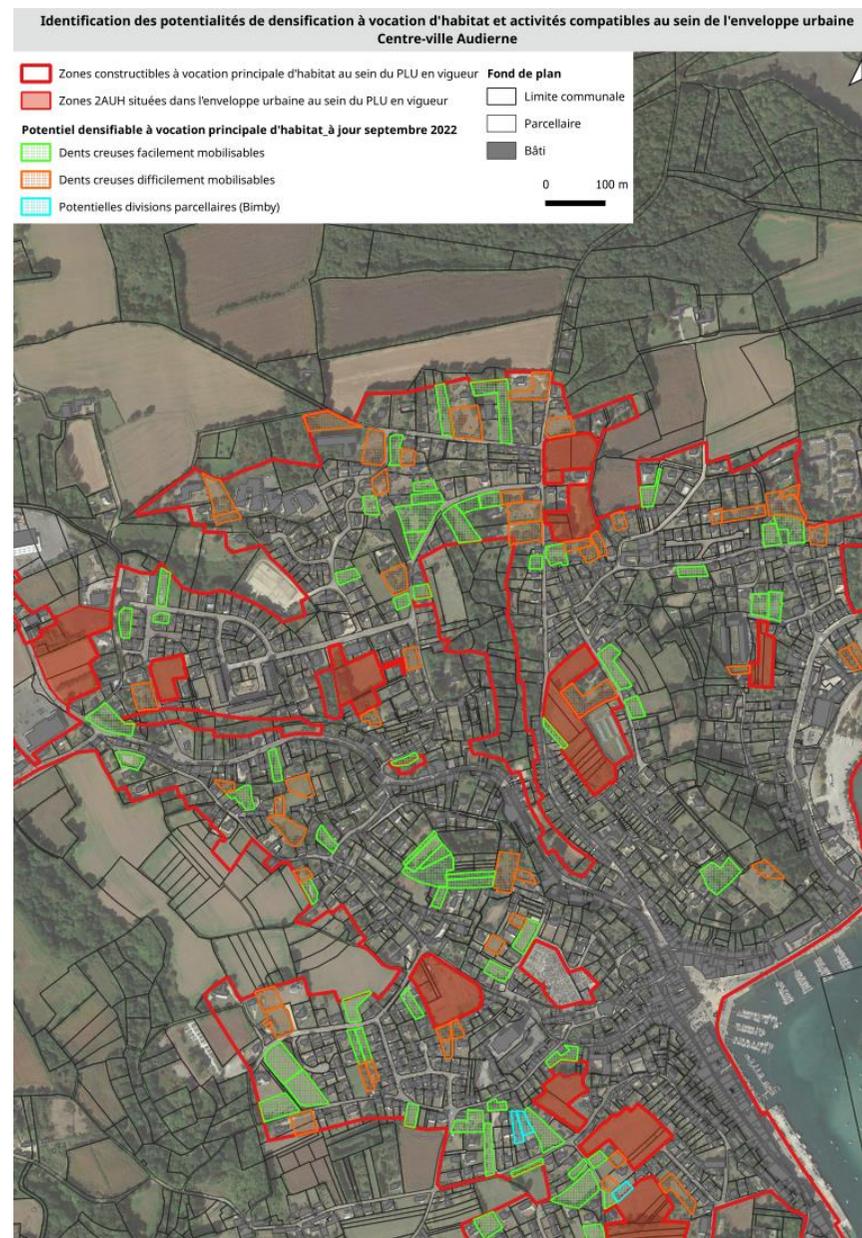
Points d'attention :

- Les zones classées en 2AUH, même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, n'ont pas été quantifiées dans potentiel densifiable car elles ne sont pas constructibles immédiatement. Elles doivent faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être constructibles.
- La procédure de modification simplifiée du PLU d'Audierne approuvée le 6 décembre 2022, ouvrant à la densification le secteur de Lesnoal, ajoute des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

A ces nouvelles constructions s'ajoutent 3 projets de réhabilitation en cours à court / moyen terme au sein de l'enveloppe urbaine :

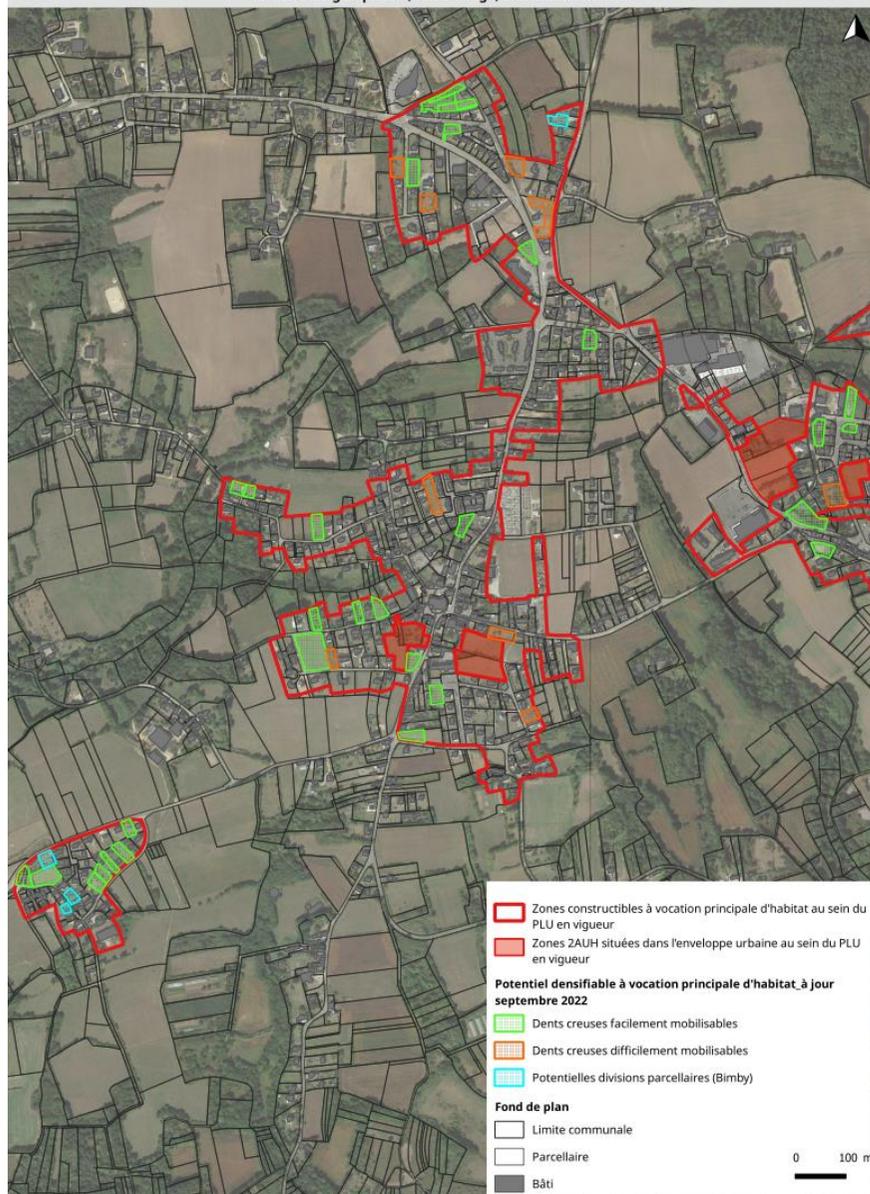
- Ancienne zone d'activités – avec Finistère Habitat ;
- Rue du 14 juillet – appel à projet sur la destruction d'une maison / reconstruction d'un programme d'habitat ;
- Mutation de l'ancienne école des affaires maritimes.

Ci-après, les cartographies recensant les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine.

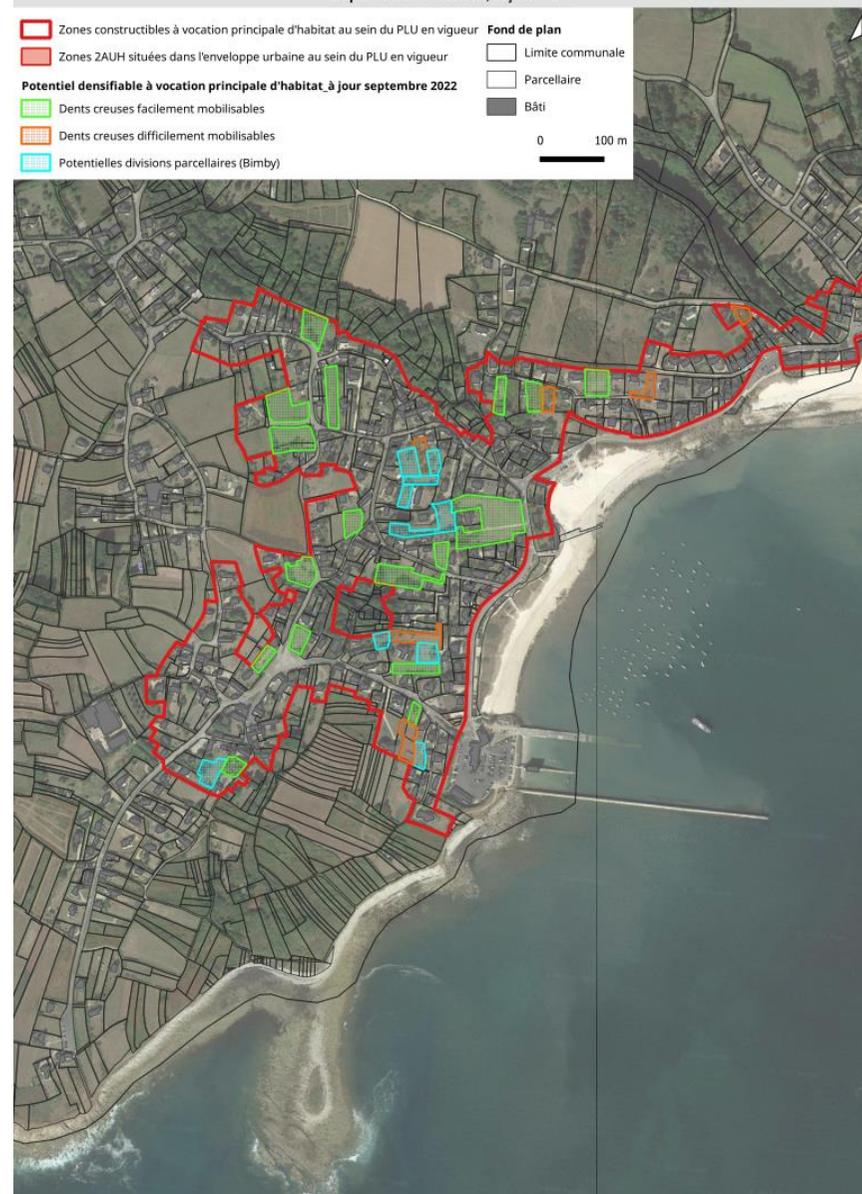




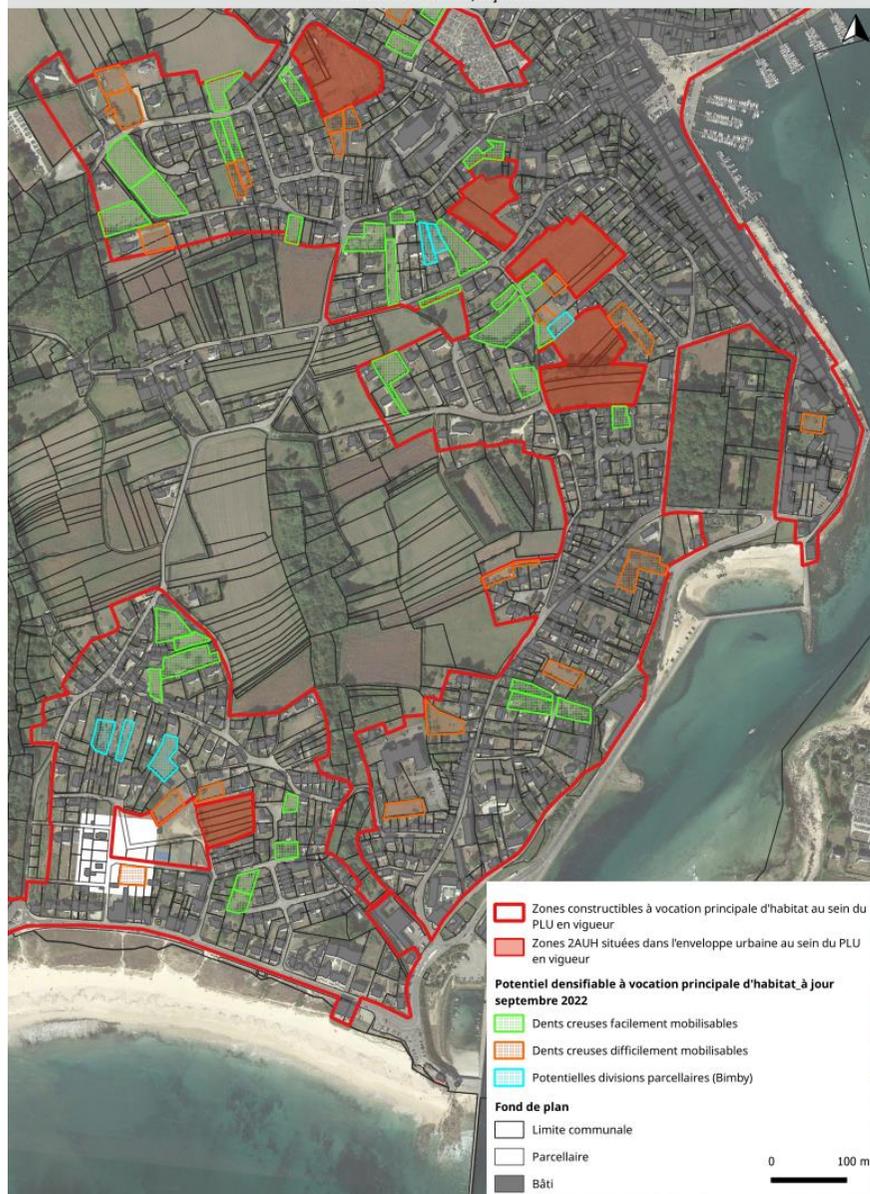
**Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
Centre-bourg Esquibien, Croix-Rouge, Kerivoas et Lesnoal**



**Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
Esquibien Sainte-Evette, façade Sud**



Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
 Audierne centre-ville, façade Sud



## 2.2. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10

La collectivité souhaite assurer le maintien de la population en place à travers un accompagnement tout au long de leur **parcours résidentiel**. Le parcours résidentiel correspond à l'**évolution dans le temps des besoins en termes de logement**. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers. Une offre suffisante de logements à loyers modérés sur un territoire est une composante nécessaire pour assurer un parcours résidentiel au plus grand nombre.

**C'est dans ce contexte que la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur couvert par l'OAP 10 afin de permettre la réalisation d'un programme de construction de 10 logements à loyers modérés.**

Il s'agit d'un projet porté par Bretagne Ouest Accession. La commune d'Audierne compte actuellement 181 logements en location sociale. L'OPAC recense, en juillet 2022, 98 demandes en choix 1 pour la commune d'Audierne et 163 demandeurs en choix 1, 2 et 3. La majorité des demandeurs sont des ménages isolés. Par ailleurs, à l'échelle de la Communauté de Communes du Cap Sizun – Pointe du Raz, l'OPAC recense 221 demandes en choix 1 pour un parc de 517 logements. Audierne est la commune où le parc est le plus étoffé avec 181 LLS, puis viennent les communes de Plouhinec (109 LLS) et Pont-Croix (88 LLS). De la même manière qu'à Audierne, la majorité des demandeurs sont des personnes isolées.

**Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants, ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus.**

**Une convention cadre « Petites villes de demain » valant convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz pour les communes d'Audierne et de Plouhinec a été signée en juillet 2022 et l'arrêté portant sa publication date du 5 août 2022. Le programme Petites Villes de Demain (PVD) doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expériences et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.**

Les objectifs de ce programme PVD se déclinent à travers 5 axes :

- **Axe 1 : Développement d'une offre attractive de l'habitat, accessible et digne pour tous (familles, intergénérationnel, habitat inclusif et solidaire), dont un des objectifs est de proposer une offre diversifiée et accessible pour permettre la mixité sociale et générationnelle des ménages résidant en centralité et permettre les parcours résidentiels ;**
- Axe 2 : Renforcement de l'économie locale et circulaire, du maillage commercial et des services ;
- Axe 3 : Renforcement des mobilités actives, partagées et solidaires ;



- Axe 4 : Aménagement tourné vers la valorisation du patrimoine historique maritime et portuaire et le renouvellement urbain des espaces publics, comme vecteurs de cohésion, d'attractivité et de développement ;
- Axe 5 : Consolidation des pôles de services et favorisation de l'accès à la culture.

**La mise en œuvre concrète de ces objectifs passe par la délimitation d'un périmètre ORT.** L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

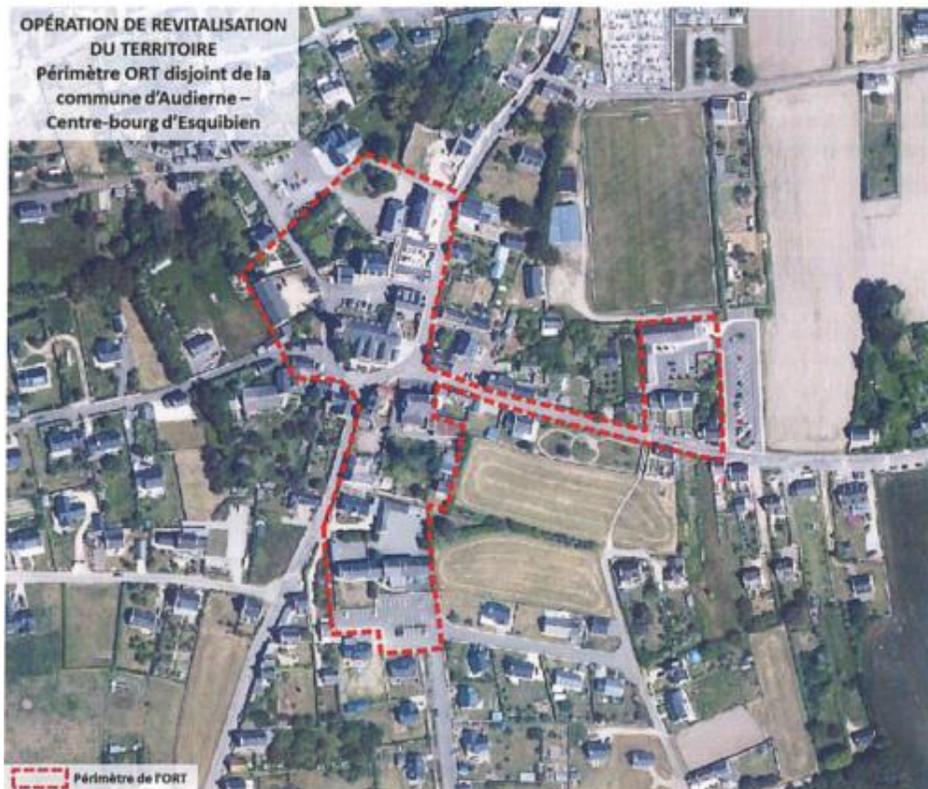
La notion de centre-ville et de centralité s'appuie sur un faisceau d'indices qui peuvent être l'histoire des lieux, les fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité de la population, de constructions, de commerces, de bâtiments administratifs, le patrimoine historique, architectural et artistique. Les périmètres retenus sur la commune d'Audierne concentrent des activités qui structurent et rayonnent sur le territoire. Ils s'appuient également sur des éléments de terrain concrets que sont la densité de population, les fonctions administratives et commerciales, mais aussi le bâti patrimonial et les quartiers anciens.

Les périmètres ORT retenus sur la commune d'Audierne sont donc les suivants :

- Périmètre 1 : Audierne – Poulgoazec ;
- Périmètre 2 : centre-bourg d'Esquibien.



*Périmètre ORT 1 – Extrait de la convention PVD\_ORT*



*Périmètre ORT 2 – Extrait de la convention PVD\_ORT*

Ces périmètres constituent donc **les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'actions en faveur de la requalification d'ensemble**, à savoir : la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

**Aussi, le projet de réalisation des 10 logements à loyers modérés projeté par Bretagne Ouest Accession doit prioritairement s'implanter au sein d'un de ces deux périmètres.**

> Au sein du périmètre d'ORT 2 (centre-bourg d'Esquibien), il n'existe aucune disponibilité foncière non exploitée.

> Au sein du périmètre d'ORT 1 (centre-bourg d'Audierne), seules 7 dents creuses ont été identifiées comme disponibles (cf. les espaces sélectionnés en jaune sur les extraits cartographiques suivants). Le périmètre de l'ORT figure en violet.

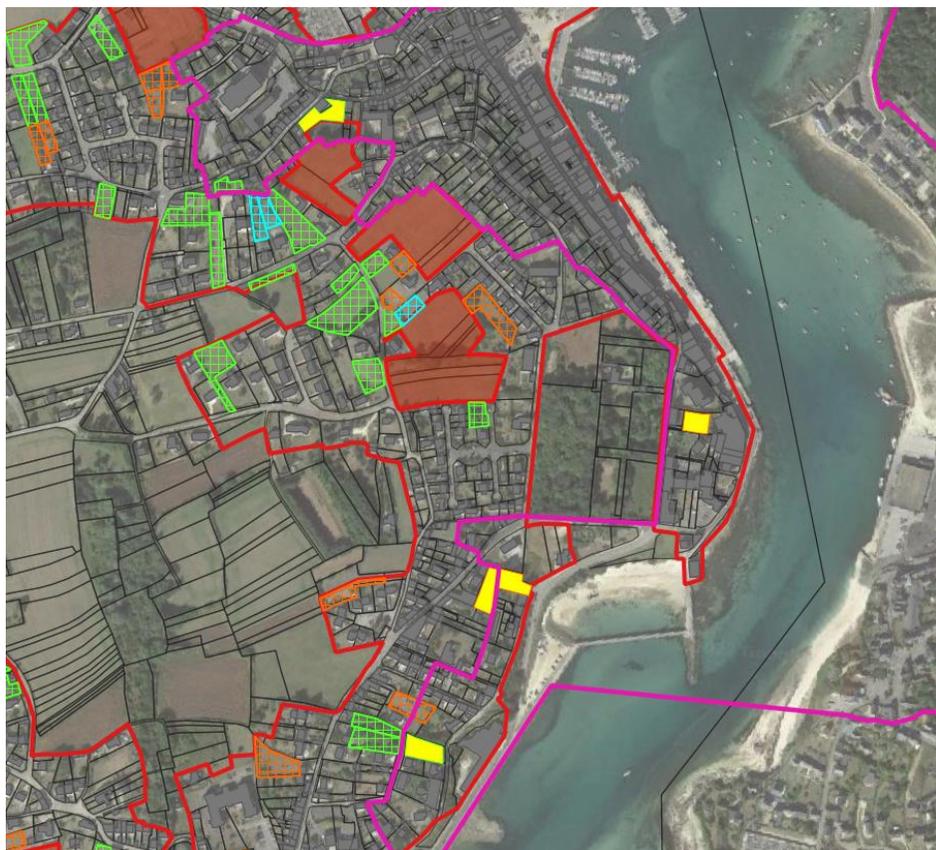


*Extrait cartographique de l'identification de potentialités de densification au sein du périmètre ORT – centre-bourg d'Audierne, partie Nord*

Les deux parcelles sélectionnées ci-dessus (en jaune), au Nord du périmètre ORT, sont situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Audierne et au sein du périmètre ORT, néanmoins, elles sont situées en zone Uru du PLU en vigueur. Le secteur Uru, à vocation d'habitat et d'activité compatibles, est destiné à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain. L'enjeu de ce secteur s'insère dans une perspective à moyen/long terme dont l'objectif, dans le présent PLU, est de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et le projet de renouvellement urbain qui sera réalisé. Dans l'attente de la concrétisation d'un projet urbain qualitatif, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée. En effet, ce secteur fait l'objet d'une réflexion urbaine globale intégrant la zone urbaine rue Lamartine mais celui-ci ne doit bloquer d'éventuel projet assurant la pérennité des activités et équipements existants.

Aussi, le projet de création de 10 logements à loyer modéré n'a pas lieu d'être réalisé sur ce secteur.

Par ailleurs, la parcelle sélectionnée ci-dessus (en jaune), plus au Sud, est située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Audierne et au sein du périmètre ORT, néanmoins sa superficie d'environ 2 200 m<sup>2</sup> ne permet pas de répondre aux besoins du projet de création de 10 logements à loyer modéré.



Le projet d'implantation de 10 logements à loyer modéré porté par Bretagne Ouest Accession est déjà bien avancé. En effet, une étude de faisabilité d'aménagement datant de mai 2022 a été réalisée. Elle prévoit la création de 10 logements PSLA dont 5 maisons « traditionnelles » individuelles ainsi qu'un petit collectif.

Une OAP sur ce secteur avait été réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021. Il traduit les objectifs issus du PADD, dont une densité minimale à respecter s'élevant à 18 logts/ha, soit la réalisation a minima de 6 logements. Par ailleurs, la forme urbaine préconisée est de l'habitat individuel.

Le projet porté par Bretagne Ouest Accession étant plus dense, l'OAP du PLU en vigueur est modifiée en conséquence.

