

Dossier n°E2300020/35

Commissaire Enquêtrice
Jocelyne Le Faou

Désignée par ordonnance du
09/02/2023 du Tribunal Administratif de Rennes

COMMUNE D'AUDIERNE (29)

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 1

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE AU 1 DECEMBRE 2023

ARRETE N°U2023-300 DU 26/09/2023

DECEMBRE 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
1. Objet de l'enquête.	P 3
2. Présentation du Projet.	P 4
3. Contexte Environnemental.	P 6
4. Cadre de l'Enquête Publique.	P 8
4-1 Organisation de l'Enquête.	P 8
4-2 Publicité-Affichage et Information du public.	P 8
5. Composition du dossier mis à Enquête Publique.	P 10
6. Avis des services de l'État et des personnes publiques associés	P 11
7. Déroulement de l'Enquête Publique.	P 13
8. Présentation des Observations.	P 22
9. Bilan de l'Enquête Publique.	P 23
10. Phases ultérieures	P 24
10-1 Procès-Verbal de synthèse.	P 24
10-2 Réponse du porteur du projet	P 27
11. Clôture du document 1-Rapport de l'enquête Publique	P 27

Annexes : Arrêté du 26/09/2023
Certificat d'affichage
Procès- Verbal de synthèse du 6 décembre 2023
Mémoire en réponse du 19 décembre 2023

INTRODUCTION

Le présent rapport expose le projet, les objectifs, les conditions et le déroulement de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Audierne, dans le département du Finistère.

Dans un 2ème rapport sont formulés les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet et le dossier présentés à l'enquête publique.

MODIFICATION N°1 DU PLU D'AUDIERNE

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 30 OCTOBRE AU 1^{ER} DECEMBRE 2023

ARRETE N° U2023-300 DU 26/09/2023

1. OBJET DE L'ENQUETE

Le dossier présenté à enquête publique est relatif au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Audierne (29). Cette modification a pour objet 5 points :

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

Ce projet de modification n°1 du PLU est soumis à enquête publique au vu des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement et au titre des articles L151-1 ; L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique a notamment pour objet de :

- s'assurer du respect des procédures,
- permettre au public de s'informer et de s'exprimer sur le projet,
- garantir la tenue d'échanges et de débats à propos des objectifs et des moyens de mise en œuvre de ce projet,
- veiller à ce que les incidences du projet soient bien perçues, étudiées et évaluées,
- recueillir toutes les observations du public, ses propositions et contre-propositions...

L'enquête publique a lieu à la demande du Maire d'Audierne, Maître d'Ouvrage et porteur du Projet. La modification du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal d'Audierne en date du 6 décembre 2022. Le dossier technique a été rédigé par le bureau d'études « Territoire+, 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou».

2. PRESENTATION DU PROJET

Audierne est une commune littorale du Finistère de 3 690 habitants (Insee 2020), avec un statut administratif de commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2016, date de sa fusion avec la commune d'Esquibien. Elle fait partie de La communauté de communes Cap Sizun - Pointe du Raz regroupant 10 communes et s'étendant sur 177,4 km².

Elle est intégrée au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille modifié en 2021. Son document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune comme pôle urbain structurant de type 2 avec les communes de Pont-croix, Esquibien et Plouhinec, et fixe un objectif de limitation de la consommation foncière visant à préserver les espaces naturels et protéger l'activité agricole, en favorisant la densification du tissu urbain existant, ou dans sa continuité.

La commune nouvelle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 29/06/2021. Il a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire en date du 29 septembre 2021 et d'une modification simplifiée n° 1, approuvée par délibération du 6 décembre 2022.

La présente modification de droit commun n° 1 du PLU d'Audierne concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU avec modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondantes, le cas échéant. Ces secteurs totalisent environ de l'ordre de 5,3 ha de nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation.
- La prolongation (modification) de l'emplacement réservé n° 14a, prévu pour la création d'une liaison piétonne, en le prolongeant au nord vers la rue de Kerivoas, portant sa superficie de 1077 à 1273m².
- Un changement de zonage dans le secteur des Capucins. Classement de 3275 m² de la zone urbaine à vocation d'habitat en zone N, en réponse au jugement émis par la Cour Administrative de Nantes du 21 juin 2022 (risque d'éboulement, dénivelé important, des parcelles AH 125 - 779 et 780).
- Un ajout de 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destinations de bâtiments au sein des zones agricoles ou naturelles. Ces bâtiments se situent dans les secteurs de la Métairie (bâtiments 31 et 32), de Brigneoc'h (bâtiments 33 et 35), de la rue Corot (bâtiment 34).
- La suppression de l'emplacement réservé n° 4, ayant pour objet initialement la réalisation d'un parking, le long de la rue Émile Combes, qui ne fait plus partie des projets portés par la commune. Cet emplacement réservé fait partie de l'OAP 13, concernée par une ouverture à l'urbanisation dans la présente modification.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs, pour 5,3 ha, elle s'inscrit dans un contexte général et une politique communale visant la poursuite et le renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations actives (de jeunes ménages) 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.

Les 4 zones que la commune d'Audierne souhaite ouvrir à l'urbanisation sont les suivantes :

- Le secteur couvert par l'OAP n° 10 (rue Alphonse Daudet) afin de permettre la réalisation d'un programme de construction de 10 logements à loyers modérés. C'est une parcelle

de 0,3 ha, entourée de zones urbaines (UB). Le terrain est classé en zone humide potentielle selon les inventaires régionaux. Le terrain se situe dans la limite des espaces proches du rivage. La zone n'est ni boisée ni cultivée.

- Le secteur couvert par l'OAP 13 (rue Corneille) afin de créer une offre de logements répondant aux besoins locaux. C'est un terrain de 0,8 ha qui se situe au cœur du centre-ville d'Audierne, à proximité de l'église St Joseph. 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, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur. L'opération d'aménagement envisagée permettrait de proposer des logements aux employés de l'entreprise ATP d'Armor et à de jeunes ménages. Il est envisagé la réalisation de 22 logements : 12 maisons individuelles et 2 bâtiments d'habitats collectifs.
- La zone 2AUEc de la ZACOM de Kerivoas afin de répondre aux besoins liés au développement économique. La surface indicative de cette zone est de 1,5 ha.
- Le secteur couvert par l'OAP 5 (secteur de Kerlaouenan) afin de permettre la construction d'un EHPAD. C'est une parcelle de 2,6 ha, appartenant à la commune d'Audierne et fléchée pour accueillir le projet de regroupement de deux EHPAD (celui de la Baie d'Audierne et celui de la résidence ST-Yves à Pont-Croix). Le projet ne concerne qu'une partie de la zone 2AUH, ainsi le secteur sud où se situe une zone humide et le secteur ouest sont maintenus en zone 2AUH. En effet, 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. Trois arbres à gîtes potentiels (insectes saproxylophages) et chauves-souris ont été identifiés sur la zone, propice également aux reptiles (Orvet, lézard vert, vipère péliaude) et à la linotte mélodieuse.

Ce projet de modification a fait l'objet, dans le cadre de la procédure de modification du PLU, d'une concertation préalable qui a été menée du 24 mai au 30 septembre 2023. Durant celle-ci, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs de la modification a été mis à disposition du public et une réunion publique s'est tenue le 28 septembre.

Le bilan de cette concertation a été joint au dossier de l'enquête publique. On notera que le bilan de la concertation conclut que « concernant les observations liées à la procédure de modification n°1 du PLU, aucune n'engendre une remise en cause des points soumis à modification ».

3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le territoire maritime d'Audierne est marqué par des entités géographiques qui se révèlent au travers d'un relief en pente forte, s'élevant jusqu'à 67 mètres d'altitude dans sa partie nord-est, ainsi qu'une trentaine de mètres de hauteur à quelques mètres de la mer avec des falaises pentues assez élevées.

La frange littorale est basse, la rive droite de l'estuaire de Goyen est caractérisée par un port construit sur la longueur. Certains quartiers du centre-ville sont exposés au risque de submersion marine.

La commune d'Audierne est concernée par un zonage du réseau Natura 2000 : La ZSC « Cap Sizun ». Cette Zone Spéciale de Conservation « Cap Sizun » est constituée de milieux littoraux, dunaires, intertidaux, rocheux, abritant une faune et une flore remarquables.