*Extrait cartographique de l'identification de potentialités de densification au sein du périmètre ORT – centre-bourg d'Audierne, partie Sud*

Les 4 parcelles sélectionnées ci-dessus (en jaune) sont situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'Audierne et au sein du périmètre ORT. Néanmoins, au regard de la taille de chacune d'elles, aucune de ces 4 dents creuses ne peut accueillir le projet de réalisation des 10 logements à loyer modéré.

**> Aussi, le seul secteur non urbanisé, au sein des périmètres ORT et répondant aux besoins du projet visé est la zone couverte par l'OAP 10.**

**Cette analyse fine des espaces disponibles couplée avec la mise en œuvre du programme PVD valant ORT démontre l'utilité et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur couvert par l'OAP 10.**

### 3. Changements apportés au PLU

La zone 2AUH couverte par l'OAP 10 est ouverte à l'urbanisation et l'OAP est modifiée afin d'optimiser l'utilisation du foncier disponible.

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

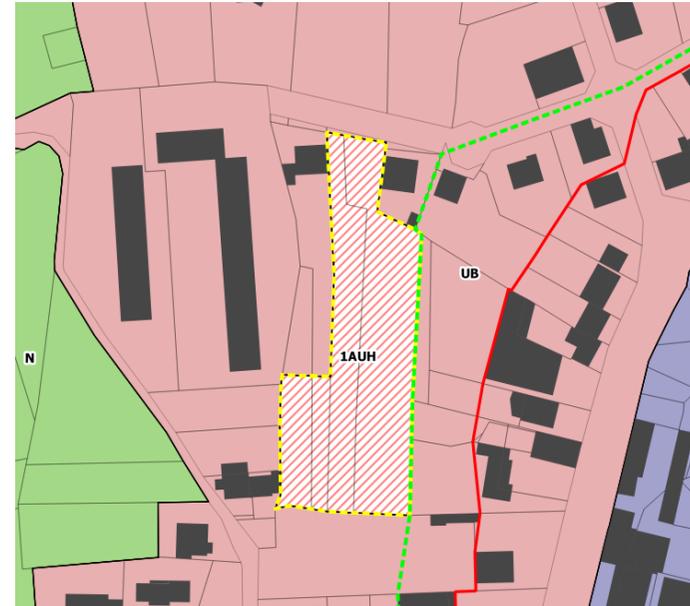
- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement de la zone 2AUH en 1AUH.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié

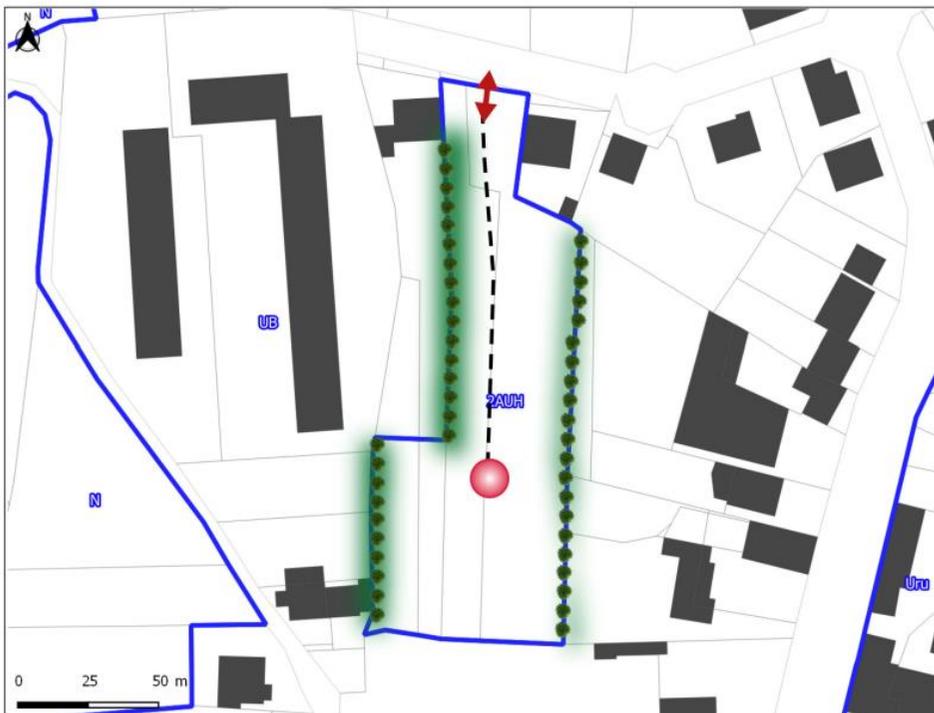
#### 3.2. La modification du dossier d'OAP

Evolution de certaines orientations définies au sein de l'OAP afin d'optimiser l'utilisation du foncier ainsi que mise à jour de la cartographie générale des OAP.



**OAP 10 - Secteur rue Alphonse Daudet - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR



**Zonage du PLU :** 2AUH  
**Surface :** 0, 31 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées  
**Propriété :** Maîtrise privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

PROGRAMME

**Vocation principale :** Habitat  
**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 18 lo-gts / ha  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacements :**

- > Un accès à créer sur la rue Alphonse Daudet
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- > Réaliser une placette de retournement au bout de la desserte automobile.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une transition paysagère sur la frange est ainsi que sur la frange ouest afin de créer une zone tampon vis-à-vis des bâtiments environnants, aux volumétries plus importantes (habitat collectif à l'ouest).

*Opération d'aménagement d'ensemble*

**Légende :**

Orientations	
Zonage du PLU	Accès
Secteur de l'OAP	Transition paysagère à créer
	Placette de retournement
	Desserte automobile



**OAP 10 - Secteur rue Alphonse Daudet - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :	
	<b>Orientations</b>
	Zonage du PLU
	Secteur de l'OAP
	Accès
	Liens inter-quartiers à envisager

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

**Zonage du PLU : 1AUH**  
**Surface : 0,31 ha**  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées  
**Propriété :** Maîtrise privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

**PROGRAMME**

**Vocation principale :** Habitat  
**Nombre de logements attendus :** 10 logements  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel, petit collectif (R+1+C)

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

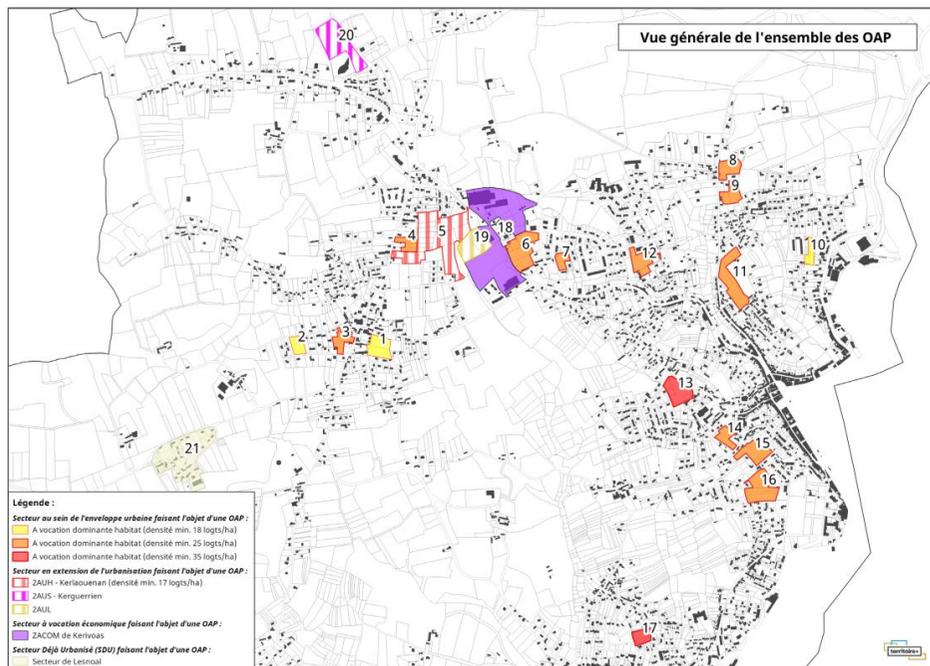
**Accessibilité et déplacements :**  
 > Un accès à créer sur la rue Alphonse Daudet  
 > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**  
 > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.  
 > Réfléchir à la création de liens inter-quartiers. Une attention particulière sera portée à l'accessibilité entre le secteur et le quartier Stum (secteur Charles de Gaulle) en cours d'aménagement.

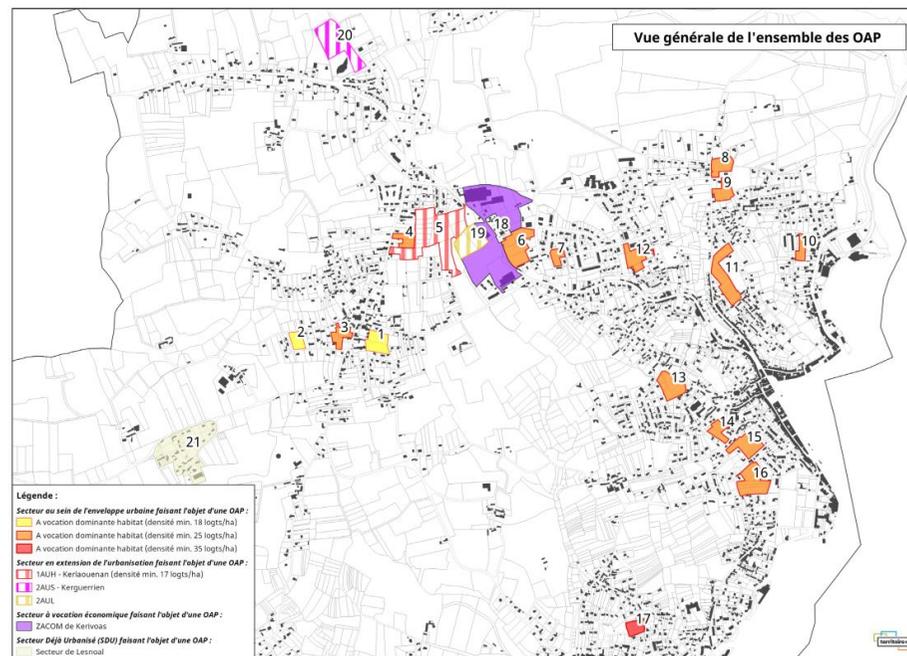
**Patrimoine bâti et végétal :**  
 > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
 > Veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier dans son environnement (plantations, espaces végétalisés, ...).

*Opération d'aménagement d'ensemble*

*Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié*



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10 permet de répondre aux orientations définies dans le PADD. En effet, la collectivité souhaite renforcer et dynamiser l'attractivité résidentielle littorale (Axe A) en renforçant la dynamique démographique du territoire engendrant des besoins en logements. Ces nouveaux logements devront répondre à l'ensemble des besoins, à savoir :

- Pour les **jeunes**, et notamment les couples bi-actifs, apparait la nécessité de créer des logements à loyers modérés ou en accession à la propriété.
- Pour les **saisonniers**, la demande concerne des logements de petites tailles sur des périodes variables.
- Pour les **personnes âgées**, les logements adaptés constituent souvent une alternative intéressante à la maison de retraite. Ils permettraient par ailleurs de libérer des maisons individuelles devenues trop grandes (difficultés liées à l'entretien, éloignement par rapport aux équipements et services, ...). La mise sur le marché de ces maisons créerait une offre pour de nouvelles familles et participerait ainsi au renouvellement de la population et à la mixité générationnelle des quartiers résidentiels.

Par ailleurs la hausse de la densité préconisée sur ce secteur participe directement aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi le présent point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

1° *Les plans locaux d'urbanisme :*

a) *Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

b) *Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1er du livre II de la première partie du code des transports ;*

2° *Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*

3° *Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »*

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une analyse précise des incidences du secteur Rue Alphonse Daudet (secteur 2AUH couvert par l'OAP 10) sur l'environnement a été réalisée. Cette analyse reste fondée. Aussi, ci-dessous, l'extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur concernant la zone objet du présent point de modification.

Point de modification n°1 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10	
<b>Zonage et vocation proposé dans le cadre de la modification du PLU</b>	
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Objectif recherché</b>	
Il s'agit de permettre l'urbanisation du site par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine, d'une densité de 32 logements par hectare (accueil de 10 logements), de type habitat individuel et petit collectif (R+1+C), de créer des liaisons inter-quartiers (liaisons douces), notamment vers le quartier Stum en cours d'aménagement, tout en respectant l'environnement bâti et le caractère patrimonial.	
<b>Accès et réseaux</b>	
Zone située à proximité d'habitations. Réseau d'assainissement collectif, de distribution d'eau potable et d'électricité existants et en capacité suffisante. Accès et voirie existants et en capacité suffisante. Les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas connus.	
<b>Contexte écologique et enjeux in situ</b>	<b>Enjeu</b>
Occupation du sol : Prairie de fauche	Moyen
Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : Aucun zonage sur la zone.	
Situation par rapport à la TVB : Aucun élément de la TVB n'est identifié dans le secteur.	
Intérêt écologique de la zone : Globalement moyen.	
Oiseaux : Cortège des parcs et jardins : Accenteur mouchet, Chardonneret élégant, Choucas des tours., Mésange charbonnière, Pigeon ramier, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Serin cini.	
<b>Contexte paysager et urbain</b>	<b>Enjeu</b>
Localisation : En continuité d'habitations pavillonnaires. Un HLM est présent à l'ouest.	Moyen
Enjeux paysagers : Immeuble à l'ouest.	
Patrimoine urbain : Aucun.	
Servitude de monuments historiques : Aucun.	
Zone de présomption de prescription archéologique : Non.	



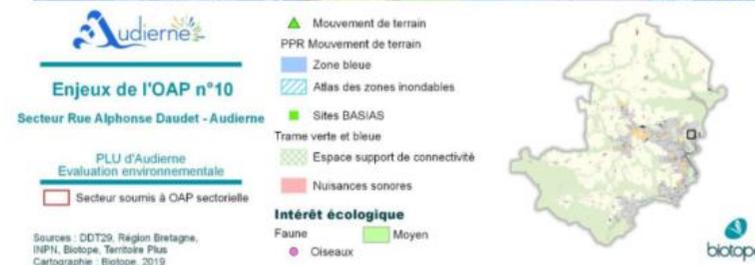
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Enjeu
Ressource en bois : Non. Proximité d'un cours d'eau : Non. Parcelle ne se trouvant à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Très faible à nul
Risques, santé et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Nul. Aléa inondation par remontée de nappe : Nul Risque mouvement de terrain : Zone bleue à l'est sur plus de la moitié du secteur et à l'ouest. Risque incendie : Nul. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : Aucun.	Moyen
Incidences prévisibles notables liées au présent point de modification	
L'urbanisation du secteur rue Alphonse Daudet va induire l'artificialisation d'un site qui présente des risques mouvement de terrain (zone bleue), pour laquelle les servitudes du PLU, conformément au PPRMT, s'applique. Afin de limiter les risques, une frange paysagère pourra utilement être plantée à l'est (zone en pente). Un second espace végétalisé pourra être réalisé à l'est pour limiter la visibilité depuis l'immeuble.	

Ces plantations et espaces végétalisés seront favorables au cortège des oiseaux des parcs et jardins présents sur le site, et à la trame verte et bleue.

**L'urbanisation projetée sur le secteur Rue Alphonse Daudet à Audierne ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.**



Prairie (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).



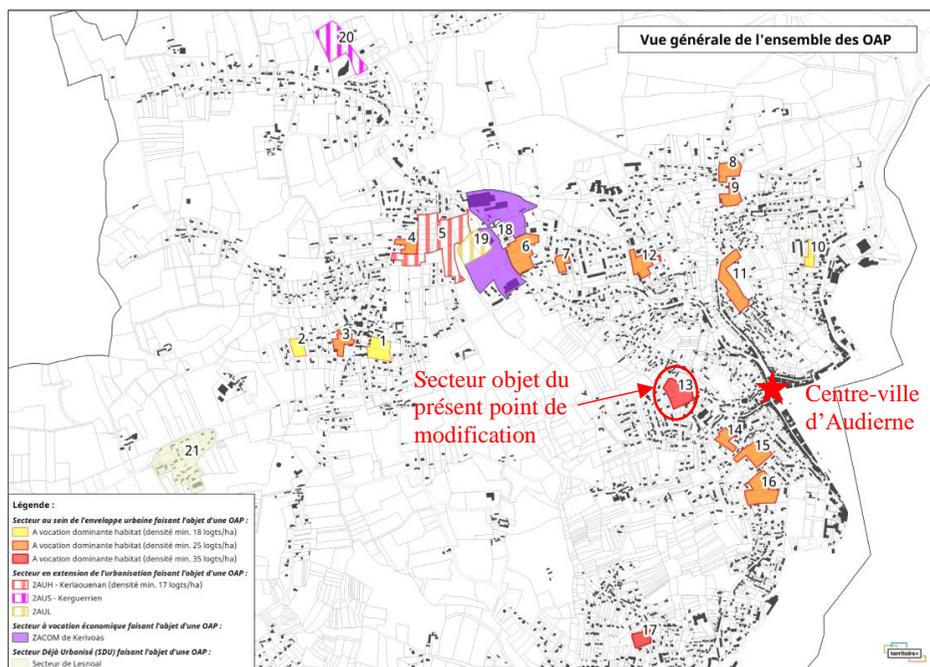
Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRaE a décidé de soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**

# Point de modification n°2 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°2

Le secteur couvert par l'OAP 13 se situe au cœur du centre-ville d'Audierne, à proximité de l'église Saint-Joseph. Pour la raison évoquée précédemment (mise en demeure préfectorale), ce secteur a été classé en zone 2AU lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur.



Extrait du dossier d'OAP – PLU en vigueur

Néanmoins, au regard des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées réalisés par la commune et le SIVOM ainsi que la volonté de proposer des logements répondant

aux besoins des nouveaux arrivants sur son territoire, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

Si la condition relative à la capacité des réseaux a été démontrée au sein du chapitre précédent (seul le réseau d'assainissement collectif posait question lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021), il y a désormais lieu de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13

### 2.1. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

#### ► Rappel du contexte lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Audierne approuvé le 29 juin 2021.

En application de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « [...] 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4. [...] »

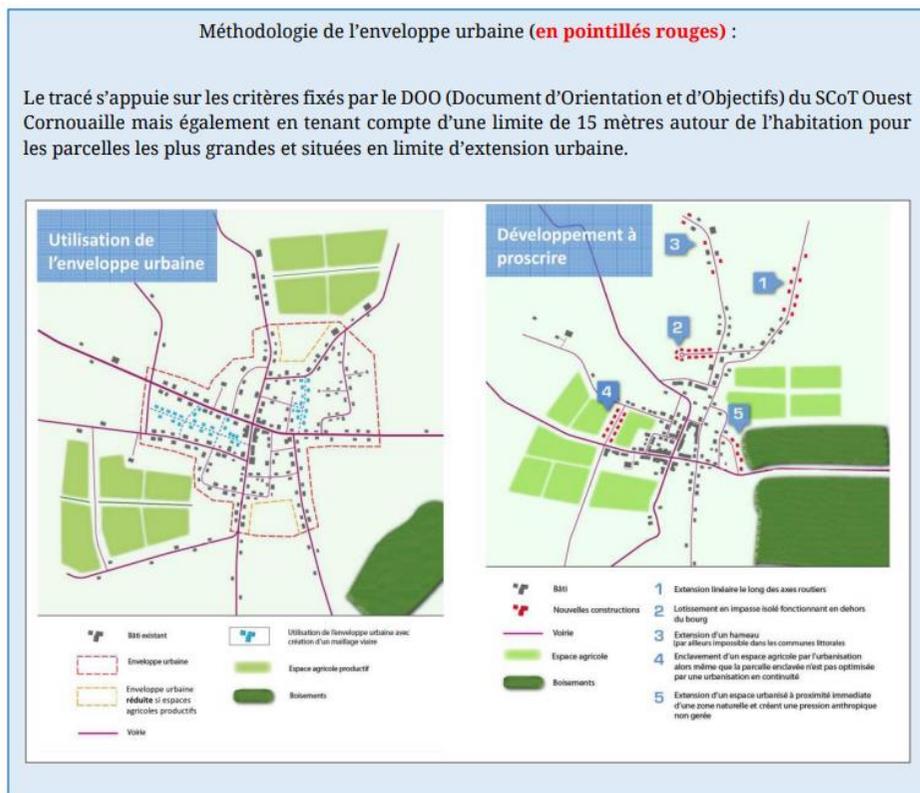
Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis une étude approfondie a été réalisée sur les potentiels de renouvellement du tissu urbain. Cette étude vise à :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- Analyser sa capacité de mobilisation afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune, dont la richesse agricole et paysagère est à préserver.

### La notice pour les cartographies des espaces libres intra-urbains ou « dents creuses »

La commune nouvelle d'Audierne dispose de parcelles actuellement non urbanisées (communément appelée « dents creuses ») et présentant un potentiel de densification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Celle-ci a été définie suivant la méthodologie ci-dessous et validée lors de réunion de travail.

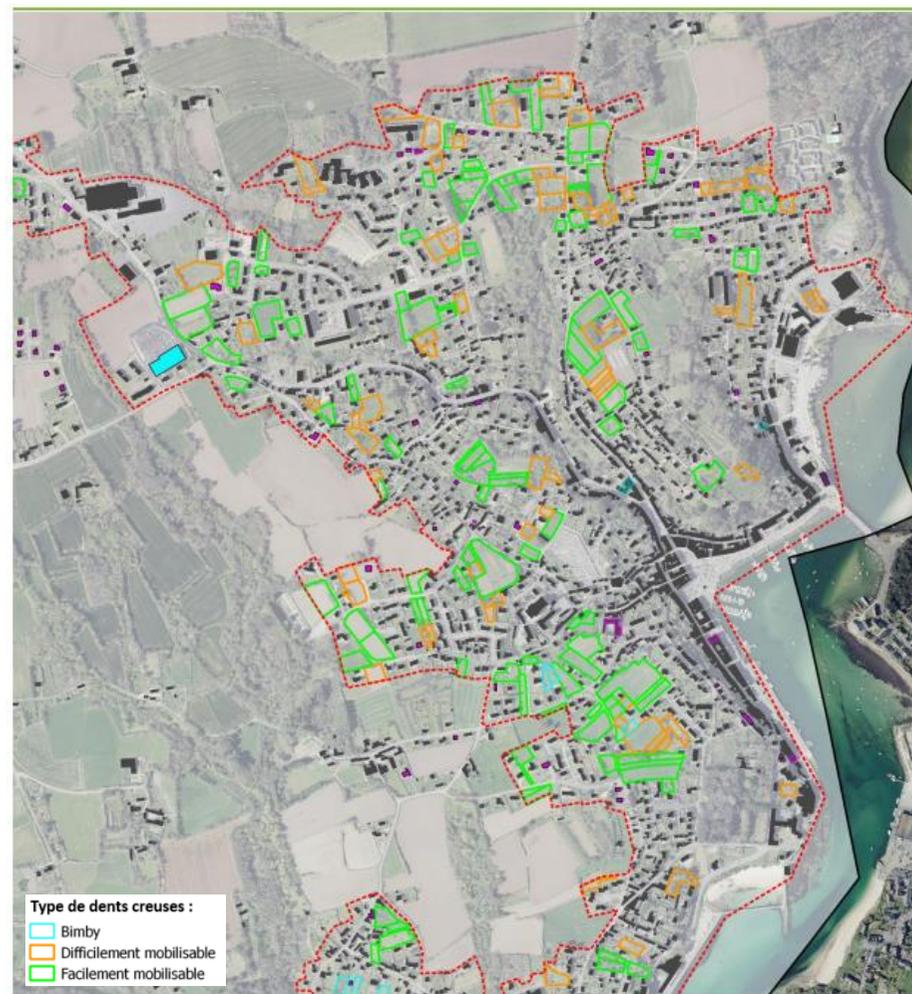


Le relevé des espaces libres intra urbains va permettre de calculer leur potentialité de logements et de population.

#### 3 types de dents creuses sont répertoriées :

- Les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'une superficie minimale (4 ares) et d'un accès direct à l'emprise publique suffisamment large sont répertoriées en vert ;
- Les parcelles nécessitant une division parcellaire ainsi que les parcelles n'ayant aucun accès direct sur la voie publique (seconde ligne par exemple) sont répertoriées en orange.

- Les parcelles nécessitant une division parcellaire ET située derrière ou devant l'habitation principale sont répertoriées en cyan. L'accès est alors commun aux deux habitations. Ce type d'opération est appelé BIMBY : « Build in My Back Yard » qui signifie construire dans son jardin. L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.



**Centre-ville d'Audierne**

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur



Il en est ressorti sur l'ensemble de la commune nouvelle un potentiel densifiable important :  
 (extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur)

Sur la base de 400m <sup>2</sup> minimum	
A fort potentiel de densification	21,6 ha
A faible potentiel de densification	10 ha
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (visions parcellaires)	1,5 ha

Sur les 33,1 ha « bruts » disponibles, 10,33 ha sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ont donc été classés en zone AU.

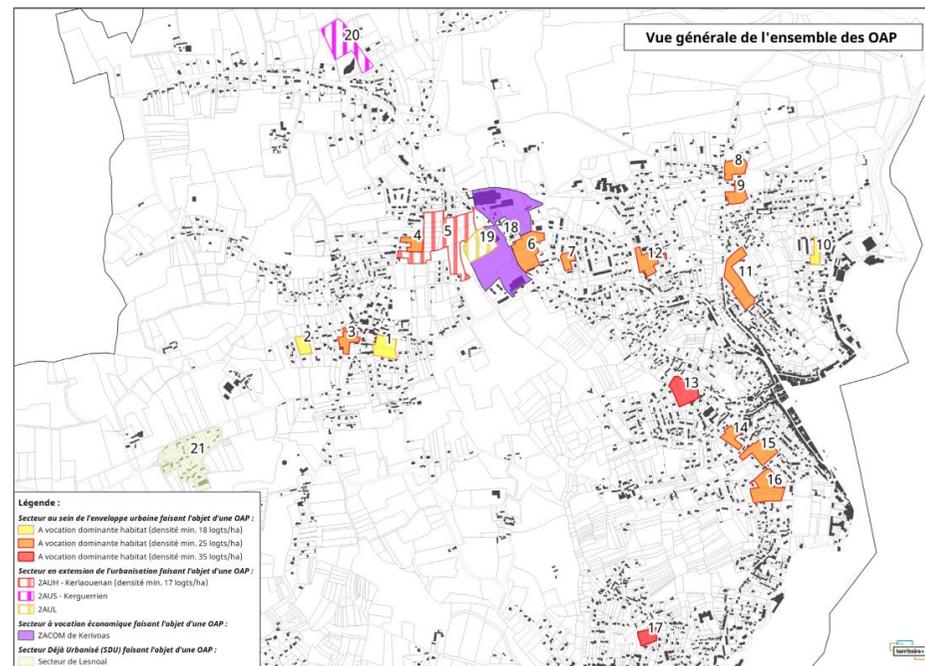
**Détail des 17 secteurs couverts par des OAP (représentant 10,33 ha) :**

Tableau des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat :

Surface en renouvellement urbain (densification urbaine)	Surface en extension de l'urbanisation urbaine
10,33 ha	3,9 ha
<b>TOTAL : 14,23 ha</b>	

Nom du secteur / OAP	Superficie de la zone AUH en renouvellement urbain / densification urbaine	Densité minimale appliquée
OAP 1 - Secteur rue Laennec	0,73 ha	18 logts/ha
OAP 2 - Secteur Henri Roë 1	0,37 ha	18 logts/ha
OAP 3 - Secteur Henri Roë 2	0,48 ha	25 logts/ha
OAP 4 - Secteur rue Surcouf	0,41 ha	25 logts/ha
OAP 6 - Secteur de Kerivoas	1,34 ha	30 logts/ha
OAP 7 - Secteur rue Michel Le Bars	0,31 ha	25 logts/ha
OAP 8 - Secteur rue Gay Lussac 1	0,55 ha	25 logts/ha
OAP 9 - Secteur rue Gay Lussac 2	0,54 ha	25 logts/ha
OAP 10 - Secteur rue Alphonse Daudet	0,27 ha	18 logts/ha
OAP 11 - Secteur rue Marcelin Berthelot	1,21 ha	25 logts/ha
OAP 12 - Secteur rue d'Estienne d'Orves	0,70 ha	25 logts/ha
OAP 13 - Secteur rue Corneille	0,87 ha	35 logts/ha
OAP 14 - Secteur rue Georges Bizet	0,47 ha	25 logts/ha
OAP 15 - Secteur rue Léo Délibes 1	0,82 ha	25 logts/ha
OAP 16 - Secteur rue Léo Délibes 2	1,23 ha	25 logts/ha
OAP 17 - Secteur rue Ampère	0,39 ha	35 logts/ha
<b>TOTAL</b>	<b>10,33 ha</b>	
Nom du secteur / OAP	Superficie de la zone 2AUH en extension urbaine	Densité minimale appliquée
OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan	3,9 ha	17 logts/ha

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur

Lors de l'élaboration du PLU, approuvé en juin 2021, les élus ont fait le choix **d'engager une réflexion sur les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine dès lors que ces derniers étaient supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup>**. Finalement, la majorité des OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs situés au cœur de l'enveloppe urbaine de la commune. Une seule OAP à vocation d'habitat est située en extension de l'urbanisation. Il s'agit du secteur de Kerlaouenan (OAP 5). La définition d'OAP sectorielles permet de répondre à l'orientation du PADD visant à engager des actions de renouvellement urbain et à modérer la consommation d'espace. Le classement des secteurs couverts par une OAP sectorielle en zone AU permet d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour rappel, le classement en zone 2AU au sein du PLU fait suite à la mise en demeure préfectorale énoncée précédemment.



- Depuis l'approbation du PLU en vigueur (juin 2021), de nouvelles constructions ont été édifiées, engendrant une mise à jour des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine.

30 constructions à usage d'habitation ont été édifiées au sein de l'enveloppe urbaine, diminuant par conséquent, le potentiel disponible.

Aussi, il en ressort sur l'ensemble de la commune nouvelle le potentiel densifiable suivant :

Sur la base de 400m <sup>2</sup> minimum	
A fort potentiel de densification	13 ha
A faible potentiel de densification	7,5 ha
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (divisions parcellaires)	1,5 ha

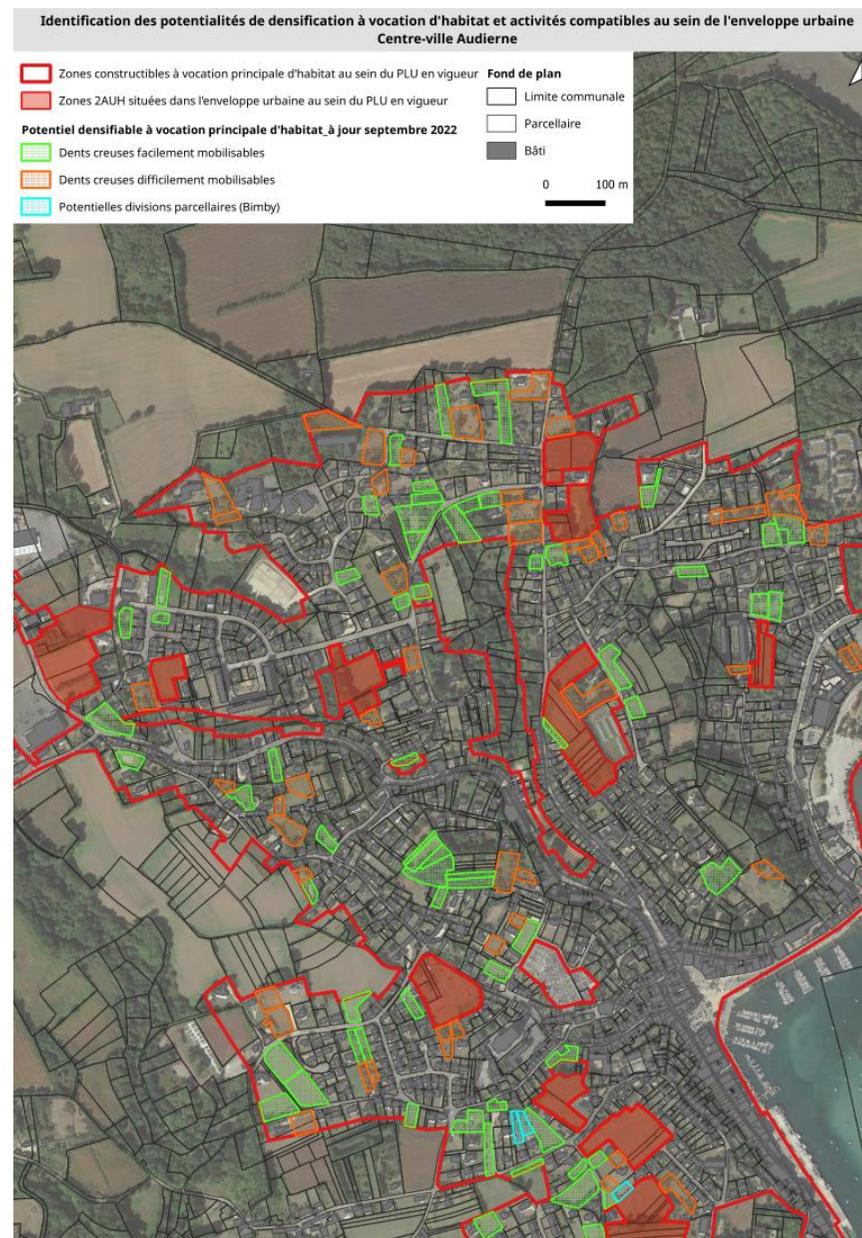
Points d'attention :

- Les zones classées en 2AUH, même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, n'ont pas été quantifiées dans potentiel densifiable car elles ne sont pas constructibles immédiatement. Elles doivent faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être constructibles.
- La procédure de modification simplifiée du PLU d'Audierne approuvée le 6 décembre 2022, ouvrant à la densification le secteur de Lesnoal, ajoute des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.

A ces nouvelles constructions s'ajoutent 3 projets de réhabilitation en cours à court / moyen terme au sein de l'enveloppe urbaine :

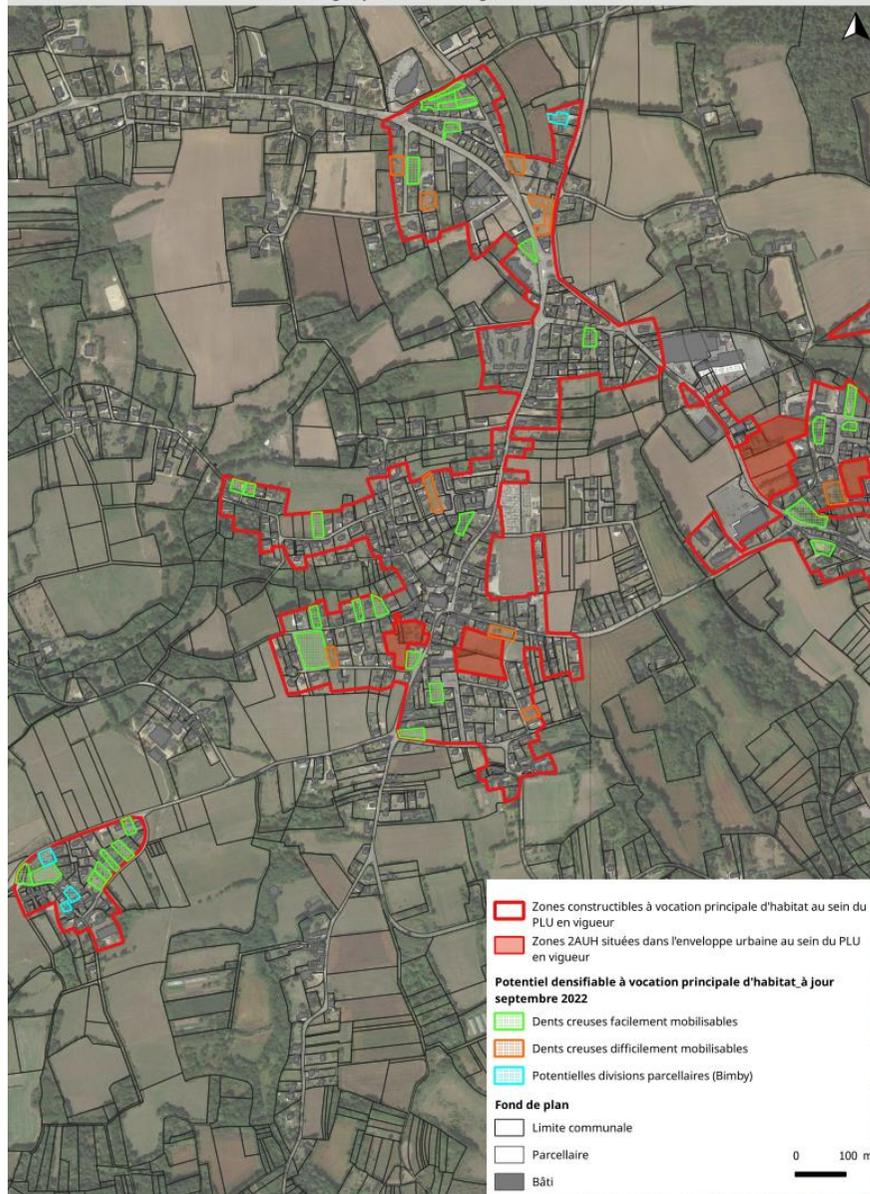
- Ancienne zone d'activités – avec Finistère Habitat ;
- Rue du 14 juillet – appel à projet sur la destruction d'une maison / reconstruction d'un programme d'habitat ;
- Mutation de l'ancienne école des affaires maritimes.

Ci-après, les cartographies recensant les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine.

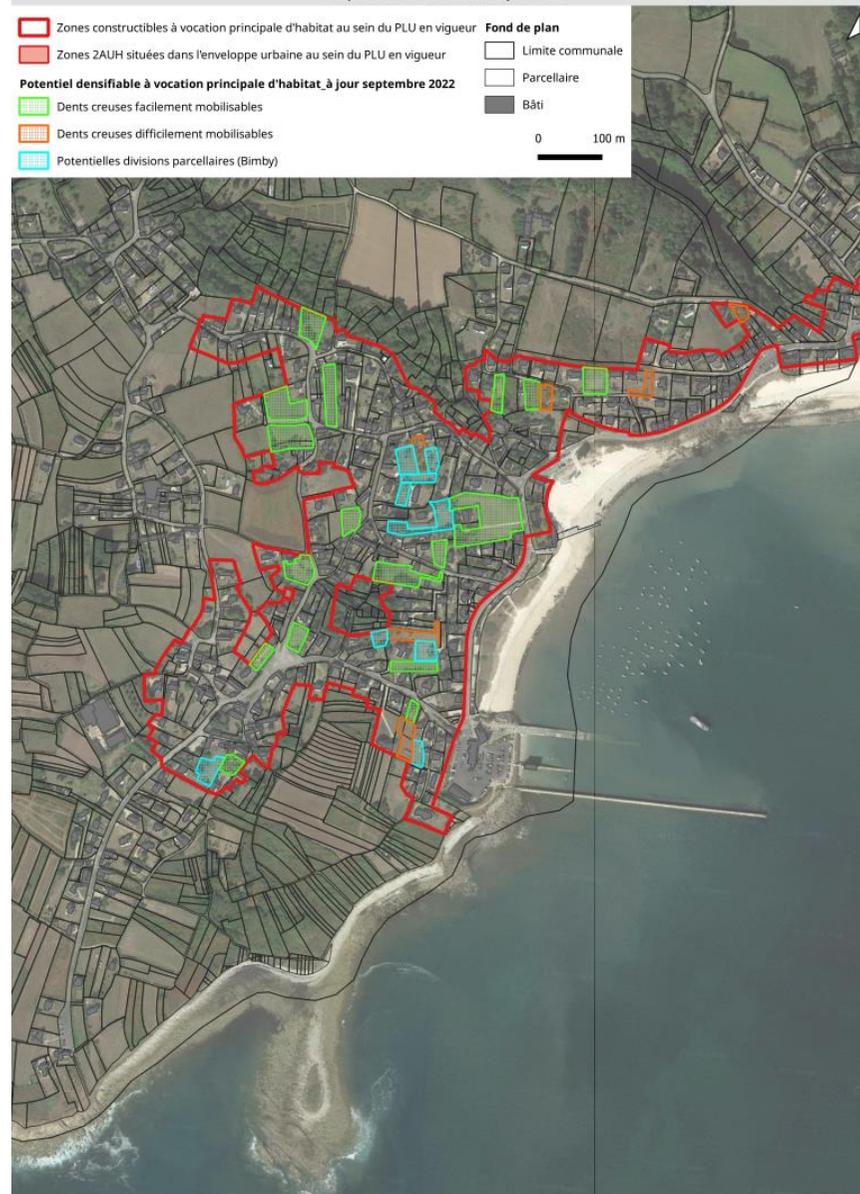




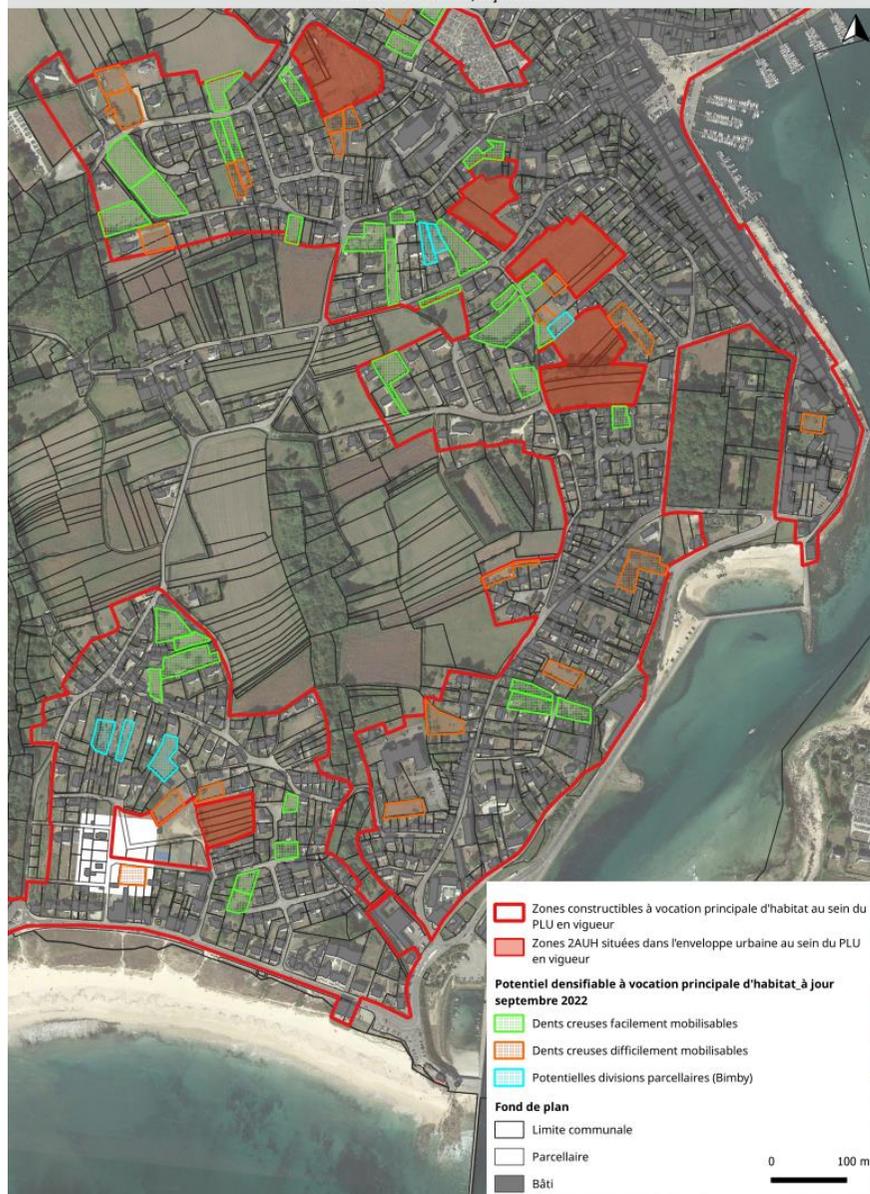
**Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
Centre-bourg Esquibien, Croix-Rouge, Kerivoas et Lesnoal**



**Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
Esquibien Sainte-Evette, façade Sud**



Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine  
 Audierne centre-ville, façade Sud



## 2.2. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13

La commune d'Audierne est couverte par le SCoT Ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ». L'armature urbaine, définie dans le SCoT, qualifie la commune de pôle de type 2, avec Plouhinec et Pont-Croix En ce sens, « les pôles doivent se renforcer et accueillir une part significative du développement car ils offrent des services structurants accessibles et sont desservis par les transports. Cet objectif s'inscrit également dans une optique de structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

En ce sens, la commune s'est fixée pour objectif d'inverser la tendance de décroissance démographique observée ces dernières décennies (un début de croissance démographique a pu être observé depuis 2018). Si l'accueil de jeunes retraités ou de personnes âgées dans une perspective de retraite s'est déjà affirmée depuis de nombreuses années sur le territoire d'Audierne, **l'attractivité et la capacité à accueillir de jeunes ménages** demeurent plus complexes. Les signes récents d'un solde migratoire devenu positif et le niveau d'accueil qu'offre Audierne en matière de cadre de vie et de développement économique permettent **d'envisager un scénario de croissance démographique**, dont l'accueil de nouvelles populations d'âge actif. Le renforcement de cette dynamique démographique du territoire doit passer par :

- **Une réponse aux besoins engendrés par l'accueil de nouvelles populations sans engendrer de surconsommation d'espace :**
  - o En confortant les espaces urbanisés ;
  - o En diversifiant les formes urbaines pour favoriser une plus grande diversité.
- **La pérennisation et le développement de l'emploi sur le territoire.**

A l'heure où le marché immobilier ne permet plus à de jeunes ménages de s'installer sur la commune, il apparaît essentiel de réaliser des opérations d'aménagement rendant du foncier disponible à bâtir ou des logements accessibles.

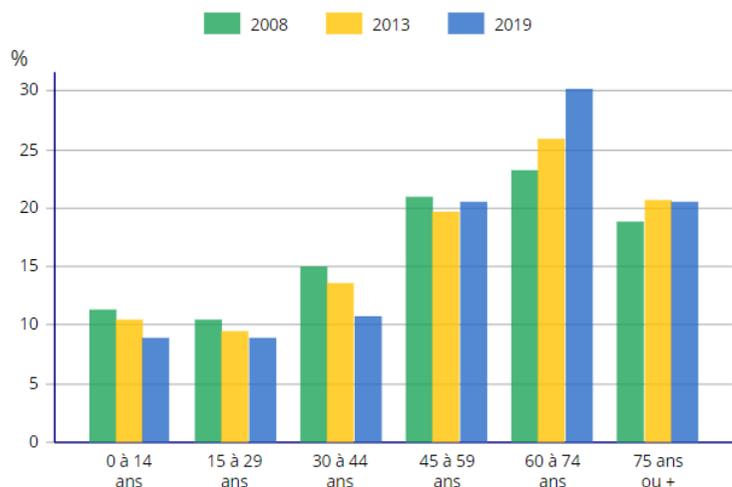
Le chef de l'entreprise ATP d'Armor, entreprise spécialisée dans le domaine de l'assainissement et de l'aménagement de jardin, implantée à Pont-Croix, rencontre d'importantes difficultés à recruter des employés. Ces difficultés relèvent notamment de l'absence d'une offre de logements adaptée à leurs besoins et abordable. Aussi, il souhaite aujourd'hui porter la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sur la commune d'Audierne et plus précisément sur le secteur couvert par l'OAP 13. Cette opération permettrait de répondre à une demande locale. 4 jeunes de moins de 28 ans, employés par l'entreprise, cherchent à s'installer dans le secteur. Or, les trois communes principales du Cap-Sizun, que sont Audierne, Pont-Croix et Plouhinec, n'ont plus de terrain disponible à vendre. Sur la commune de Beuzec, située au Nord d'Audierne, un lotissement est actuellement en cours de construction, néanmoins, la moitié des lots sont déjà réservés.

C'est dans ce contexte que la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur couvert par l'OAP 13 afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en vue de la réalisation d'une nouvelle offre de logements.

Le secteur visé se situe au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces (à moins de 500 m du centre-ville d'Audierne) et des écoles.

L'opération d'aménagement envisagée permettrait de proposer des logements aux employés actuels et à venir, notamment de l'entreprise ATP d'Armor, ainsi que des logements aux jeunes ménages. L'entreprise existante serait, de fait, confortée et pérennisée, participant à la dynamique économique du territoire. Par ailleurs, l'accueil de jeunes ménages participe au rééquilibrage nécessaire de la pyramide des âges.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

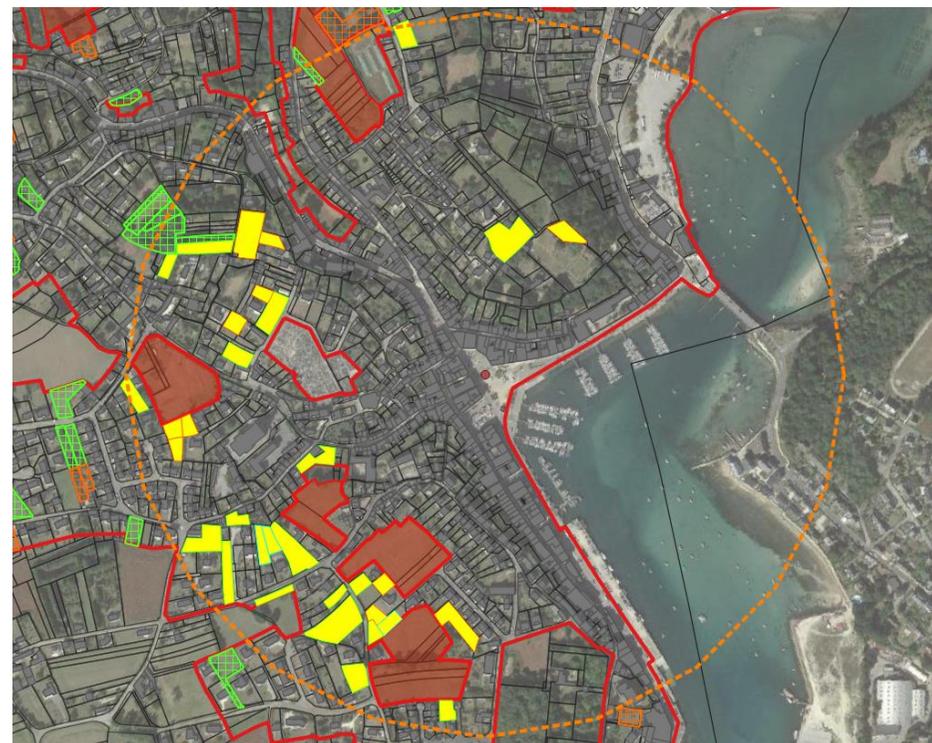


Population par tranches d'âges sur la commune d'Audierne - INSEE

**Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants, ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus.**

En effet, l'opération projetée nécessite une surface d'environ 9 000m<sup>2</sup>. Aucun espace disponible au sein de l'enveloppe urbaine et classé en zone U n'atteint cette superficie.

Par ailleurs, la collectivité souhaite, au-delà des périmètres ORT (cf. point de modification n°1), développer l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements. Aussi, **un périmètre rapproché de 500 m autour de ces derniers a été retenu comme secteur privilégié pour le développement à court terme de l'habitat et des activités compatibles.**



Extrait cartographique de l'identification de potentialités de densification au sein d'un périmètre de 500 m autour du cœur de bourg d'Audierne

Les espaces disponibles et classés en zone urbaine au sein du périmètre de 500 m à compter du cœur de bourg d'Audierne figurent en jaune ci-dessus (le périmètre de 500 m figure en pointillés oranges). L'espace le plus important s'étend sur une superficie de 2 500 m<sup>2</sup>, largement en deçà de la surface nécessaire pour la réalisation du projet visé.

**> Aussi, aucun secteur situé en zone urbanisée, au sein d'un périmètre de 500 m autour du cœur de bourg d'Audierne et répondant aux besoins du projet visé, n'a été identifié.**

Les secteurs répondants aux besoins du projet et situés au sein du périmètre de 500 m autour du cœur de bourg d'Audierne sont tous classés en zone 2AUH, dont le secteur visé par le présent point de modification et couvert par l'OAP 13.



**Cette analyse fine des espaces disponibles démontre l'utilité et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur couvert par l'OAP 13.**

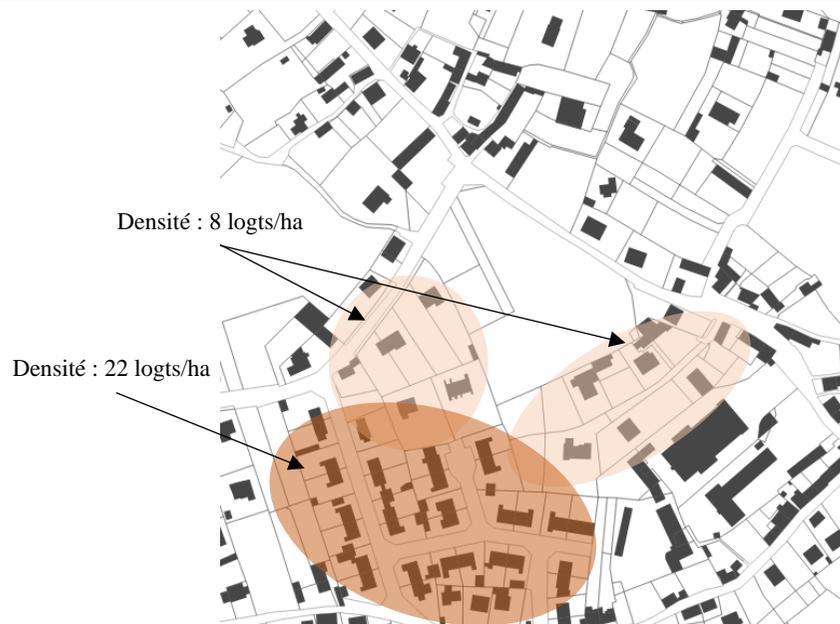
La transaction liée à l'acquisition des terrains est en cours (finalisation fin 2022 / 1<sup>er</sup> trimestre 2023).

Il est envisagé la réalisation de 22 logements : 12 maisons individuelles (R+1+C) ainsi que 2 bâtiments d'habitats collectifs.

Le secteur sera longé par la piste cyclable qui permettra de rejoindre le centre-bourg d'Audierne et le centre-bourg de la commune déléguée d'Esquibien.

Une OAP sur ce secteur avait été réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021. Il traduit les objectifs issus du PADD, dont une densité minimale à respecter s'élevant à 35 logts/ha, soit la réalisation de 30 logements. Par ailleurs, la forme urbaine préconisée est l'habitat individuel et/ou collectif. Le projet proposé par ATP d'Armor est moins dense. En effet, 22 logements seront créés, soit une densité de 25 logts/ha.

La densité de 35 logts/ha est préconisée dans le PLU uniquement sur deux secteurs de la commune : le secteur couvert par l'OAP 13 ainsi que le secteur couvert par l'OAP 17. Or, la densité préconisée par le SCoT de l'Ouest Cornouaille s'élève, pour la commune d'Audierne et pour les opérations en renouvellement urbain à 25 logts/ha. Aussi, il y a lieu de modifier l'OAP du PLU en vigueur en conséquence. Une densité de 35 logts/ha sur ce secteur paraît déconnecté de son environnement où les densités oscillent entre 8 logts/ha et 22 logts/ha.



*Densité enviromante - Extrait cadastral*



### 3. Changements apportés au PLU

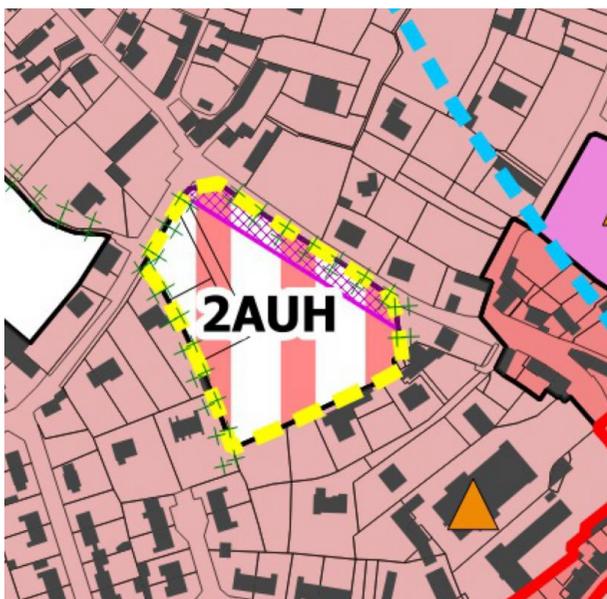
La zone 2AUH couverte par l'OAP 13 est ouverte à l'urbanisation et l'OAP est modifiée afin de réaliser une opération cohérente et intégrée à son environnement.

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

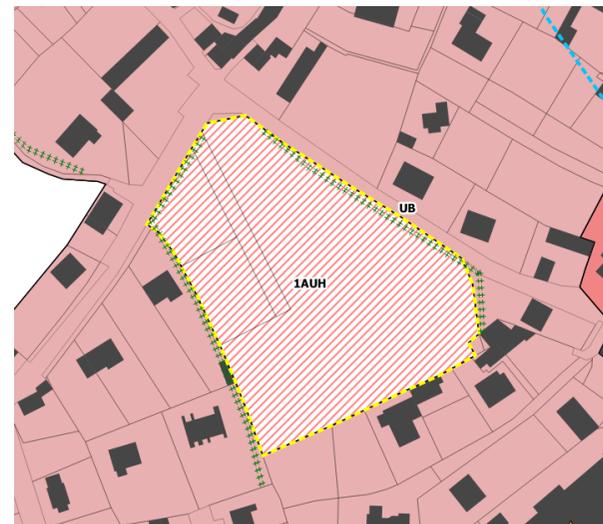
- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement de la zone 2AUH en 1AUH.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié

#### 3.2. La modification du dossier d'OAP

Evolution de certaines orientations définies au sein de l'OAP afin de réaliser une opération cohérente et intégrée à son environnement et mise à jour de la cartographie générale des OAP.



**OAP 13 - Secteur rue Corneille - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

**Zonage du PLU :** 2AUH  
**Surface :** 0,87 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées  
**Propriété :** Maîtrise privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

**PROGRAMME**

**Vocation principale :** Habitat  
**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 35 lo-  
 gts / ha  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel et/ou collectif

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**  
 > Créer un accès unique sur la rue Corneille  
 > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

**Organisation de l'urbanisation :**  
 > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**  
 > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
 > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du futur quartier. Sur la frange est, le long du parking, la haie devra être préservée tout en permettant un ou plusieurs accès piétons sur la rue Emile Combes.  
 > Réaliser une transition paysagère au sud de la zone afin de créer une zone tampon vis-à-vis des constructions existantes.

*Opération d'aménagement d'ensemble*



**Légende :**

Zonage du PLU	Emplacement réservé	<b>Orientations</b>	Haies existantes
Secteur de l'OAP		Accès	
		Haie bocagère à conserver	
		Transition paysagère à créer	

*Extrait du dossier d'OAP – PLU en vigueur*



**OAP 13 - Secteur rue Corneille - Audierne**  
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

**Zonage du PLU :** 1AUH  
**Surface :** 0,87 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées  
**Propriété :** Maîtrise privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

PROGRAMME

**Vocation principale :** Habitat  
**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 25 lo-gts / ha  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel et éventuel-lement collectif

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**Accessibilité et déplacements :**  
> Créer un accès principal sur la rue Corneille  
> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

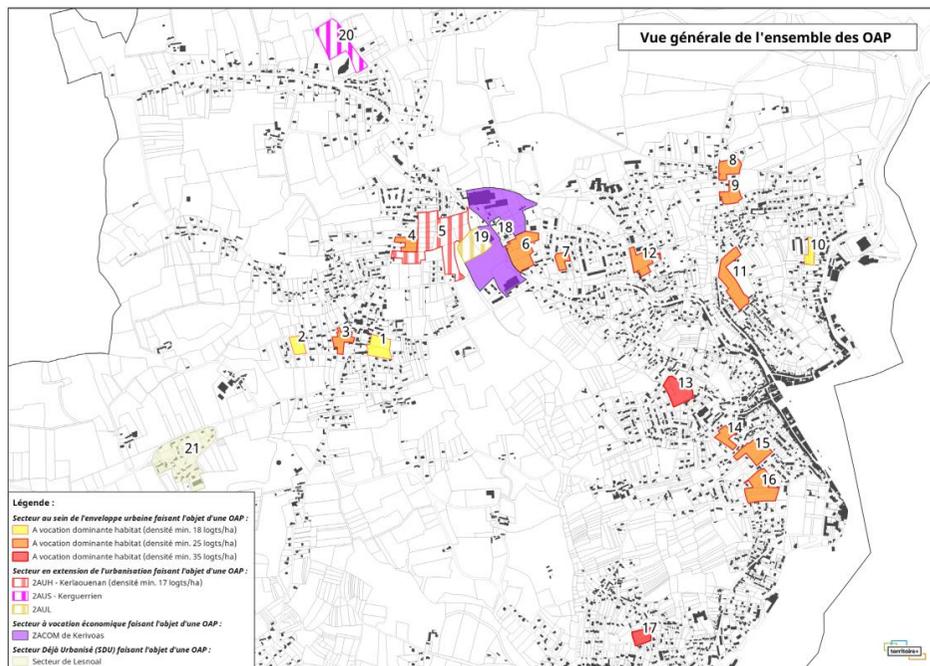
**Organisation de l'urbanisation :**  
> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

**Patrimoine bâti et végétal :**  
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.  
> Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du futur quartier. Sur la frange est, le long du parking, la haie devra être préservée tout en permettant un ou plusieurs accès piétons sur la rue Emile Combes ainsi qu'un accès viaire si nécessaire.  
> Réaliser une transition paysagère au sud de la zone afin de créer une zone tampon vis-à-vis des constructions existantes.

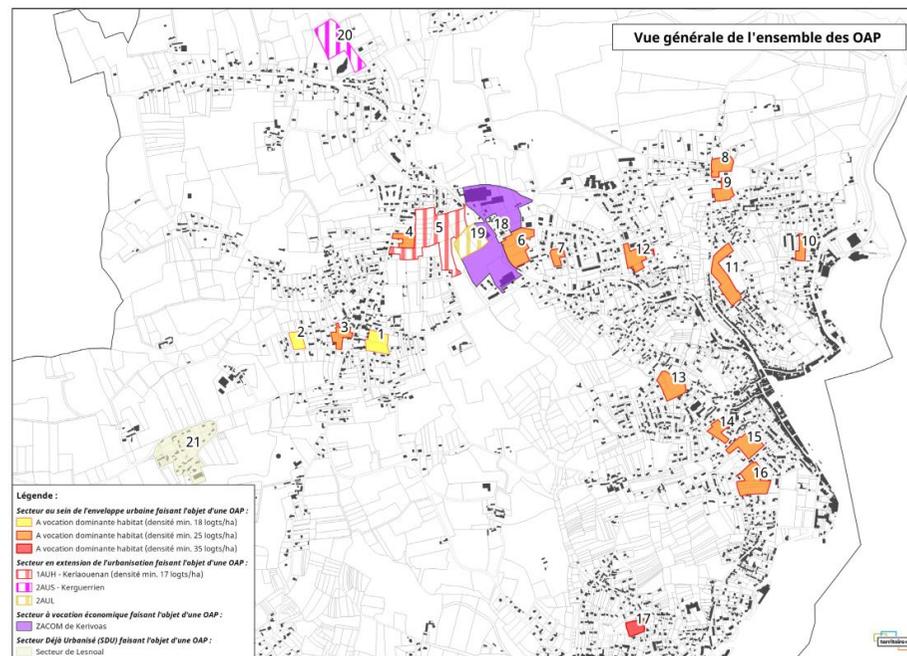
*Opération d'aménagement d'ensemble*



Légende :		
	<b>Zonage du PLU</b>	
	<b>Secteur de l'OAP</b>	
	<b>Orientations</b>	
	Haie bocagère à conserver	<b>Contexte environnemental</b>
	Transition paysagère à créer	
		Haies existantes



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13 permet de répondre aux orientations définies dans le PADD. En effet, la collectivité souhaite renforcer et dynamiser l'attractivité résidentielle littorale (Axe A) en renforçant la dynamique démographique du territoire engendrant des besoins en logements. Ces nouveaux logements devront répondre à l'ensemble des besoins, notamment des jeunes ménages.

Par ailleurs cette nouvelle offre de logements permettra de répondre à une demande locale directement liée à la domiciliation de certains employés de l'entreprise ATP d'Armor. Ainsi, la dynamique économique du territoire s'en voit confortée (Axe B du PADD).

Aussi le présent point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une analyse précise des incidences du secteur Rue Cornaille (secteur 2AUH couvert par l'OAP 13) sur l'environnement a été réalisée. Cette analyse reste fondée. Aussi, ci-dessous, l'extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur concernant la zone objet du présent point de modification.

Point de modification n°2 : ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13	
<b>Zonage et vocation proposé dans le cadre de la modification du PLU</b>	
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Objectif recherché</b>	
Il s'agit de permettre l'urbanisation du site par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine, d'une densité de 25 logements par hectare, de type habitat individuel et collectif. Les haies au nord et à l'est sont à conserver afin de favoriser une insertion paysagère de qualité.	
<b>Accès et réseaux</b>	
Zone située à proximité d'habitations. Réseau d'assainissement collectif, de distribution d'eau potable et d'électricité existants et en capacité suffisante. Accès et voirie existants et en capacité suffisante. Les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas connus.	
<b>Contexte écologique et enjeux in situ</b>	<b>Enjeu</b>
Occupation du sol : Verger et jardin. Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : aucun zonage sur la zone. Situation par rapport à la TVB : La haie au nord-est constitue un espace de perméabilité de la TVB. Intérêt écologique de la zone : Globalement moyen Oiseaux : Chardonneret élégant, Choucas des tours, Mésange bleue, Merle noir, Moineau domestique, Roitelet à triple bandeau, Rougegorge familier, Tourterelle turque et Troglodyte mignon au nord de la zone	Moyen
<b>Contexte paysager et urbain</b>	<b>Enjeu</b>
Localisation : En continuités d'habitations pavillonnaires. Enjeux paysagers : Aucun. Patrimoine urbain : Aucun. Servitude de monuments historiques : Servitude de 2 monuments historiques inscrits de l'Eglise Saint-Joseph située à 60m et de l'Eglise Saint-Raymond située à 200m. Zone de présomption de prescription archéologique : Non.	Moyen
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	<b>Enjeu</b>
Ressource en bois : Non. Proximité d'un cours d'eau : Non. Parcelle ne se trouvant à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Très faible à nul



Risques, santé et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Nul. Aléa inondation par remontée de nappe : Nul Risque mouvement de terrain : Zone blanche, zone bleue dans la rue au nord-ouest de la zone. Risque incendie : Nul. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : Aucun.	Très faible à nul
<b>Incidences prévisibles notables liées au présent point de modification</b>	
L'urbanisation du secteur rue Corneille va induire l'artificialisation d'un site qui présente des enjeux écologiques : destruction de 55 mètres linéaires de haies au nord-ouest. L'OAP prévoit la création de 80 mètres de frange paysagère au sud, favorable au cortège des oiseaux de parcs et jardins présent. Les incidences après mesures sont faibles. Les enjeux paysagers sont liés à la présence d'une zone de servitude de monument historique inscrit. L'OAP préconise dans ce cadre de préserver l'environnement bâti et le caractère patrimoniale de la zone. Enfin, pour prévenir des risques mouvement de terrain (zone bleue dans la rue au nord-ouest du secteur), l'OAP prévoit le maintien de la haie longeant la zone à risque. <b>L'urbanisation projetée sur le secteur Rue Corneille à Audierne ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.</b>	



A gauche : jardin (photographie prise sur site ; source : BIOTOPE).



**audierne**

**Enjeux de l'OAP n°13**  
Secteur Rue Corneille - Audierne

PLU d'Audierne  
Evaluation environnementale

Secteur soumis à OAP sectorielle

PPR Mouvement de terrain  
Zone bleue  
Aléa remontée de nappe  
Forêt  
Trame verte et bleue  
Espace support de connectivité  
Servitudes des monuments historiques

**Intérêt écologique**  
Faune  
Oiseaux  
Non évalué  
Moyen

Sources : DDT29, Région Bretagne, INPN, Biotope, Territoire Plus  
Cartographie : Biotope, 2019

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.

# Point de modification n°3 : ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivoas

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°3

Située en bordure de la RD784 (à la sortie de l'ancienne commune d'Audierne / à l'entrée de l'ancienne commune d'Esquibien, sur l'axe passant allant à la Pointe du Raz), de part et d'autre de la voie, la création de la ZACOM de Kérivoas a permis le regroupement de plusieurs activités artisanales et commerciales avec notamment la présence de 2 surfaces commerciales de tailles relativement importantes et présentées dans le SCoT Ouest Cornouaille comme des « locomotives alimentaires » pour le territoire.

Récemment s'est implanté au sein de la ZACOM Crédit Mutuel de Bretagne (autorisation d'urbanisme instruite sur l'ancien PLU d'Audierne).



ZACOM de Kerivoas – Géoportail

Le SCoT Ouest Cornouaille a identifié 13 ZACOM sur son territoire qui constituent les espaces d'implantations préférentiels des commerces qui ont un gabarit ou des flux générés incompatibles avec la centralité.

Aussi, la ZACOM de Kérivoas est classée en partie en zone UEc (la partie urbanisée) et en partie en zone 2AUEc (extension de la ZACOM). Cet espace est destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques à dominante commerciale. En effet, si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le projet d'aménagement d'Audierne, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent plus difficilement avec les autres. Le secteur Uec (et 2AUEc) est destinée à accueillir préférentiellement les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures (transports, équipements, réseaux, ...) et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitation. Ainsi, sont notamment autorisés l'industrie et l'entrepôt qui n'ont pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation et qui ne trouveraient pas leur place au sein de la ZA de Kerguerrien (classée en UE), urbanisée dans son ensemble et n'offrant plus de foncier à ce jour.

Par ailleurs, l'artisanat et le commerce de détail ont vocation à s'implanter préférentiellement au sein du centre-ville de la commune, ainsi que dans le secteur du port d'Esquibien afin de conforter les espaces de centralité. La ZACOM de Kérivoas accueille ces activités à condition de respecter les principes liés au périmètre de centralité, à savoir : ne sont admis au sein de la ZACOM que les commerces ayant une surface de vente d'au moins 400m<sup>2</sup>. Le but étant de ne pas venir concurrencer l'offre des centralités et de ne pas accueillir des commerces de proximité uniquement capteurs de flux.

Différentes demandes d'implantation d'activités sur la ZACOM de Kérivoas ont été recensées auprès de la Mairie. Aussi, afin de pouvoir y répondre favorablement et soutenir le développement économique du territoire, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUEc.

Si la condition relative à la capacité des réseaux a été démontrée au sein du chapitre précédent (seul le réseau d'assainissement collectif posait question lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021), il y a désormais lieu de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Les capacités d'urbanisation à vocation d'économie et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc - ZACOM de Kerivoas

### 2.1. Les capacités d'urbanisation à vocation d'économie

Environ **7 500 m<sup>2</sup>** sont encore disponibles au sein des espaces économiques sur le territoire d'Audierne (cf. cartographie ci-après).



Cet espace appartient à SAS AUDIERNE DISTRIBUTION (E. Leclerc). Il s'agit d'une réserve foncière pour un développement ultérieur.

**Aussi, il n'y a plus de disponibilités pour l'implantation de commerces n'ayant pas leur place au sein des centralités.**

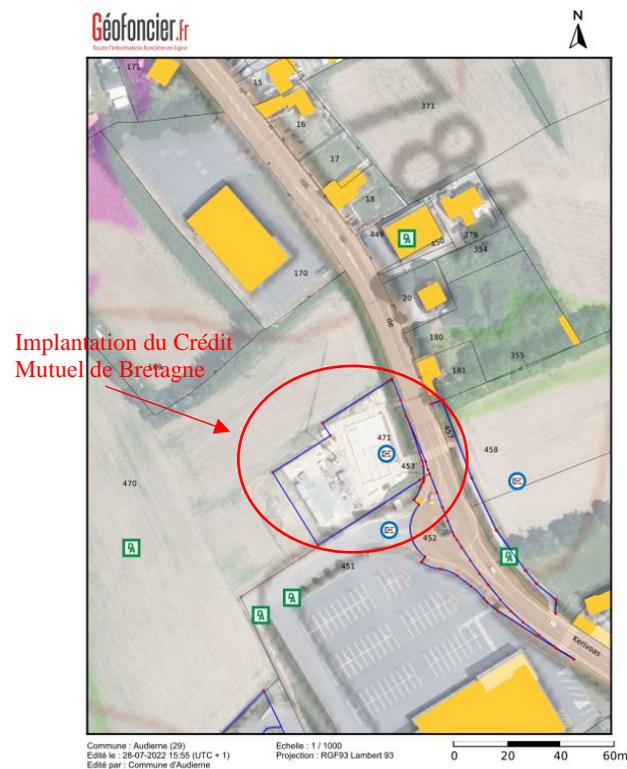
En effet, pour rappel, les règles suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- Au sein des périmètres de centralité du cœur de ville d'Audierne et du port d'Esquibien délimités sur le plan de zonage, l'artisanat et les commerces de détails sont autorisés. De plus, la destination commerciale des rez-de-chaussée devra être préservée.
- Hors périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage l'artisanat et les commerces de détails sont interdits.
- Enfin, les commerces pourront s'implanter au sein de la ZACOM de Kérivoas à condition de disposer d'une surface de vente supérieure à 400m<sup>2</sup>.

## 2.2. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivoas

**Différentes demandes d'implantation sur la zone d'activités de Kérivoas ont été recensées.** Afin de pouvoir y répondre favorablement, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUEc – ZACOM de Kerivoas, permettant ainsi de conforter le développement économique du territoire.

> N'apparaît pas encore sur le cadastre une construction supplémentaire (implantation du Crédit Mutuel de Bretagne) ainsi qu'une voirie d'accès (autorisation sous l'ancien PLU). Ce secteur pourra être classé en UEc afin de conforter l'existant.



Extrait cadastral

> Par ailleurs, la boulangerie « L'Atelier des Pains » actuellement implantée impasse de la Croix Rouge souhaite se développer mais n'en a pas la possibilité là où elle se situe aujourd'hui. Un déplacement de la boulangerie est donc nécessaire afin de pérenniser et développer son activité. Elle a notamment pour projet de diversifier son offre (activité de traiteur et restauration pour les routiers). Elle emploie plus de 15 personnes aujourd'hui. Dans un premier temps la zone 2AUh était identifiée comme zone préférentielle. Suite à différents échanges avec la collectivité et les services de l'Etat, la zone classée aujourd'hui en 2AUEc permet de répondre à leurs besoins (visibilité, surface d'environ 6000 m<sup>2</sup>)



Géoportail

**Ces différentes demandes recensées à ce jour, sans solution au sein de l'espace disponible dans l'enveloppe urbaine, justifient l'utilité et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUEc.**

**Par ailleurs, le PLU doit intégrer en zone UEc l'implantation récente du Crédit Mutuel de Bretagne.**

Il est rappelé l'existence de l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge » au sein du PLU. Le secteur de la Croix-Rouge, constituant l'entrée de ville au nord de la commune d'Audierne, il définit la « première » impression que l'on a de la ville d'Audierne depuis les axes routiers que sont la départementale 784 vers la Pointe-du-Raz et la départementale 43A, vers Beuzec-Cap-Sizun et Pont-Croix. Ce secteur d'OAP doit être l'objet d'attentions particulières et de préoccupations



suivies afin de donner une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de cette entrée de ville qui mêle de multiples fonctions (habitat, loisirs, activité, santé, mobilité douce...). A travers cette OAP, une vigilance sera apportée dans la cohérence et l'articulation des futurs projets au sein de cet espace.

### 3. Changements apportés au PLU

**La zone 2AUEc correspondant à l'extension de la ZACOM de Kerivoas est ouverte à l'urbanisation et l'OAP est mise à jour en conséquence.**

**Une partie de la zone 2AUEc est classée en UEc afin d'intégrer une construction déjà existante (implantation du Crédit Mutuel de Bretagne) ainsi que la voie d'accès. Cette autorisation d'urbanisme a été accordée sous l'ancien PLU. La construction n'apparaissait pas sur le cadastre et n'avait donc pas été intégrée au zonage du PLU approuvé en juin 2021. Il s'agit de régulariser la situation.**

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP.

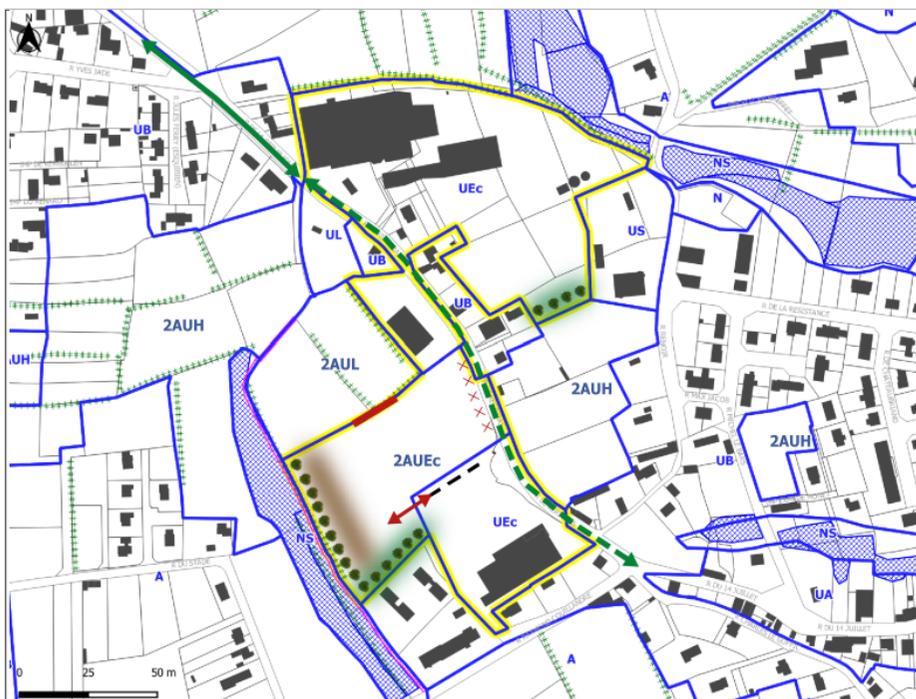
#### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement de la zone 2AUEc en 1AUEc et une partie en UEc.





**OAP 18 - Secteur de la ZACOM de Kerivoas - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Légende :		Contexte environnemental		Orientations	
	Zonage du PLU		Haies existantes		Accès commun au secteur ouest
	Secteur de l'OAP		Haies bocagères à conserver		Liaison douce à créer
			Conforter la desserte automobile existante		Aucun accès direct sur la RD 784
			Préserver la zone humide / marge de recul		Amorce à créer
			Transition paysagère à créer		

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR**

**Zonage du PLU :** UEc / 2AUEc  
**Surface :** 6,5 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées, parcelles naturelles et espaces urbanisés.  
**Propriété :** Maîtrise privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

**PROGRAMME**

**Vocation principale :** Activités économiques à vocation commerciale  
*Rappel :* les commerces ayant une surface de vente supérieure à 400m<sup>2</sup> devront s'implanter au sein de la ZACOM de Kerivoas.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacements :**

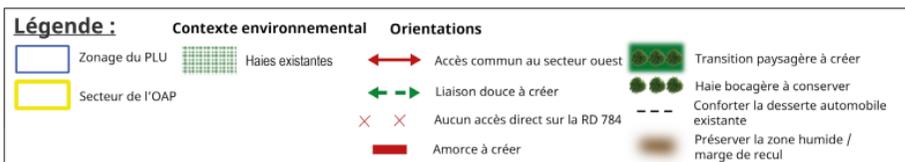
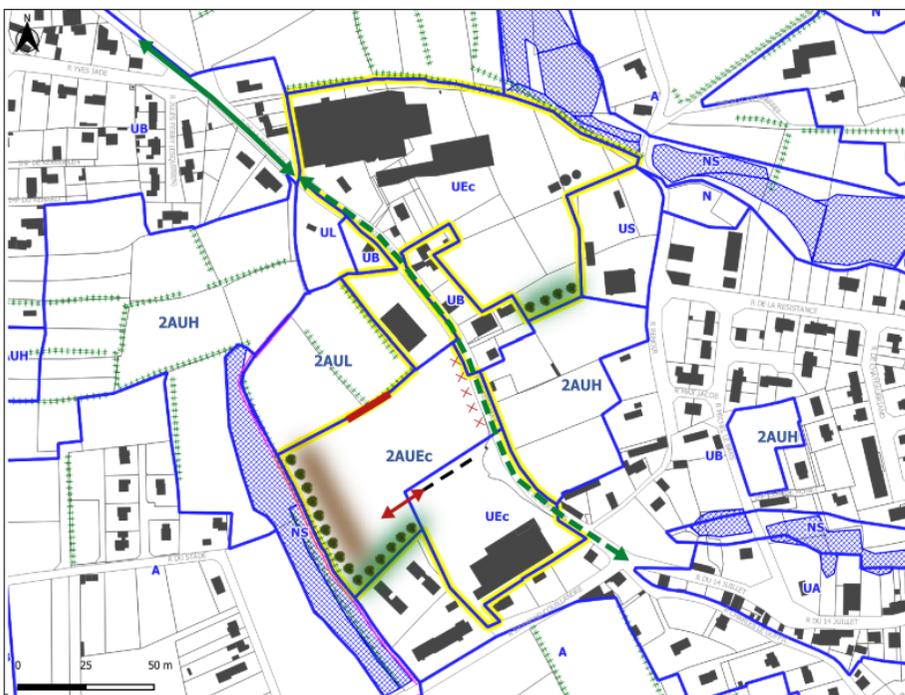
- > Intégrer des espaces de stationnement en préservant une surface importante d'espaces végétalisés.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. La liaison douce existante au nord de la zone sera prolongée jusqu'à la rue du 14 juillet.
- > Un accès commun permettra de desservir le secteur ouest de la zone. Aucun accès ne pourra être créé sur la RD 784 (sécurisation des flux).
- > Créer une amorce sur la frange nord de la zone 1AEU afin de permettre un accès futur.
- > Assurer la continuité des déplacements à l'intérieur de la zone. Des solutions de mutualisation des espaces pourront être recherchées.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à s'inscrire dans le contexte topographique et morphologique de la zone.
- > Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.



**Suite secteur de la ZACOM de Kerivoas - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



Extraits du dossier d'OAP – PLU en vigueur

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT (suite)

**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et l'intégration paysagère des constructions.
- > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité des futurs aménagements.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la frange sud-ouest de la zone 2AUEc ainsi que sur la frange sud-est, au contact de la zone à urbaniser à vocation d'habitat.
- > Préserver la zone humide sur la frange ouest en intégrant une marge de recul.

*Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone*

**OAP 18 - Secteur de la ZACOM de Kerivoas - Audierne**

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

**FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR****Zonage du PLU :** UEc / 1AUEc**Surface :** 6,5 ha**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles cultivées, parcelles naturelles et espaces urbanisés.**Propriété :** Maîtrise privée**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui**PROGRAMME****Vocation principale :** Activités économiques à vocation commerciale*Rappel :* les commerces ayant une surface de vente supérieure à 400m<sup>2</sup> devront s'implanter au sein de la ZACOM de Kerivoas.**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT****Accessibilité et déplacements :**

- > Intégrer des espaces de stationnement en préservant une surface importante d'espaces végétalisés.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. La liaison douce existante au nord de la zone sera prolongée jusqu'à la rue du 14 juillet.
- > Un accès commun permettra de desservir le secteur ouest de la zone. Aucun accès ne pourra être créé sur la RD 784 (sécurisation des flux).
- > Créer une amorce sur la frange nord de la zone 1AUEc afin de permettre un accès futur.
- > Assurer la continuité des déplacements à l'intérieur de la zone. Des solutions de mutualisation des espaces pourront être recherchées.

**Organisation de l'urbanisation :**

- > Implanter les constructions de façon : à s'inscrire dans le contexte topographique et morphologique de la zone.
- > Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.



Légende :		Contexte environnemental		Orientations	
	Zonage du PLU		Haies existantes		Accès commun au secteur ouest
	Secteur de l'OAP		Haie bocagère à conserver		Liaison douce à créer
			Préserver la zone humide / marge de recul		Aucun accès direct sur la RD 784
			Conforter la desserte automobile existante		Amorce à créer



**Suite secteur de la ZACOM de Kerivoas - Audierne**  
 Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



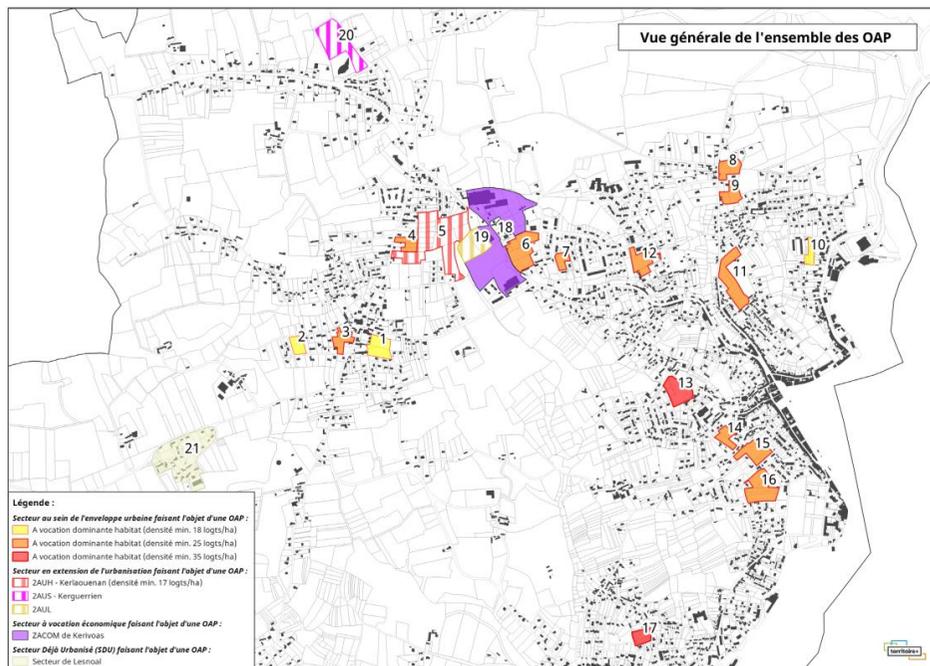
Légende :		Contexte environnemental		Orientations	
	Zonage du PLU		Haies existantes		Accès commun au secteur ouest
	Secteur de l'OAP		Haie bocagère à conserver		Liaison douce à créer
			Aucun accès direct sur la RD 784		Conforter la desserte automobile existante
			Amorce à créer		Préserver la zone humide / marge de recul

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT (suite)**

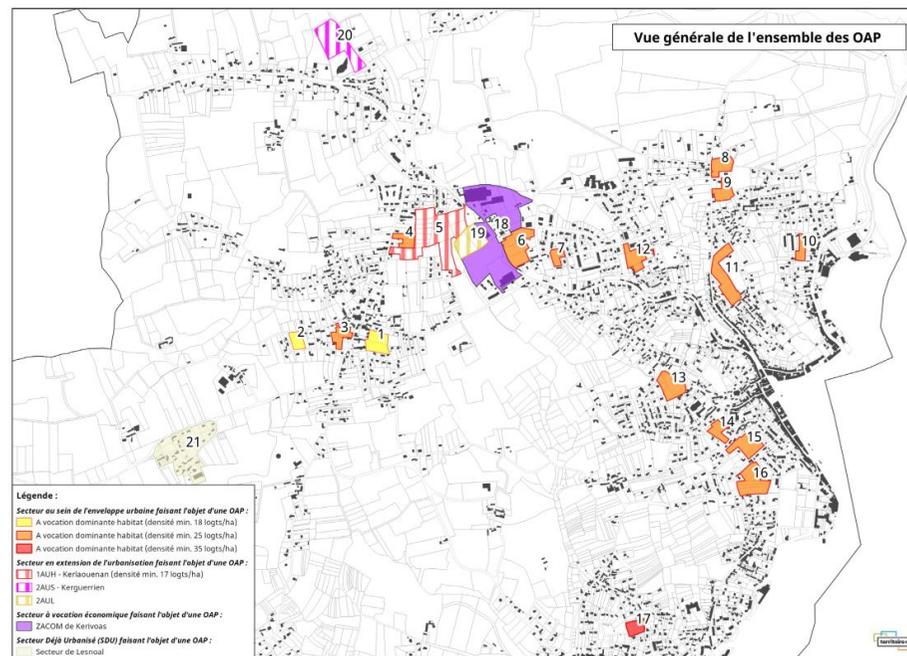
**Patrimoine bâti et végétal :**

- > Respecter l'environnement bâti et l'intégration paysagère des constructions.
- > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité des futurs aménagements.
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la frange sud-ouest de la zone 1AUEc ainsi que sur la frange sud-est, au contact de la zone à urbaniser à vocation d'habitat.
- > Préserver la zone humide sur la frange ouest en intégrant une marge de recul.

*Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone*



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivoas poursuit les objectifs définis dans le PADD, à savoir :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Soutenir le développement de la ZACOM de Kerivoas ;
- Permettre le parcours résidentiel des entreprises en proposant une offre de foncier adaptée.

Aussi le présent point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une analyse précise des incidences de la ZACOM de Kérivoas (secteur 2AUEc) sur l'environnement a été réalisée. Cette analyse reste fondée. Aussi, ci-dessous, l'extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur concernant la zone objet du présent point de modification.

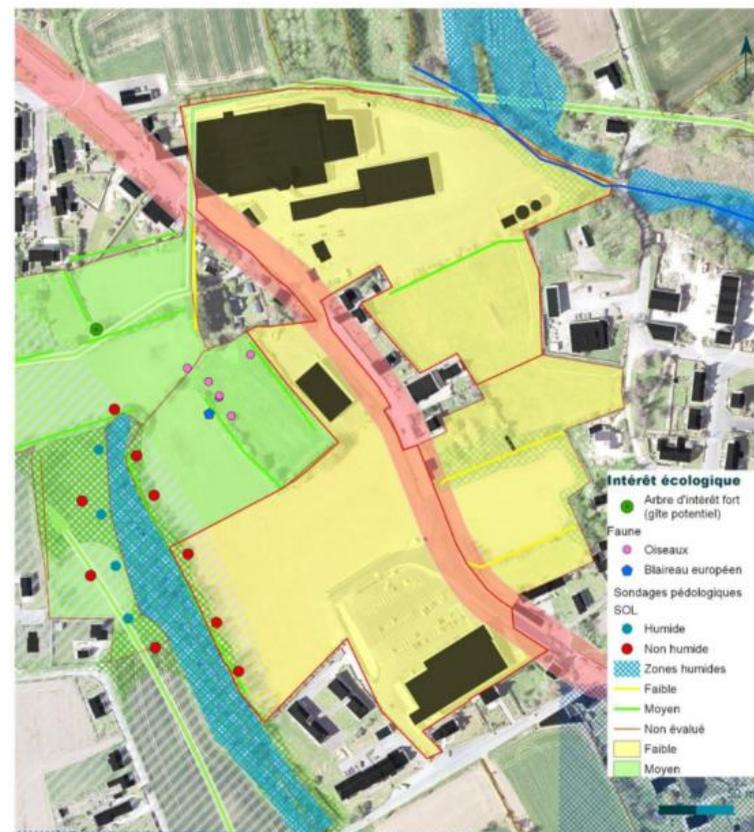
Point de modification n°3 : ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEc, ZACOM de Kérivoas	
<b>Zonage et vocation proposé dans le cadre de la modification du PLU</b>	
1AUEc : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques et commerciales	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
2AUEc : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques et commerciales	
<b>Objectif recherché</b>	
Il s'agit de permettre l'urbanisation du site par la mobilisation d'espaces non urbanisés au sein de la ZACOM de Kerivoas dans l'objectif d'implanter les commerces ayant une surface de vente supérieure à 400m². La haie à l'ouest est à conserver, deux franges paysagères sont à créer ainsi qu'une voie douce le long de la rue de Kerivoas.	
<b>Accès et réseaux</b>	
Zone située à proximité d'habitations. Réseau d'assainissement collectif, de distribution d'eau potable et d'électricité existants et en capacité suffisante. Accès et voirie existants et en capacité suffisante. Les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas connus.	
<b>Contexte écologique et enjeux in situ</b>	<b>Enjeu</b>
Occupation du sol : Cultures, terrain bâti. Situation par rapport à des zonages environnementaux règlementaires ou d'inventaire : Aucun zonage sur la zone. Situation par rapport à la TVB : La haie au sud constitue un réservoir de biodiversité avec la zone humide, située à l'ouest de la zone. Un corridor écologique est présent au nord de la zone. Intérêt écologique de la zone : Globalement faible, une haie d'intérêt moyen.	Faible
<b>Contexte paysager et urbain</b>	<b>Enjeu</b>
Localisation : Entre des zones économiques commerciales, des zones d'habitats ou des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat, des zones naturelles et des zones d'équipement public et service d'intérêt collectif Enjeux paysagers : Coupure d'urbanisation depuis la RD784, sans pour autant bénéficier d'un point de vue sur des « espaces sauvages » du Cap Sizun, ou d'un point de vue sur la mer. Patrimoine urbain : Aucun. Servitude de monuments historiques : Servitude de monument historique inscrit de l'Eglise Saint-Onneau, située à 480 mètres, sur la frange ouest de la zone. Zone de présomption de prescription archéologique : Non	Moyen
<b>Ressources naturelles et sensibilité des milieux</b>	<b>Enjeu</b>
Ressource en bois : Non. Proximité d'un cours d'eau : Oui. Parcelle ne se trouvant à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Faible



Risques, santé et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Nul. Aléa inondation par remontée de nappe : Nul Risque mouvement de terrain : Zone blanche. Risque incendie : Nul. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : Nuisances sonores sur la rue de Kerivoas.	Faible
Incidences prévisibles notables liées au présent point de modification	
L'urbanisation du secteur de la ZACOM de Kerivoas va induire l'artificialisation d'un site qui présente des enjeux écologiques et paysagers. L'urbanisation projetée du secteur permet de maintien de la haie réservoir de biodiversité à l'ouest. De plus, l'OAP prévoit la création d'une marge de recul pour préserver la zone humide et limiter ainsi les risques de pollution. Enfin, l'OAP prévoit la création de 110 mètres de frange paysagère, les incidences sur l'environnement sont faibles. Par ailleurs, aucune construction ne sera conduite à proximité du cours d'eau au nord (zone déjà bâti). La création d'une voie douce le long de la rue de Kerivoas sera de nature à réduire les déplacements en voiture et ainsi à limiter l'augmentation des nuisances sonores. <b>L'urbanisation projetée sur le secteur de la ZACOM de Kerivoas à Audierne ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement et le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.</b>	



A gauche : haie d'intérêt moyen, à droite : culture (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).



Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.



# Point de modification n°4 : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°4

La collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur couvert par l'OAP n°5 afin de permettre la construction d'un EHPAD

L'EHPAD de La Baie d'Audierne (82 lits) et la Résidence Saint-Yves à Pont-Croix (92 lits) sont sous une direction commune avec le Centre Hospitalier de Douarnenez.

Ces deux EHPAD présentent des cadres bâtis ne permettant pas d'assurer la prise en soins souhaitées des résidents : organisation fonctionnelle insatisfaisante, respect imparfait des normes applicables (Règlementation PMR, Cahier des Charge de la Réforme de la Tarification...), cadre de vie et condition d'accueil des résidents à revoir (dimensionnement / positionnement des salles à manger, lieux d'activités et d'animation, fonction soins...).

Des études de faisabilité réalisées précédemment sur chacun des sites ont mis en évidence que des opérations de restructuration / extension de ces deux sites, présentaient des coûts proches d'une construction neuve, des mises en œuvre opérationnelles complexes (phasage en site occupé) et n'aboutissant pas à des organisations fonctionnelles pertinentes.

Fort de ce constat, le principe d'une reconstruction des capacités a été retenu.

Une étude de faisabilité a été réalisée en 2018 par A2MO, retenant la commune nouvelle d'Audierne et plus précisément le site couvert par l'OAP n°5 comme **secteur privilégié pour l'implantation de la nouvelle structure**. C'est dans ce contexte que la zone visée a été classée en zone AU lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Audierne approuvé en juin 2021. Les terrains appartiennent à la commune d'Audierne. Ce projet répond à un besoin de la ville d'Audierne, qui est notamment de rentabiliser l'achat de ces terrains, ainsi qu'à un besoin de l'hôpital de Douarnenez devant apporter une réponse rapide aux usagers des EHPAD actuels.

Si la condition relative à la capacité des réseaux a été démontrée au sein du chapitre précédent (seul le réseau d'assainissement collectif posait question lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021), il y a désormais lieu de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées

dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Les capacités d'urbanisation disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 5

### 2.1. Les capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

La construction d'un EHPAD est autorisée au sein des espaces à vocation d'habitat et activités compatibles. Aussi, l'identification de l'ensemble des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine figurant au sein du point de modification n°1 vaut également pour le présent point de modification.

Malgré un certain nombre d'espaces disponibles, **aucun secteur au sein de l'enveloppe urbaine, compte tenu de la superficie nécessaire, des accès et autres contraintes liées à ce type d'aménagement n'a pu être retenu par la commune**. Cette conclusion a également été émise dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par A2MO en 2018.

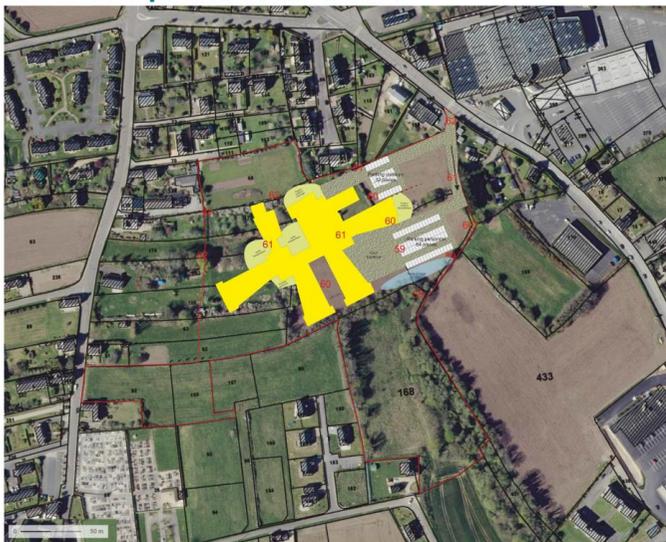
### 2.2. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 5

Le secteur couvert par l'OAP 5 est le seul secteur classé en zone 2AUH (habitat et activités compatibles) situé en extension de l'enveloppe urbaine. Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, il a été fléché pour l'accueil de l'EHPAD. Il s'agit d'un projet d'importance communautaire. Par ailleurs, les terrains appartiennent déjà à la commune.

**Il est aujourd'hui nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur qui apparaît être le seul et le plus adapté au projet d'implantation de l'EHPAD.**

Des esquisses du projet ont d'ores et déjà été produites.

## Simulation d'implantation - Masse



Extrait de l'étude de faisabilité

La surface estimée nécessaire est de 27 000 m².

### Le devenir des bâtiments existants :

- Le bâtiment actuellement mobilisé à Pont-Croix est en location. L'EHPAD La Vallée du Goyen est propriétaire seulement de l'ancien hospice ainsi que de certaines parcelles de jardin. A ce jour, il n'y a pas de projet précis quant à l'utilisation à venir de ce dernier, néanmoins, il s'agit d'un bâtiment intéressant et stratégique.
- Le bâtiment actuellement utilisé à Audierne est très dégradé. Néanmoins, au regard de sa localisation privilégiée (sur les hauteurs d'Audierne, avec vue sur mer) il ne fait aucun doute qu'il sera convoité pour d'autres projets (aucun projet précis n'est connu à ce jour).

## 3. Changements apportés au PLU

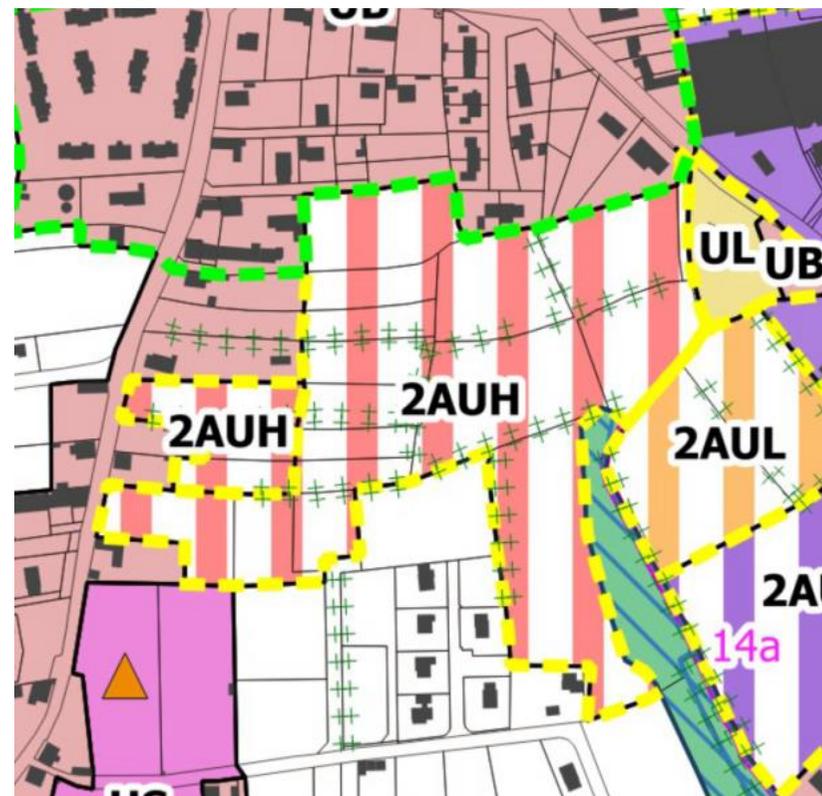
La zone 2AUH couverte à l'OAP 5 est ouverte pour partie à l'urbanisation afin d'accueillir le nouvel EHPAD d'intérêt communautaire. L'OAP 5 est mise en jour en conséquence.

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

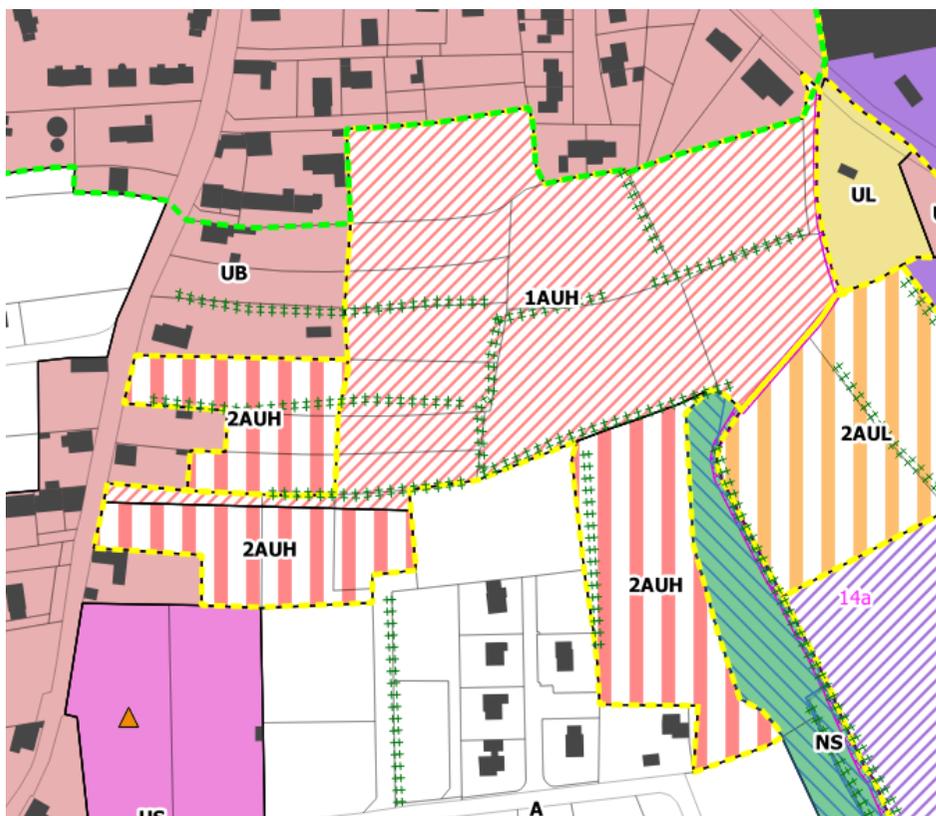
- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP.

### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement d'une partie de la zone 2AUH en 1AUH.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié

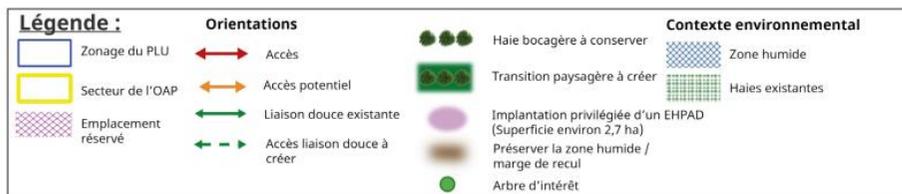
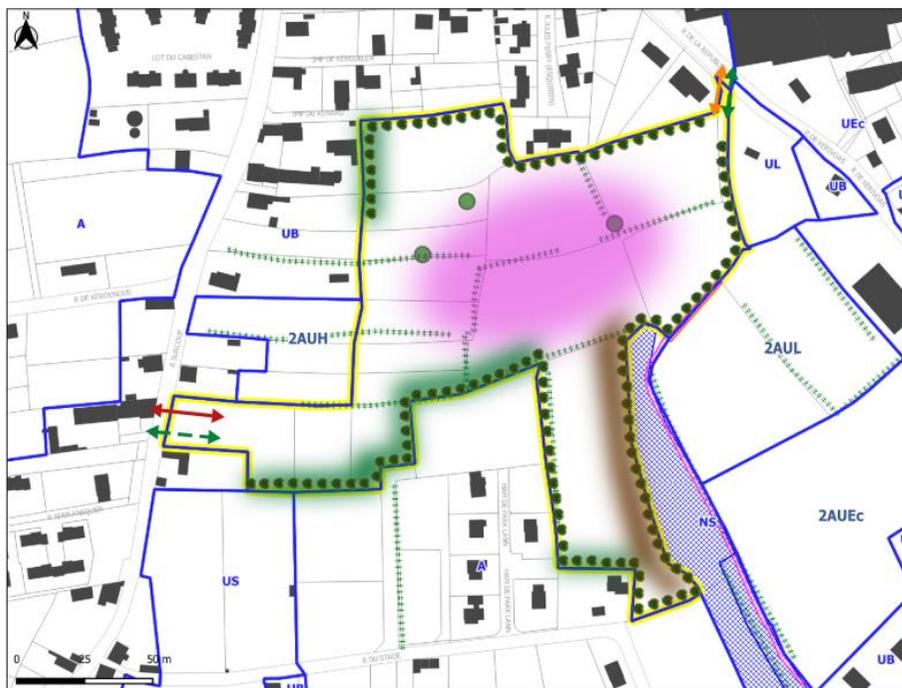
### 3.2. La modification du dossier d'OAP

Mise à jour du fond de plan de l'OAP ainsi que modification d'un principe d'aménagement et mise à jour de la cartographie liée à la vue générale des OAP.



## OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan - Esquibien

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



### FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

**Zonage du PLU :** 2AUH  
**Surface :** 3,9 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles naturelles  
**Propriété :** Maîtrise communale & privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

### PROGRAMME

**Vocation principale :** Habitat et équipement d'intérêt collectif (EHPAD)  
**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 17 logts / ha  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel et intermédiaire

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacements :

- > Créer un accès à la zone depuis la rue Surcouf. Un second accès, rue de la République pourra être créé, sous condition de respecter la largeur minimum.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Les accès pourront se faire depuis la rue Surcouf et la rue de la République.

#### Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.

#### Patrimoine bâti et végétal :

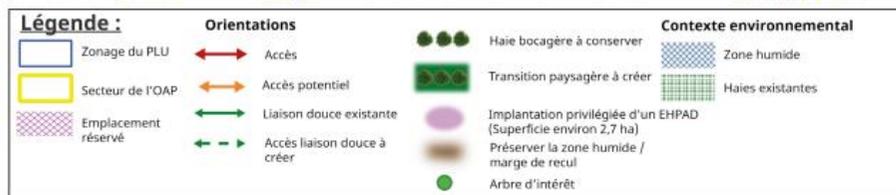
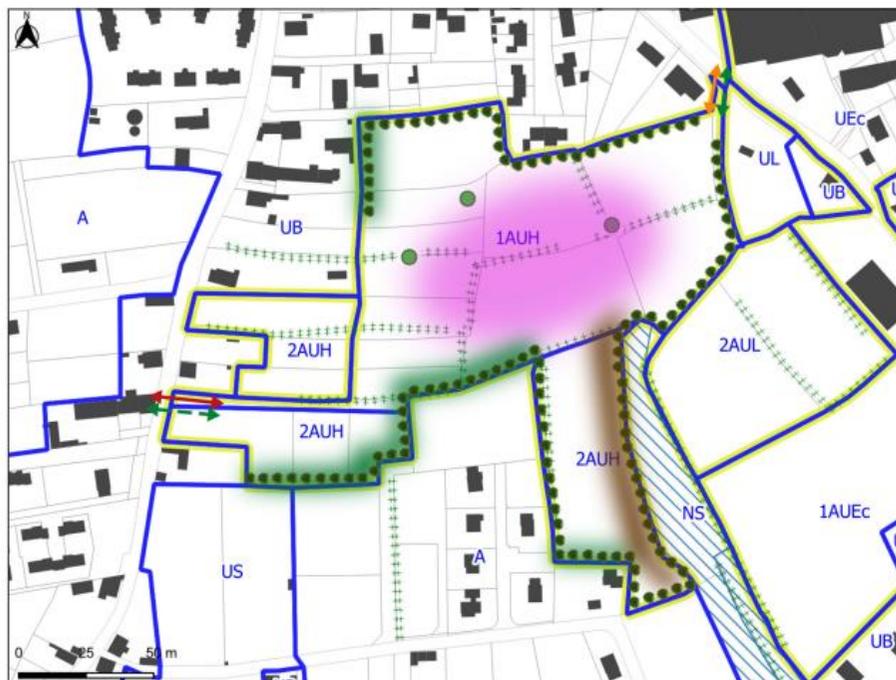
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une transition paysagère sur la frange nord-ouest ainsi que la frange sud afin de créer une frange avec la zone d'habitat.
- > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du projet et créer une zone tampon vis à vis de la zone d'habitat, du camping et de la ZACOM de Kerivoas.
- > Préserver les arbres d'intérêt au sein de la zone.

*Opération d'aménagement d'ensemble*



### OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan - Esquibien

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



### FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

**Zonage du PLU :** 1AUH et 2AUH  
**Surface :** 3,9 ha  
**Vocation actuelle de la zone :** Parcelles naturelles  
**Propriété :** Maîtrise communale & privée  
**Présence des réseaux en capacité suffisante :** Oui

#### PROGRAMME

**Vocation principale :** Habitat et équipement d'intérêt collectif (EHPAD)  
**Densité minimale pour les secteurs d'habitat :** 17 logts / ha  
**Forme(s) urbaine(s) :** Habitat individuel et intermédiaire

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

##### Accessibilité et déplacements :

- > Créer un accès à la zone depuis la rue Surcouf. Un second accès, rue de la République pourra être créé, sous condition de respecter la largeur minimum.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Les accès pourront se faire depuis la rue Surcouf et la rue de la République.

##### Organisation de l'urbanisation :

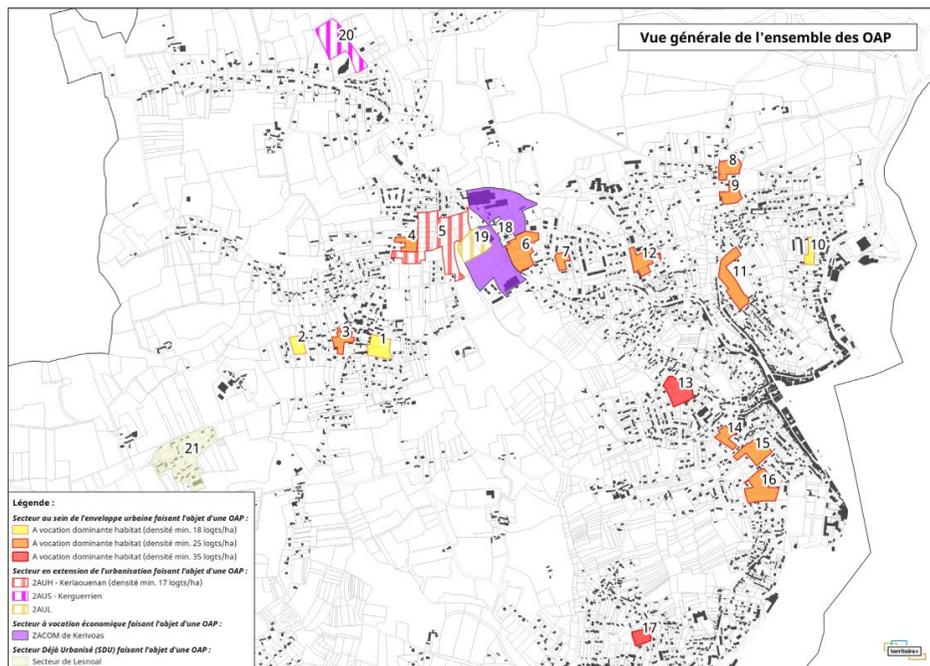
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.

##### Patrimoine bâti et végétal :

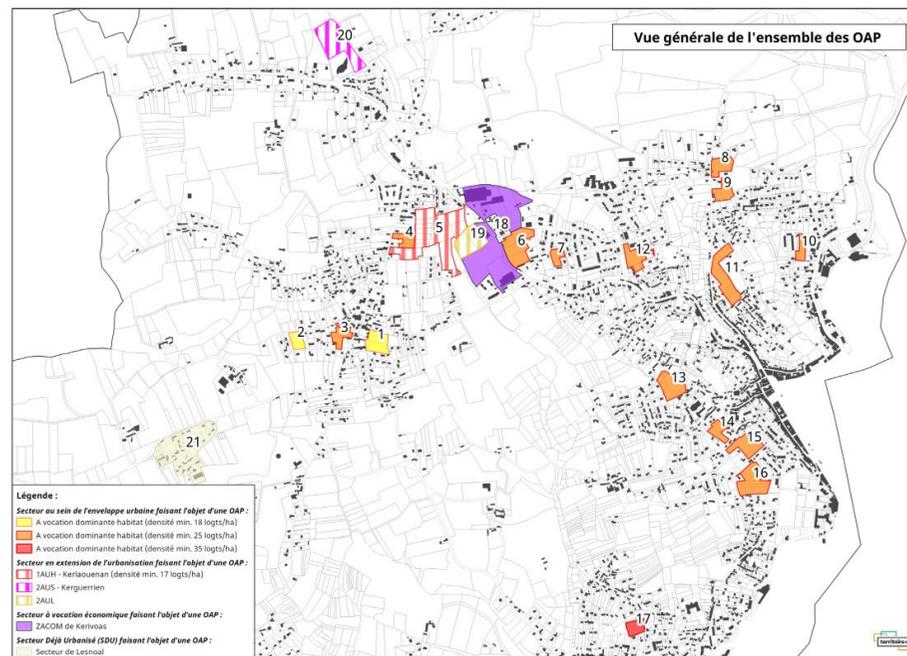
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une transition paysagère sur la frange nord-ouest ainsi que la frange sud afin de créer une frange avec la zone d'habitat.
- > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du projet et créer une zone tampon vis à vis de la zone d'habitat, du camping et de la ZACOM de Kerivoas.

> Préserver **dans la mesure du possible** les arbres d'intérêt au sein de la zone. **Un arbre d'intérêt arraché devra être compensé par la plantation d'a minima 3 arbres d'essence équivalente.**

*Opération d'aménagement d'ensemble*



Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUH couvert par l'OAP 5 permet de répondre aux objectifs poursuivis par le PADD, dont « assurer une offre équilibrée en équipements et services répondant aux besoins de la population résidente et de la population saisonnière ». Répondre spécifiquement aux besoins des personnes âgées constitue une orientation phare du projet politique. Elle se décline en deux objectifs :

- En soutenant et en favorisant la création de logements adaptés en cœur de bourg afin de répondre aux besoins engendrés par le vieillissement de la population,
- En permettant la création de la nouvelle maison de retraite.

Aussi le présent point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une analyse précise des incidences du secteur de Kerlaouenan (secteur 2AUH couvert par l'OAP 5) sur l'environnement a été réalisée. Cette analyse reste fondée. Aussi, ci-dessous, l'extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur concernant la zone objet du présent point de modification.

Point de modification n°4 : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5	
<b>Zonage et vocation proposé dans le cadre de la modification du PLU</b>	
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
<b>Objectif recherché</b>	
Il s'agit de permettre l'urbanisation du site par la mobilisation d'espaces non urbanisés en extension de l'enveloppe urbaine dans l'objectif de réaliser un équipement d'intérêt collectif (EHPAD) et, à plus long terme, des logements d'une densité de 17 logements par hectares, de type habitat individuel et intermédiaire liés à la structure d'EHPAD, tout en respectant l'environnement bâti et le caractère patrimonial. Des transitions paysagères sont à créer afin de créer une frange avec la zone d'habitat et les haies et talus périphériques sont à préserver.	
<b>Accès et réseaux</b>	
Zone située à proximité d'habitations. Réseau d'assainissement collectif, de distribution d'eau potable et d'électricité existants et en capacité suffisante. Accès et voirie existants et en capacité suffisante. Les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas connus.	
<b>Contexte écologique et enjeux in situ</b>	<b>Enjeu</b>
Occupation du sol : Cultures, friches, prairies, vergers. Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : aucun zonage sur la zone. Situation par rapport à la TVB : le secteur est situé en partie réservoir de biodiversité dans sa continuité avec la trame bleue au sud-est. Deux corridors ont été identifiés sur le secteur, l'un au nord et l'autre au sud. Intérêt écologique de la zone : faible sur les cultures, moyen sur les secteurs de friche, prairie, vergers, haies et vieux talus en terre et pierre au centre. Fort sur les trois arbres à gîtes potentiels (insectes saproxylophages potentiels et gîtes à chauves-souris potentiels). Ce secteur est également favorable aux reptiles (Orvet, Lézard vert et Vipère péliade) et à la Linotte mélodieuse. Oiseaux : Bergeronnette grise dans la haie à l'est. Une bande humide de 10 mètres est présente le long du thalweg (sondage pédologiques positifs).	Moyen  Localement fort sur les arbres à gîtes potentiels
<b>Contexte paysager et urbain</b>	<b>Enjeu</b>
Localisation : En continuités d'habitations pavillonnaires et d'un camping. Enjeux paysagers : Zone naturelle composée de haies denses. Patrimoine urbain : Aucun. Servitude de monuments historiques : En zone de servitude du monument historique inscrit de l'Eglise Saint-Onneau, située à 280 mètres. Zone de présomption de prescription archéologique : Non.	Moyen

Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Enjeu
Ressource en bois : Haies denses. Proximité d'un cours d'eau : Non. Parcelle ne se trouvant à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Très faible à nul.
Risques, santé et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Nul. Aléa inondation par remontée de nappe : Nul. Aléa mouvement de terrain : Nul. Risque incendie : Nul. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : Nuisance sonore au nord de la zone.	Faible
Incidences prévisibles notables liées au présent point de modification	
L'urbanisation du secteur de Kerlaouenan va induire l'artificialisation d'un site qui présente des enjeux écologiques et paysagers : urbanisation d'un secteur en réservoir de biodiversité local, d'intérêt pour les reptiles et la Linotte mélodieuse, destruction potentielle de 1650 mètres de haies, implantation privilégiée d'un EHPAD pouvant détruire 1 à 3 arbres d'intérêt fort, imperméabilisation d'une bande humide le long de la zone humide existante, densification de l'urbanisation à proximité d'un monument historique inscrit et subissant des nuisances sonores.	

L'OAP prévoit le maintien des haies périphériques, la création de 272 mètres de franges paysagères, l'évitement des trois arbres d'intérêt et la création d'une marge de recul de 10 mètres pour préserver la bande humide.

Les zones exposées au bruit de la RD784 sont inscrites comme voies d'accès et/ou voies douces dans l'OAP. Aucun bâtiment n'y sera construit.

**L'urbanisation projetée sur le secteur Kerlaouenan à Esquibien ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.**

Les incidences sur l'environnement après mesures sont faibles, sous réserve d'éviter la bande humide le long de la zone humide, et sous réserve d'éviter la destruction des trois arbres d'intérêt dans le choix de l'implantation de l'EHPAD. Les incidences sur les haies sont modérées.

**Pour rappel : la présente procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation que d'une partie de la zone.**



A gauche : bande humide, à droite : arbre d'intérêt et prairie (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).



Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRaE a décidé de soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**

# Point de modification n°5 : prolongation du tracé de l'emplacement réservé n°14a

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°5

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; [...]* »

19 emplacements réservés (ER) sont délimités dans le PLU en vigueur, tous au bénéfice de la commune. Ils permettent de contribuer au développement d'Audierne et répondent à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

La liste détaillée des ER figure en annexe du règlement écrit du PLU. Parmi les 19 ER recensés, 9 ont vocation à créer une liaison douce, dont l'ER n°14a, objet de la présente modification.

**L'ER n°14a ayant pour objet de relier la rue de Kerivoas (au niveau du salon de coiffure) et la rue R. Couillandre en passant derrière le camping doit être prolongé afin de rejoindre effectivement la rue de Kerivoas.**

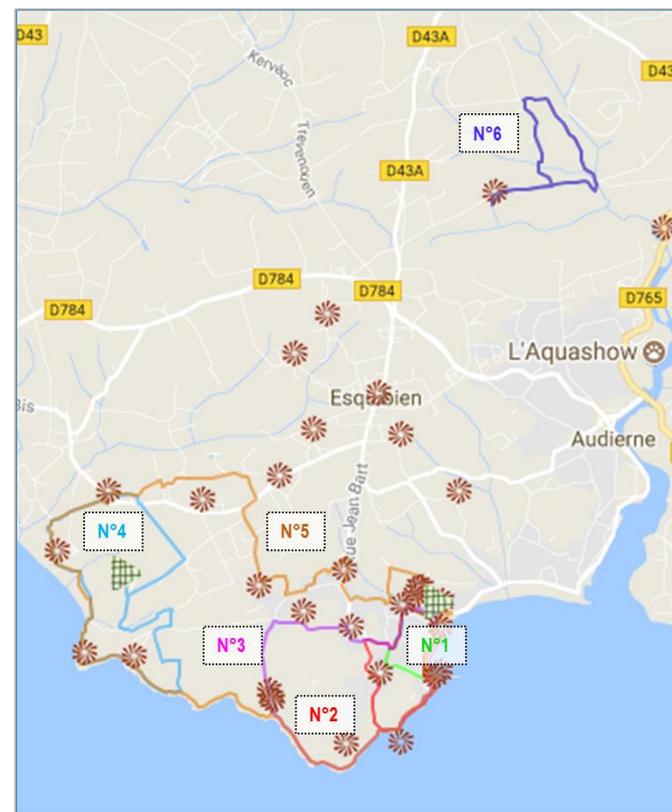
## 2. Eléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°4.

Le paysage qu'offrent les sentiers côtiers de la commune d'Audierne constitue un des atouts majeurs dans le développement touristique du territoire.

Le Cap-Sizun offre, sur plus de 600 km cumulés, une grande variété de sentiers pédestres, VTT, équestres, nautiques et cyclistes au cœur de paysages divers et variés. Le GR34, appelé sentier côtier ou sentier des douaniers permet de faire le tour complet du Cap-Sizun sur environ 37 km.

On recense 15 sentiers de promenades et randonnées, dont 6 sentiers de randonnées sur la commune nouvelle d'Audierne :



Ces chemins de randonnées constituent le premier loisir des touristes mais aussi, et surtout, une richesse authentique où la préservation de ce patrimoine et son développement forment un des enjeux majeurs de ces prochaines années et de ce projet de PLU.

A ces sentiers de randonnées s'ajoutent les cheminements doux permettant de se déplacer à pied ou à vélo au sein des espaces urbanisés. Aussi, l'ER n°14 (scindé en 3 ER : 14a, 14b et 14c) permet de conforter la liaison douce déjà existante et empruntée allant de la plage de Trescaderc à la zone commerciale de Kerivoas en longeant le cours d'eau.

Une partie de ce tracé (représenté par l'ER 14a) n'existe pas à ce jour. Il permettrait de relier effectivement par une liaison douce la rue de Kerivoas (au niveau du salon de coiffure) et la rue Raymond Couillandre en passant derrière le camping.



Photo-aérienne du secteur concerné par l'ER 14a (Géoportail)

**Aussi, il est nécessaire de prolonger le tracé de l'ER 14a.**

### 3. Changements apportés au PLU

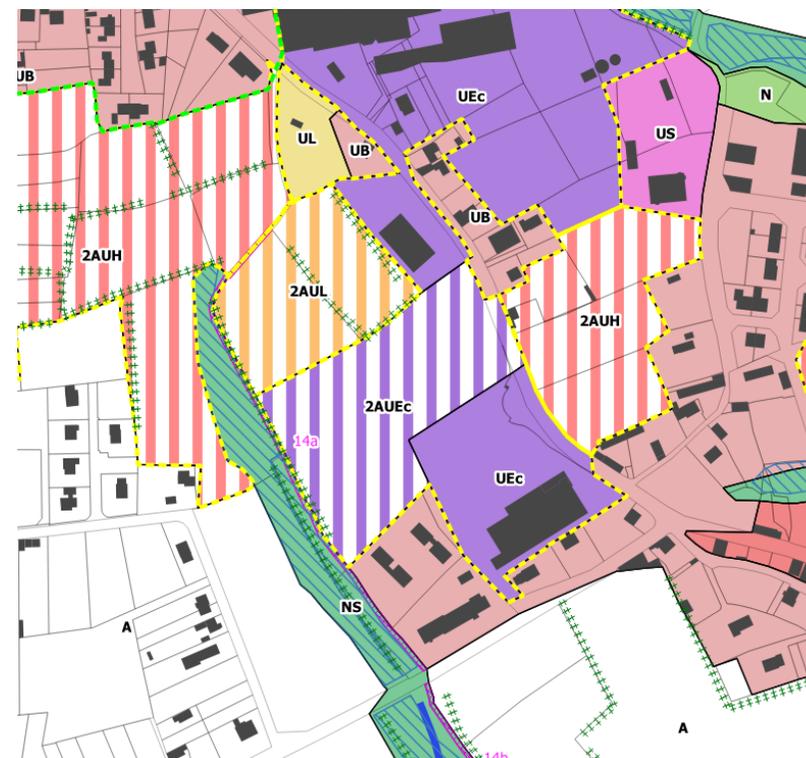
**Le tracé de l'ER n°14a est redéfini.**

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

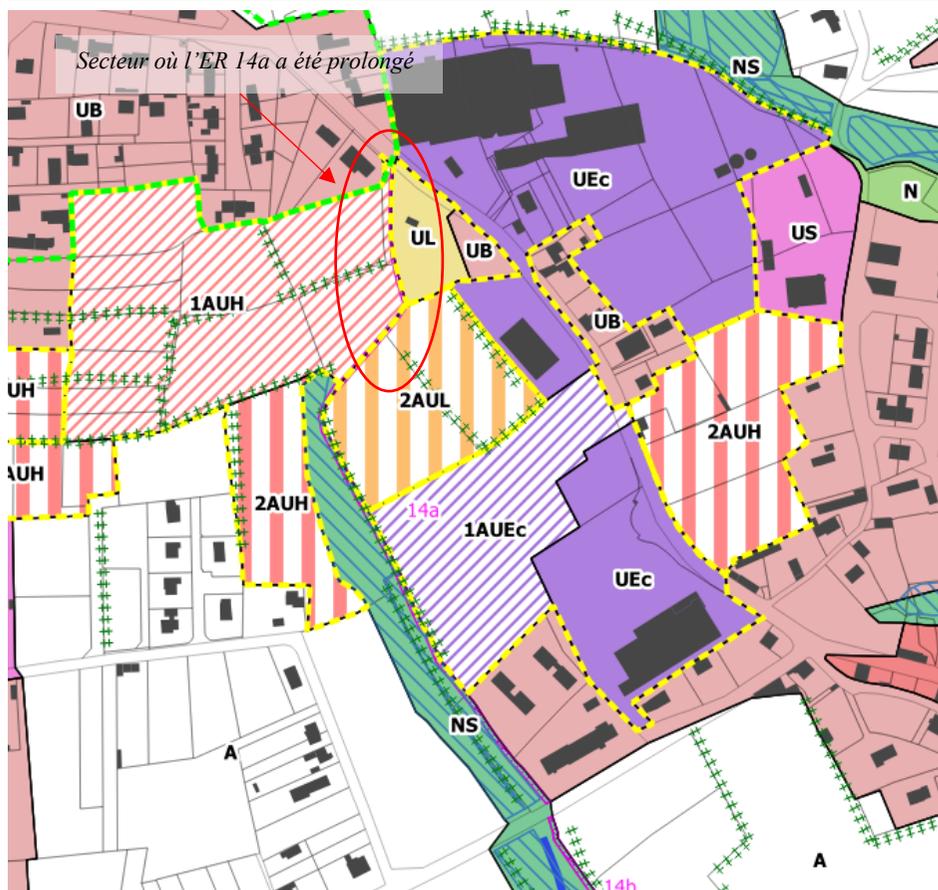
- Le règlement graphique ;
- L'annexe n°1 du règlement écrit.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

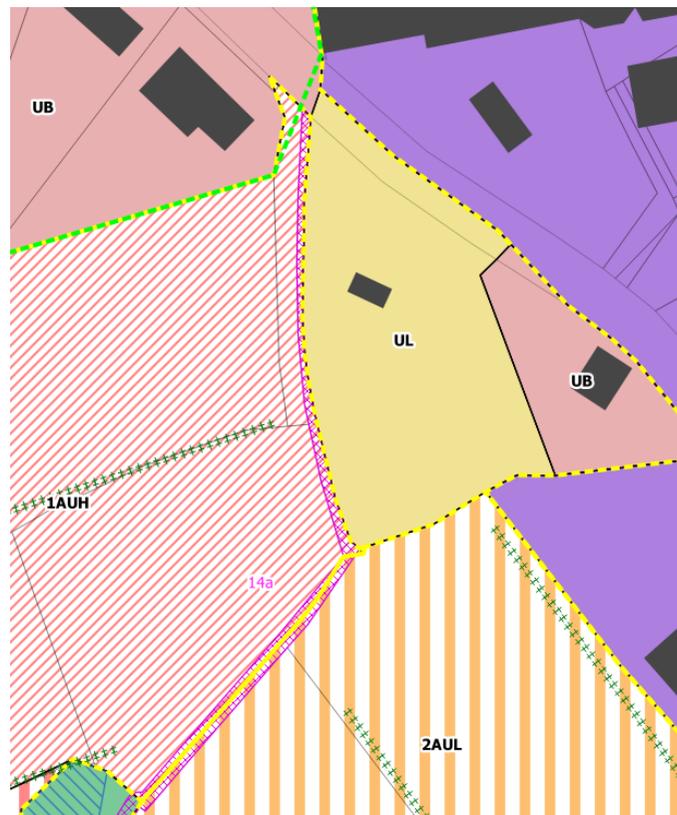
Modification du tracé de l'ER n°14a sur le plan de zonage.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié



Extrait du règlement graphique – zoom sur la partie prolongée – projet de PLU modifié

### 3.2. La modification du règlement écrit

Modification de la superficie relative à l'ER 14a figurant au sein de la liste détaillée des ER (annexe 1 du règlement écrit).



## Annexe 1 – Les emplacements réservés

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement de la voirie – Rue du 14 juillet	17,4	Commune
ER 2	Création d'une placette de retournement	157	Commune
ER 3	Création de stationnement le long de la voirie	928,3	Commune
ER 4	Aménagement d'un parking	1 342,3	Commune
ER 5	Elargissement de la rue Georges Clémenceau	210	Commune
ER 6a	Elargissement de la rue de Verdun	489,6	Commune
ER 6b	Elargissement de la rue de Verdun	144,9	Commune
ER 6c	Elargissement de la rue de Verdun	382,8	Commune
ER 7	Elargissement de rue Aristide Briand	137,2	Commune
ER 8	Aménagement d'un parking	1 276	Commune
ER 9	Projet d'aménagement public	762,3	Commune
ER 10	Aménagement d'un parking	619,6	Commune
ER 11	Création de stationnement le long de la voirie	151,3	Commune
ER 12	Création de stationnement le long de la voirie	1 709,2	Commune
ER 13a	Création d'une liaison douce	1 125,1	Commune
ER 13b	Création d'une liaison douce	2 497,2	Commune
ER 13c	Création d'une liaison douce	735,5	Commune
ER 13d	Création d'une liaison douce	218	Commune
ER 13e	Création d'une liaison douce	172,6	Commune
ER 14a	Création d'une liaison douce	1 076,9	Commune
ER 14b	Création d'une liaison douce	3 973,5	Commune
ER 14c	Création d'une liaison douce	3 248,2	Commune
ER 15	Aménagement d'un parking	1 060,2	Commune
ER 16	Création d'une voie	1 116,6	Commune
ER 17	Projet d'aménagement public	639,8	Commune
ER 18	Projet d'aménagement public	179,5	Commune
ER 19	Création d'une liaison douce	700,8	Commune

Extrait de l'annexe 1 du règlement écrit – PLU en vigueur

## Annexe 1 – Les emplacements réservés

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement de la voirie – Rue du 14 juillet	17,4	Commune
ER 2	Création d'une placette de retournement	157	Commune
ER 3	Création de stationnement le long de la voirie	928,3	Commune
<del>ER 4</del>	<del>Aménagement d'un parking</del>	<del>1 342,3</del>	<del>Commune</del>
ER 5	Elargissement de la rue Georges Clémenceau	210	Commune
ER 6a	Elargissement de la rue de Verdun	489,6	Commune
ER 6b	Elargissement de la rue de Verdun	144,9	Commune
ER 6c	Elargissement de la rue de Verdun	382,8	Commune
ER 7	Elargissement de rue Aristide Briand	137,2	Commune
ER 8	Aménagement d'un parking	1 276	Commune
ER 9	Projet d'aménagement public	762,3	Commune
ER 10	Aménagement d'un parking	619,6	Commune
ER 11	Création de stationnement le long de la voirie	151,3	Commune
ER 12	Création de stationnement le long de la voirie	1 709,2	Commune
ER 13a	Création d'une liaison douce	1 125,1	Commune
ER 13b	Création d'une liaison douce	2 497,2	Commune
ER 13c	Création d'une liaison douce	735,5	Commune
ER 13d	Création d'une liaison douce	218	Commune
ER 13e	Création d'une liaison douce	172,6	Commune
ER 14a	Création d'une liaison douce	<del>1 076,9</del> 1273	Commune
ER 14b	Création d'une liaison douce	3 973,5	Commune
ER 14c	Création d'une liaison douce	3 248,2	Commune
ER 15	Aménagement d'un parking	1 060,2	Commune
ER 16	Création d'une voie	1 116,6	Commune
ER 17	Projet d'aménagement public	639,8	Commune
ER 18	Projet d'aménagement public	179,5	Commune
ER 19	Création d'une liaison douce	700,8	Commune

Extrait de l'annexe 1 du règlement écrit – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

La prolongation du tracé de l'ER 14a ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Le nouveau tracé permet de conforter et optimiser le maillage du territoire via la création de liaisons douces, objectif largement inscrit au sein du PADD notamment à travers les orientations suivantes :

- ❖ « **Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs :**
- *En menant une réflexion sur l'aménagement d'aire de covoiturage et la création d'un lieu intermodal,*
- *En maintenant les liaisons douces existantes,*
- *En intégrant les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les futurs projets d'aménagement,*
- *En développant les liaisons douces et en sécurisant la circulation sur le territoire, notamment entre les principales entités (espaces urbanisés/littoral),*
- *En accompagnant le développement des transports en commun, à travers une urbanisation au plus près des secteurs desservis. »*

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1er du livre II de la première partie du code des transports ;*

*2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*

*3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »*

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, il en ressort que :

- La délimitation d'emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces est compatible avec le SCoT Ouest Cornouaille ;
- Une incidence directement positive de l'objectif du PADD « Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs » (dont les liaisons douces) et de sa traduction réglementaire notamment à travers la délimitation d'emplacements réservés à cet effet. En effet, les cheminements doux limitent les déplacements en voiture en favorisant les déplacements à pied ou à vélo, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serres, les nuisances sonores et la pollution. De plus, ils ont une valeur paysagère et écologique en améliorant les corridors urbains. Accompagnés de haies, talus et fossés, ils peuvent limiter le ruissellement, les pollutions diffuses et le risque inondation.
- La consommation énergétique d'Audierne sera augmentée liée au développement urbain à moyen/long terme, mais le PLU pose les bases pour concilier développement urbain et prise en compte des enjeux sur l'air, le climat et l'énergie et qui participe à l'effort collectif de maîtrise de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serres : développement de l'habitat dans le bourg, création de cheminements doux, orientation des futurs logements, préservation et intégration du végétal pour maintenir ou améliorer la qualité de l'air.
- Le développement de cheminements doux constitue :
  - o Une mesure de réduction des nuisances sonores, notamment le long de la RD784 (objet de l'ER 14a),
  - o Une mesure d'évitement d'incidences négatives sur l'air, l'énergie et le climat.

L'incidence du point de modification n°4 est qualifiée de positive sur l'environnement.

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de **soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.**

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**

# Point de modification n°6 : classement du secteur des Capucins en zone N

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°6

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Différentes zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles ont été définies au sein du PLU d'Audierne :

- Le secteur UA correspondant au tissu urbain ancien de la commune ;
- Le secteur UB correspondant au tissu récent de la commune ;
- Le secteur Uru destiné à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain.

Par ailleurs, conformément à l'article R151-.24 du Code de l'Urbanisme, « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Enfin, l'article L.121-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. » Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces.

Le PLU d'Audierne actuellement en vigueur classe le secteur des Capucins en partie en zone N, et en partie en zone UB.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur Photo-aérienne secteur des Capucins – Géoportail

Or, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nantes, dans un arrêt en date du 21 juin 2022 considère que la parcelle cadastrée section AK n°780, située rue Jean-Jacques Rousseau, à Audierne, se trouve dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette parcelle non bâtie est bordée au nord par la rue Jean-Jacques Rousseau et au sud par la rue Amiral Guépratte. La parcelle située au nord-ouest supporte une maison d'habitation récemment construite et l'unité foncière située à l'est, composée de deux parcelles, supporte un restaurant dans sa partie sud et n'est pas bâtie dans sa partie nord. De plus, la parcelle AK n°780 s'ouvre à l'est et au sud-ouest sur d'autres parcelles non bâties. Au nord de la parcelle susvisée, de l'autre côté de la rue Jean-Jacques Rousseau, se trouve une vaste unité foncière d'environ 4 hectares, largement boisée, qui abrite l'ancien couvent des Capucins. Enfin, la parcelle est bordée au sud par la rue Amiral Guépratte qui la sépare du rivage et de la plage des Capucins. Aussi, si la parcelle AH n°780 se trouve en continuité avec un espace urbanisé, elle n'est toutefois pas incluse dans cet espace et aucune construction ne peut y être régulièrement autorisée.

## 2. Eléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°5.

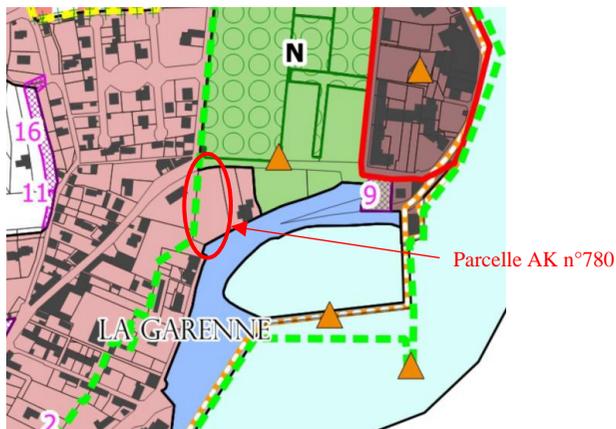
La Loi Littoral, applicable sur la commune d'Audierne a pour but de protéger les espaces littoraux, dont la bande littorale des 100 mètres. En ce sens, l'article L.121-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.* » L'article L. 121-7 du Code de l'Urbanisme poursuit : « *L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Sur la partie sud-ouest du littoral, la bande littorale des 100 mètres est incluse dans les espaces remarquables (site Natura 2000 notamment) identifiés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans sa partie urbanisée, allant du port d'Esquibien jusqu'au domaine de la Baie, le principe d'inconstructibilité ne s'applique donc pas, hormis sur le secteur des Capucins (Arrêt de la CAA de Nantes du 21 juin 2022).

En plus du principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés au sein de la bande littorale des 100 mètres, il est rappelé que les parcelles reclassées en zone N (objet du présent point de modification) se situent dans la baie d'Audierne et surplombent la plage des Capucins et la passerelle piétonne du même nom reliant le chemin de halage, l'abri du Marin et le vieux môle au môle du Raoulic et son phare. En surplomb des parcelles se trouvent également le site boisé de l'ancien couvent des Capucins, son mur d'enceinte et son échauguette en pierres locales. L'environnement architectural et patrimonial de qualité n'est donc plus à prouver.

Enfin, le secteur des Capucins est concerné par des écoulements de boues, une étude d'enrochement est en cours sur le secteur.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Photo de la parcelle AK n°780 – Google Maps

**Aussi, afin de rendre conforme le PLU d'Audierne avec l'article L.121-6 du Code de l'Urbanisme ainsi que la récente jurisprudence (Arrêt de la CAA de Nantes du 21 juin 2022), la parcelle AK n°780 doit être classée en zone naturelle ainsi que les parcelles situées à l'ouest, AK n°779 et AK n°125, supportant le restaurant, dans la continuité de la zone N existante.**



### 3. Changements apportés au PLU

**Le secteur des Capucins doit être classé en zone naturelle.**

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

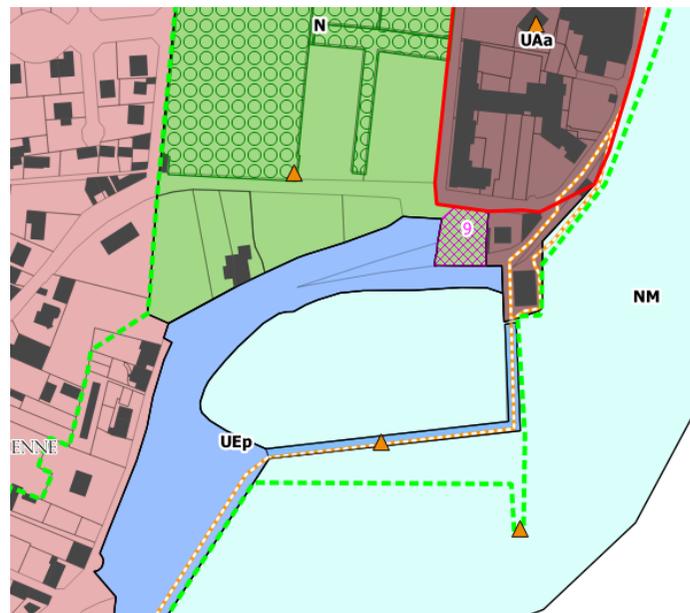
- Le règlement graphique.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AK n°780, AK n°779 et AK n°125 en zone N.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

Le classement des parcelles AK n°780, AK n°779 et AK n°125 en zone N permet de conforter l'axe C du PADD « ... rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade littorale à préserver ».

La place du paysage sur la commune constitue une réelle richesse et offre une diversité d'espaces, de ressources et de motifs paysagers à préserver et valoriser. Le patrimoine bâti et paysager du territoire est très riche : au sein des espaces urbains, des espaces ruraux et sur l'ensemble de la façade littorale. L'objectif du projet d'aménagement en matière de qualité environnementale devra répondre globalement à deux principes pour maintenir les grands équilibres territoriaux et s'engager sur le long terme : la réduction de la consommation de l'espace et la sobriété carbone et énergétique. En effet, Audierne doit se développer en préservant ses ressources naturelles, sa façade littorale et l'activité agricole, facteurs d'une qualité du cadre de vie faisant la renommée de la commune.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre 1er du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le reclassement de parcelles UB en zone N ne peut avoir que des incidences positives sur l'environnement. Le secteur des Capucins est davantage préservé, tant sur le plan environnemental que paysager.

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de **soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.**

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**



# Point de modification n°7 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°7

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

L'identification précise de ces bâtiments traduit les objectifs inscrits dans le PADD et liés à la valorisation du patrimoine et des identités locales, au développement économique et au développement de l'habitat sans nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : Axe B - ... en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire... - Accompagner les mutations de l'agriculture // Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé en collaboration avec la chambre d'agriculture lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur (approuvé en juin 2021). Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- Insertion dans le paysage environnant ;
- Absence de gêne vis-à-vis de l'une exploitation agricole :
  - Respect des règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;
  - Absence de réduction importante de surface d'épandage (emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)) ;
  - Si au sein d'une ancienne exploitation : cessation de l'activité depuis au moins 5 ans.
- Raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;

- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux et de l'aptitude des sols ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (pas en état de ruine).

Aussi, le règlement du PLU autorise le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les destinations et sous-destinations autorisées suite à une demande de changement de destination sont énoncées au sein du règlement écrit de chaque zone ou secteur concerné.

28 bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés au sein du PLU actuellement en vigueur.

Au regard des projets et des évolutions de situation, des demandes d'ajouts de bâtiments à identifier au titre de l'article L.151-22-2° du code de l'urbanisme ont été formulées auprès de la Mairie. Aussi, suite à une analyse fine des demandes et des critères à respecter (énoncés précédemment), **5 bâtiments supplémentaires sont identifiés comme pouvant changer de destination.**

## 2. Eléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°6.

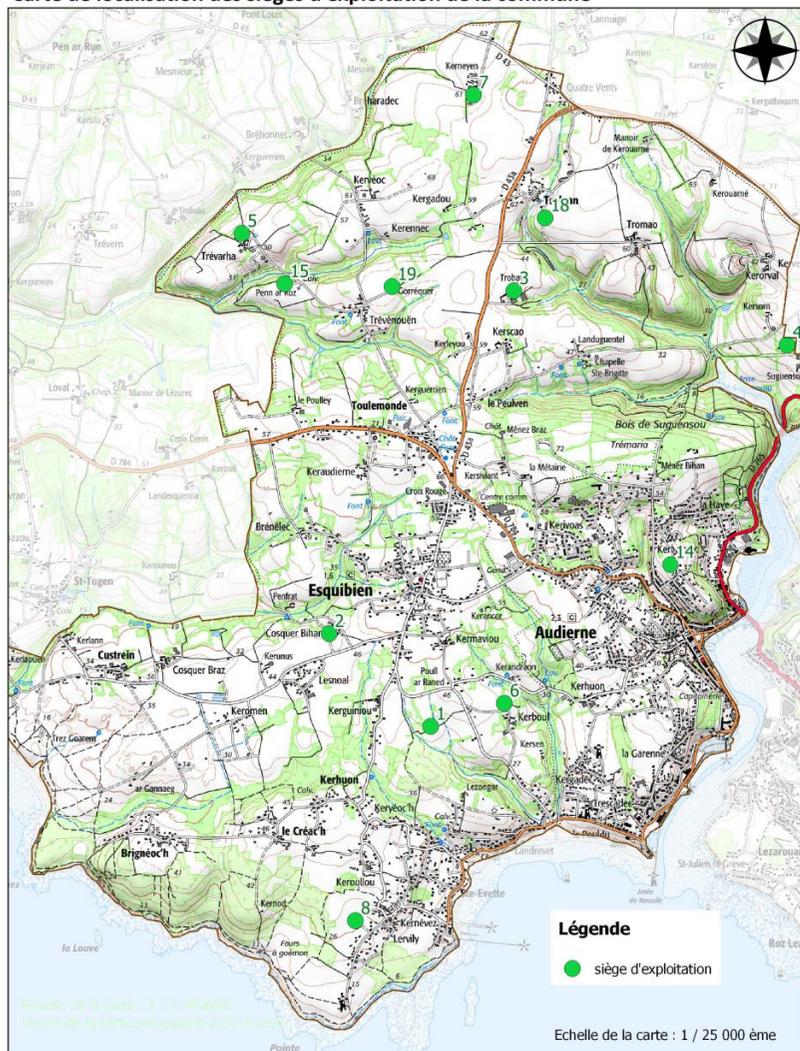
Un diagnostic agricole et un inventaire bocager ont été réalisés par la Chambre d'Agriculture en 2017. Ils font partie intégrante du document d'urbanisme actuellement en vigueur, ils figurent au sein des annexes au rapport de présentation tome 1.

Différentes cartographies ont été produites, dont la localisation des sièges agricoles ainsi que la localisation des parcelles agricoles.



### Commune de AUDIERNE Diagnostic agricole

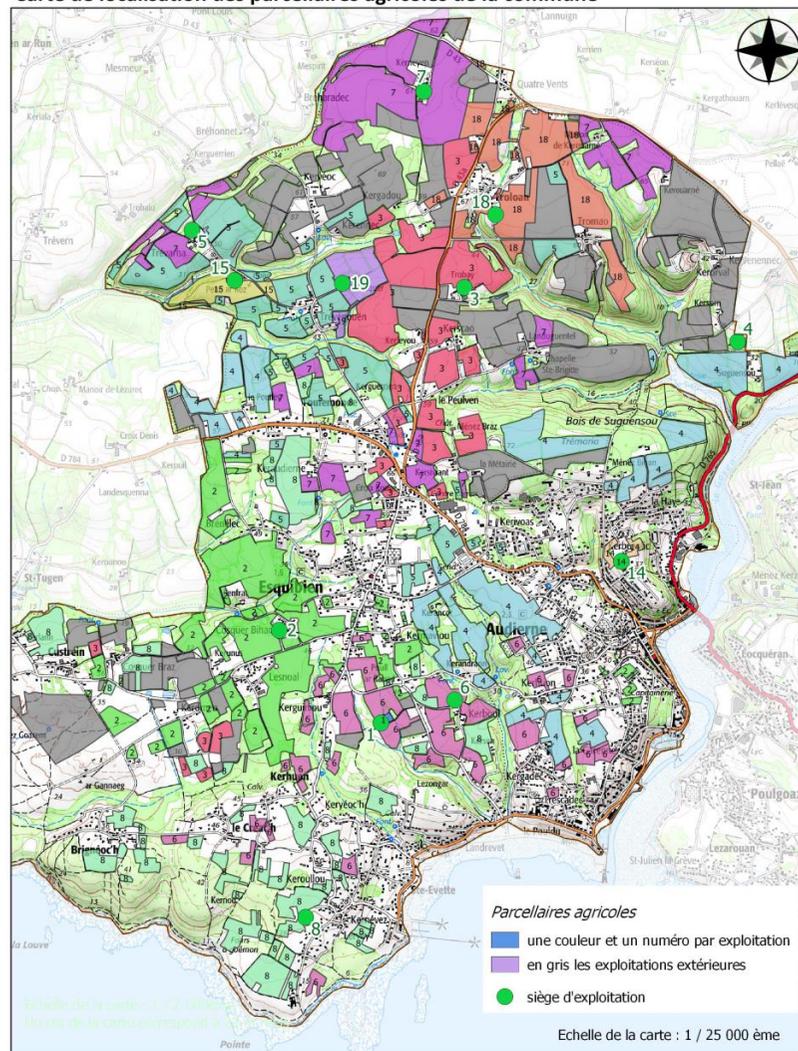
Carte de localisation des sièges d'exploitation de la commune



Extrait du diagnostic agricole – PLU en vigueur

### Commune de AUDIERNE Diagnostic agricole

Carte de localisation des parcelles agricoles de la commune



Extrait du diagnostic agricole – PLU en vigueur



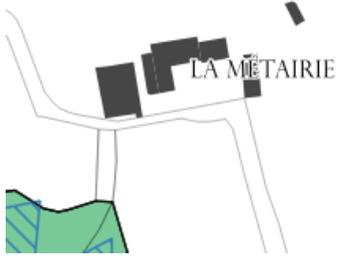
En appliquant les critères cumulatifs fixés au sein du PLU en vigueur pour l'identification de bâtiments situés en zone naturelle ou agricole comme pouvant changer de destination, la commune s'attache à identifier uniquement les bâtiments qui ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

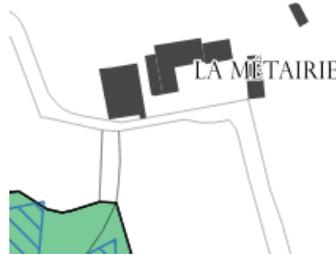
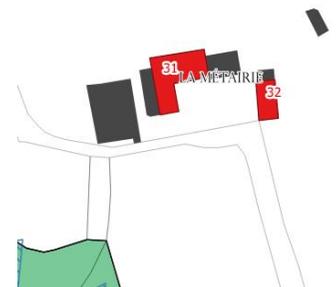
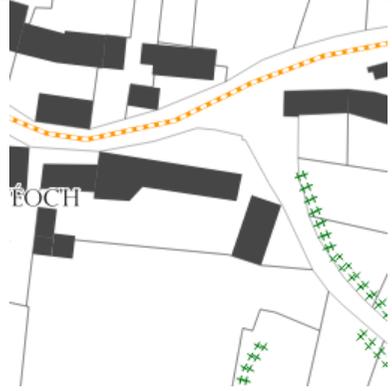
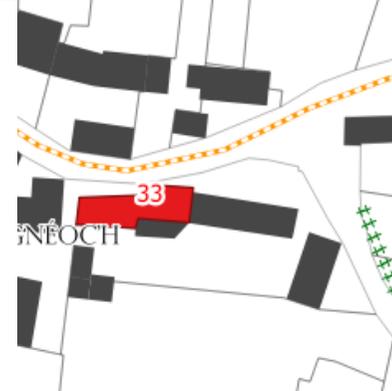
### 3. Changements apportés au PLU

Identification de 5 bâtiments supplémentaires comme pouvant changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Ajout de 5 prescriptions surfaciques.

La Métairie - Bâtiment 31	
 <p>Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur</p>	 <p>Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié</p>
La Métairie - Bâtiment 32	

 <p>Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur</p>	 <p>Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié</p>
Brigneoc'h - Bâtiment 33	
 <p>Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur</p>	 <p>Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié</p>
Rue Corot - Bâtiment 34	





LA METAIRIE – BÂTIMENT 32 AUDIERNE	
<b>PRESENTATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>)</li> </ul> 1, La Métairie <ul style="list-style-type: none"> <li>Vocation actuelle du bâti</li> </ul> Bâtiment agricole de stockage	
<b>CRITERES</b>	
<b>Description du bâti et état de conservation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <b>Taille du bâti</b> ( <i>Rappel : un minimum de 40 m²</i> ) : 85 m² <b>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère</b> (covisibilité, topographie, ...) Partie intégrante du corps de ferme dont une partie constitue déjà une habitation. Des haies bocagères entourent le corps de ferme, suivies de parcelles agricoles.	
<b>Situation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <b>Rappels :</b> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans <b>Impact sur les plans d'épandages</b> ( <i>emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)</i> ) Faible <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Fort <input type="checkbox"/>	
<b>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</b> <b>Eau potable</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Electricité</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Accessibilité</b> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> Etat de la voirie : Bon état ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/>	

Extrait de l'annexe au rapport de présentation tome 2 – projet de PLU modifié

BRIGNEOC'H – BÂTIMENT 33 AUDIERNE	
<b>PRESENTATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>)</li> </ul> 18, route de Brigneoc'h <ul style="list-style-type: none"> <li>Vocation actuelle du bâti</li> </ul> Non défini	
<b>CRITERES</b>	
<b>Description du bâti et état de conservation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial <b>Taille du bâti</b> ( <i>Rappel : un minimum de 40 m²</i> ) : 115 m² <b>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère</b> (covisibilité, topographie, ...) Partie intégrante du corps de ferme dont une partie constitue déjà une habitation. Situé au sein du lieu-dit Brigneoc'h comptant plus de 40 habitations.	
<b>Situation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Hors exploitation agricole <b>Rappels :</b> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans <b>Impact sur les plans d'épandages</b> ( <i>emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)</i> ) Faible <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Fort <input type="checkbox"/>	
<b>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</b> <b>Eau potable</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Electricité</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</b> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> <b>Accessibilité</b> AISEE <input checked="" type="checkbox"/> DIFFICILE <input type="checkbox"/> Etat de la voirie : Bon état ROUTE DEPARTEMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/>	

Extrait de l'annexe au rapport de présentation tome 2 – projet de PLU modifié



RUE COROT – BÂTIMENT 34 AUDIERNE					
<b>PRESENTATION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Rue Corot</li><li>Vocation actuelle du bâti Espace de stockage, remise.</li></ul>					
<b>CRITERES</b> <p><b>Description du bâti et état de conservation</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p><b>Taille du bâti</b> (<i>Rappel : un minimum de 40 m²</i>) : 103 m²</p> <p><b>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère</b> (covisibilité, topographie, ...) Partie intégrante du corps de ferme dont une partie constituée déjà une habitation. Situé le long de la rue Corot.</p> <p><b>Situation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Hors exploitation agricole</p> <p><i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans</p> <p><b>Impact sur les plans d'épandages</b> (<i>emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)</i>) Faible <input checked="" type="checkbox"/>    Moyen <input type="checkbox"/>    Fort <input type="checkbox"/></p> <p><b>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</b></p> <table><tr><td><u>Eau potable</u></td><td><u>Electricité</u></td></tr><tr><td>OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></td><td>OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></td></tr></table> <p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/>    DIFFICILE <input type="checkbox"/>    Etat de la voirie : Bon état</p> <p>ROUTE DEPARTAMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>				
OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>				

Extrait de l'annexe au rapport de présentation tome 2 – projet de PLU modifié

BRIGNEOC'H – BÂTIMENT 35 AUDIERNE					
<b>PRESENTATION</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Localisation du bâti (<i>adresse précise</i>) Route de Brigneoc'h</li><li>Vocation actuelle du bâti Dépendance agricole, remise.</li></ul>					
<b>CRITERES</b> <p><b>Description du bâti et état de conservation</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intérêt architectural <input checked="" type="checkbox"/> Intérêt patrimonial</p> <p><b>Taille du bâti</b> (<i>Rappel : un minimum de 40 m²</i>) : 105 m²</p> <p><b>Analyse des éléments paysagers dans lequel le bâti s'insère</b> (covisibilité, topographie, ...) Partie intégrante du corps de ferme dont une partie constituée déjà une habitation.</p> <p><b>Situation</b> <input checked="" type="checkbox"/> Hors exploitation agricole</p> <p><i>Rappels :</i> - distance minimale à respecter au regard de tout bâtiment à usage agricole : 100 m - cessation de l'activité agricole à minima depuis 5 ans</p> <p><b>Impact sur les plans d'épandages</b> (<i>emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)</i>) Faible <input checked="" type="checkbox"/>    Moyen <input type="checkbox"/>    Fort <input type="checkbox"/></p> <p><b>La capacité des réseaux existants est-elle suffisante en limite de domaine public ?</b></p> <table><tr><td><u>Eau potable</u></td><td><u>Electricité</u></td></tr><tr><td>OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></td><td>OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></td></tr></table> <p><u>Possibilité de réaliser un assainissement non collectif</u> OUI <input checked="" type="checkbox"/>    NON <input type="checkbox"/></p> <p><u>Accessibilité</u> AISEE <input checked="" type="checkbox"/>    DIFFICILE <input type="checkbox"/>    Etat de la voirie : Bon état</p> <p>ROUTE DEPARTAMENTALE <input type="checkbox"/> / VOIE COMMUNALE <input checked="" type="checkbox"/></p>	<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
<u>Eau potable</u>	<u>Electricité</u>				
OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>				

Extrait de l'annexe au rapport de présentation tome 2 – projet de PLU modifié



#### 4. Justification au regard du PADD

L'identification de 5 bâtiments comme pouvant changer de destination ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Ils confortent les objectifs inscrits dans le PADD et liés à la valorisation du patrimoine et des identités locales, au développement économique et au développement de l'habitat sans nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : Axe B - ... en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire... - Accompagner les mutations de l'agriculture // Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine.

Par ailleurs, le nombre supplémentaire de logements éventuels que ces changements de destination engendrerait a été anticipé et donc pris en compte lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur. En effet, la projection de logements sur la période 2014/2030 compte 134 logements réalisés via l'évolution du parc existant. En lien avec les objectifs de modération de la consommation foncière, Audierne mobilise le parc existant pour produire une offre nouvelle : changements de destination, démolitions/reconstructions, ... suivant la même tendance observée ces dernières années. Cette évolution du parc immobilier comprend notamment les changements de destination réalisés en zone agricole et naturelle.

Calcul du besoin en logements sur la période 2014/2030

<b>Nombre d'habitants</b> 2014 : 3723 2030 : 3969 Taux d'évolution : <b>0,40%</b>	<b>Taille des ménages</b> 2014 : 1,92 2030 : <b>1,90</b> Taux d'évolution : -0,06%	<b>Evolution du parc existant</b> 2009-2014 : -42 2014-2030 : -134 Objectif par an : -8
<b>Besoins liés à la croissance</b> Total logements : 129 Total par an : 8	<b>Besoins liés au desserrement des ménages</b> Total logements : 18 Total par an : 1	<b>Besoins liés à l'évolution du parc</b> Total logements : -134 Total par an : -8
<b>Evolution des RS</b> 2014 : 1386 2030 : 1625 Taux d'évolution : <b>1,00%</b>	<b>Evolution des LV</b> 2014 : 239 2030 : 221 Taux d'évolution : <b>-0,50%</b>	
<b>Besoins liés à l'évolution des RS</b> Total logements : 239 Total par an : 15	<b>Besoins liés à l'évolution des LV</b> Total logements : -18 Total par an : -1	
<b>OBJECTIF DE CONSTRUCTION NEUVE 2014-2030</b>		
Total logement : 234		
Total par an : 15		
Dont construction neuve 2014-2016 : 31		
<b>Dont construction neuve 2016-2030 : 203</b>		
<b>Total par an : 14</b>		

Extrait du rapport de présentation tome 2 – PLU en vigueur

Seuls 28 bâtis pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle avaient été identifiés au sein du PLU en vigueur. Une partie de l'évolution du parc se fait également au sein de la zone urbaine (opérations de destruction/reconstruction par exemple), où il est difficile de quantifier exactement le nombre de logements créés.

Néanmoins, l'ajout de 5 bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination représente une part infime (moins de 4%) du total du nombre de logements réalisés par le biais de l'évolution du parc existant à horizon 2030.

#### 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il en ressort que :

- L'identification de bâtis pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle est compatible avec les dispositions du SCoT Ouest-Cornouaille.
- Les logements créés via le changement de destination permettent de mobiliser des bâtis existants, diminuant ainsi le nombre de constructions nouvelles réalisées en extension de l'enveloppe urbaine, engendrant une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- Les nouveaux ménages qui s'installent en zone agricole ou naturelle au sein d'anciens corps de ferme s'éloignent des commerces, services et équipements, et engendrent, de fait, une hausse du trafic routier.



L'ajout de 5 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination engendre un impact très faible sur l'environnement.

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de **soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.**

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**

# Point de modification n°8 : suppression de l'emplacement réservé n°4

## 1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°8

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; [...] »*

19 emplacements réservés (ER) sont délimités dans le PLU en vigueur, tous au bénéfice de la commune. Ils permettent de contribuer au développement d'Audierne et répondent à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

La liste détaillée des ER figure en annexe du règlement écrit du PLU. Parmi les 19 ER recensés, 7 ont vocation à réaliser des places de stationnement (le long de voiries ou aménagement d'un parking), dont l'ER n°4, objet de la présente modification.

**L'ER n°4 ayant pour objet la réalisation d'un parking, ne fait plus parti des projets d'intérêt général portés par la commune. Aussi, il n'a plus lieu d'être.**

## 2. Eléments de diagnostic

Ci-après, sont abordées les thématiques liées au point de modification n°8.

L'analyse des capacités de stationnement réalisée lors de l'élaboration du PLU en vigueur permet de dresser un état des lieux des parcs publics de stationnement sur le territoire. La commune dispose de peu de données sur le nombre d'arceaux de vélos et le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite. Néanmoins, il ressort de cette analyse que la commune dispose dans les centres-villes d'Audierne et d'Esquibien des parcs publics de stationnement à proximité des aménités urbaines (église, mairie, école, commerces).

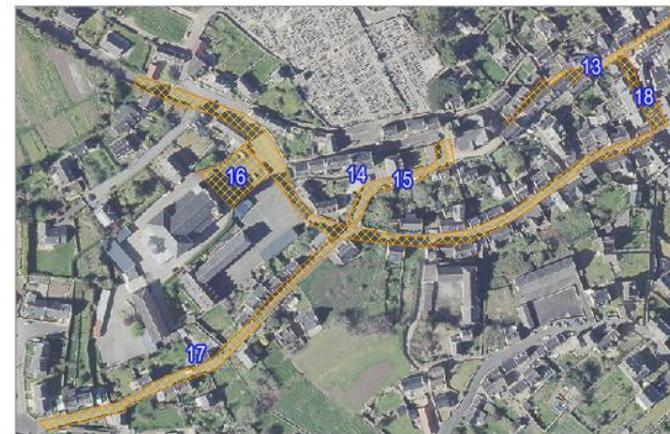
Par ailleurs, plusieurs parcs publics de stationnements ont été aménagés le long de la côte permettant de se rendre sur les différentes plages.



10 Dans le centre-ville, 22 places de stationnement en zone bleue temporaire sont proposées sur la place Gambetta et dans la rue Victor Hugo qui sont occupées en totalité par le marché hebdomadaire. Une aire de livraison est réservée le long de la voirie.

11 Plusieurs emplacements de stationnement gratuits sont aménagés dans la rue du 14 juillet, route départementale située au nord-ouest du centre-ville (27 places au total).

12 Un stationnement sur voirie gratuit est proposé tout le long de la rue Berthelot (jusqu'au numéro 44), il est permis le stationnement de 26 véhicules. Le marquage des places est effacé dans la seconde partie de la rue.





- 1 Un projet d'aménagement (cf page suivante – document de travail du bureau d'étude A3 Paysage) est en cours sur la place de la liberté, la place de la République et la place des Halles. Il est prévu 179 places pour les véhicules, dont 5 pour les PMR (Personnes à Mobilités Réduites), et 18 places pour les vélos. Ces trois places publiques sont entièrement occupées par le marché hebdomadaire qui se tient le samedi matin.
- 7 Sur le Quai Anatole France, il est proposé 37 places de stationnement en zone bleue temporaire qui permettent d'accéder aux commerces de proximité et aux halles.
- 8 20 places sont matérialisées dans la cour de l'école Pierre Le Lec. Le stationnement y est autorisé le samedi et pendant les vacances scolaires de 8h à 19h30.
- 9 A l'arrière des Halles, la rue Guesno permet le stationnement de 23 véhicules, les places ne sont pas matérialisées.

*Extraits de l'analyse détaillée des capacités de stationnement sur la commune d'Audierne – RP tome 1 du PLU en vigueur*

Le stationnement n'a pas été identifié comme un enjeu à court/moyen terme sur le territoire.

**L'ER n°4 dédié à la réalisation d'un parking ne fait plus parti des projets prioritaires d'intérêt général portés par la commune. Aussi, il n'a plus lieu d'être.**

### 3. Changements apportés au PLU

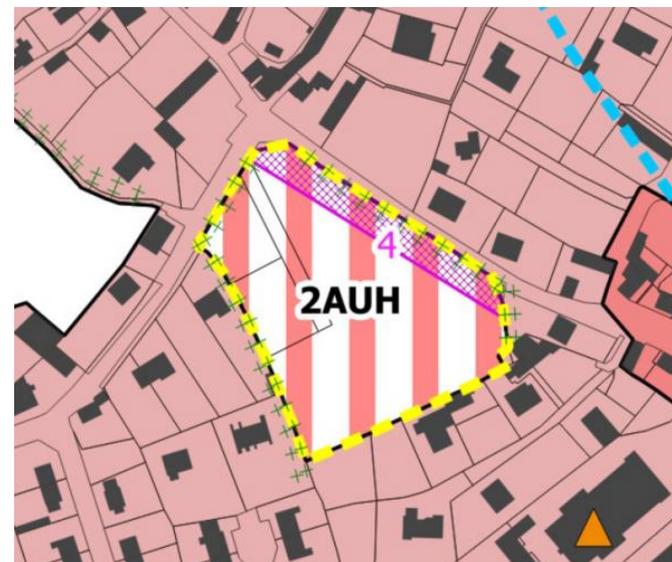
**L'ER n°4 est supprimé.**

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

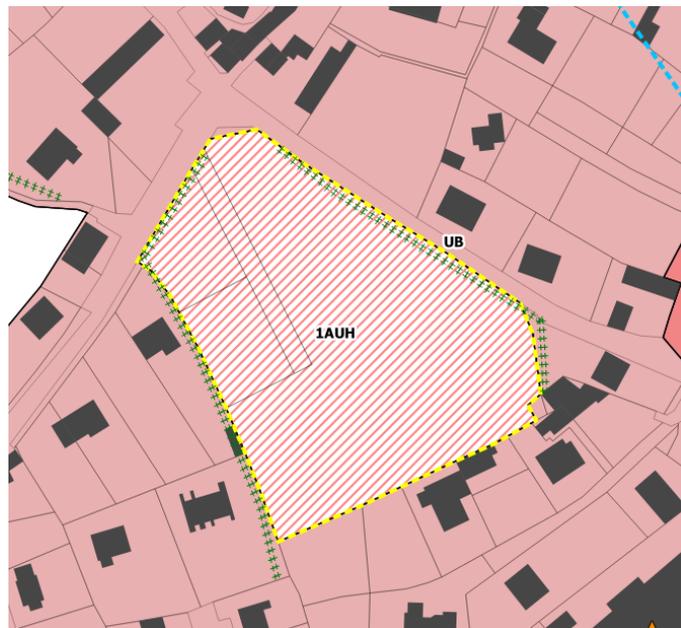
- Le règlement graphique ;
- L'annexe n°1 du règlement écrit.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Suppression de l'ER n°4 sur le plan de zonage.



*Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur*



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié

### 3.2. La modification du règlement écrit

Suppression de la ligne relative à l'ER n°4 figurant au sein de la liste détaillée des ER (annexe 1 du règlement écrit).

## Annexe 1 – Les emplacements réservés

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement de la voirie – Rue du 14 juillet	17,4	Commune
ER 2	Création d'une placette de retournement	157	Commune
ER 3	Création de stationnement le long de la voirie	928,3	Commune
ER 4	Aménagement d'un parking	1 342,3	Commune
ER 5	Elargissement de la rue Georges Clémenceau	210	Commune
ER 6a	Elargissement de la rue de Verdun	489,6	Commune
ER 6b	Elargissement de la rue de Verdun	144,9	Commune
ER 6c	Elargissement de la rue de Verdun	382,8	Commune
ER 7	Elargissement de rue Aristide Briand	137,2	Commune
ER 8	Aménagement d'un parking	1 276	Commune
ER 9	Projet d'aménagement public	762,3	Commune
ER 10	Aménagement d'un parking	619,6	Commune
ER 11	Création de stationnement le long de la voirie	151,3	Commune
ER 12	Création de stationnement le long de la voirie	1 709,2	Commune
ER 13a	Création d'une liaison douce	1 125,1	Commune
ER 13b	Création d'une liaison douce	2 497,2	Commune
ER 13c	Création d'une liaison douce	735,5	Commune
ER 13d	Création d'une liaison douce	218	Commune
ER 13e	Création d'une liaison douce	172,6	Commune
ER 14a	Création d'une liaison douce	1 076,9	Commune
ER 14b	Création d'une liaison douce	3 973,5	Commune
ER 14c	Création d'une liaison douce	3 248,2	Commune
ER 15	Aménagement d'un parking	1 060,2	Commune
ER 16	Création d'une voie	1 116,6	Commune
ER 17	Projet d'aménagement public	639,8	Commune
ER 18	Projet d'aménagement public	179,5	Commune
ER 19	Création d'une liaison douce	700,8	Commune

Extrait de l'annexe 1 du règlement écrit – PLU en vigueur



## Annexe 1 – Les emplacements réservés

Numéro	Description	Superficie indicative (en m²)	Bénéficiaire
ER 1	Aménagement de la voirie – Rue du 14 juillet	17,4	Commune
ER 2	Création d'une placette de retournement	157	Commune
ER 3	Création de stationnement le long de la voirie	928,3	Commune
<del>ER 4</del>	<del>Aménagement d'un parking</del>	<del>1 342,3</del>	<del>Commune</del>
ER 5	Elargissement de la rue Georges Clémenceau	210	Commune
ER 6a	Elargissement de la rue de Verdun	489,6	Commune
ER 6b	Elargissement de la rue de Verdun	144,9	Commune
ER 6c	Elargissement de la rue de Verdun	382,8	Commune
ER 7	Elargissement de rue Aristide Briand	137,2	Commune
ER 8	Aménagement d'un parking	1 276	Commune
ER 9	Projet d'aménagement public	762,3	Commune
ER 10	Aménagement d'un parking	619,6	Commune
ER 11	Création de stationnement le long de la voirie	151,3	Commune
ER 12	Création de stationnement le long de la voirie	1 709,2	Commune
ER 13a	Création d'une liaison douce	1 125,1	Commune
ER 13b	Création d'une liaison douce	2 497,2	Commune
ER 13c	Création d'une liaison douce	735,5	Commune
ER 13d	Création d'une liaison douce	218	Commune
ER 13e	Création d'une liaison douce	172,6	Commune
ER 14a	Création d'une liaison douce	<del>1 076,9</del> 1273	Commune
ER 14b	Création d'une liaison douce	3 973,5	Commune
ER 14c	Création d'une liaison douce	3 248,2	Commune
ER 15	Aménagement d'un parking	1 060,2	Commune
ER 16	Création d'une voie	1 116,6	Commune
ER 17	Projet d'aménagement public	639,8	Commune
ER 18	Projet d'aménagement public	179,5	Commune
ER 19	Création d'une liaison douce	700,8	Commune

Extrait de l'annexe 1 du règlement écrit – projet de PLU modifié

## 4. Justification au regard du PADD

La suppression de l'ER n°4 ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Les places de stationnement existantes sont préservées et 6 autres ER viennent conforter les capacités de stationnement du territoire.

## 5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La suppression d'un espace dédié au stationnement public a une incidence nulle voire positive sur l'environnement. En effet, il s'agit d'un espace qui ne sera pas imperméabilisé à cet effet.

Dans le cadre de la présente modification, une étude au cas par cas a été réalisée. Par courrier en date du 20 février 2023, la MRAe a décidé de **soumettre la présente procédure d'évolution du PLU à évaluation environnementale.**

**L'évaluation environnementale est annexée à la présente notice.**



# La mise à jour du tableau des surfaces induite par les différents points de modification

La mise en œuvre de l'ensemble des points de modification exposés ci-dessus engendre une mise à jour du tableau des surfaces relatif au zonage du PLU.

Tableau des surfaces

	Nom de zone	Superficie de la zone en ha
U	UA	17,3 ha
	UAa	8,9 ha
	UB	<del>180,9 ha</del> 180,6 ha
	UB_i	0,6 ha
	UBa	3,9 ha
	UC	3,6 ha
	Uru	4,7 ha
	UE	0,9 ha
	UEc	<del>4,8 ha</del> 5 ha
	UEp	6,9 ha
	UL	0,3 ha
	ULt	1,7 ha
	US	6,6 ha
AU	1AUH	3,9 ha
	2AUH	<del>14,3 ha</del> 10,4 ha
	1AUec	1,5 ha
	2AUec	<del>1,7 ha</del>
	2AUL	1,1 ha
	2AUS	1,8 ha
A	A	929,2 ha

N	N	<del>102,5 ha</del> 102,8 ha
	NS	559,4 ha
	NM	15 883,5 ha
	NE	0,1 ha
<b>TOTAL</b>		1900 ha env. (hors NM correspondant au domaine public maritime – jusque 12 miles nautiques)



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

**[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)**

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou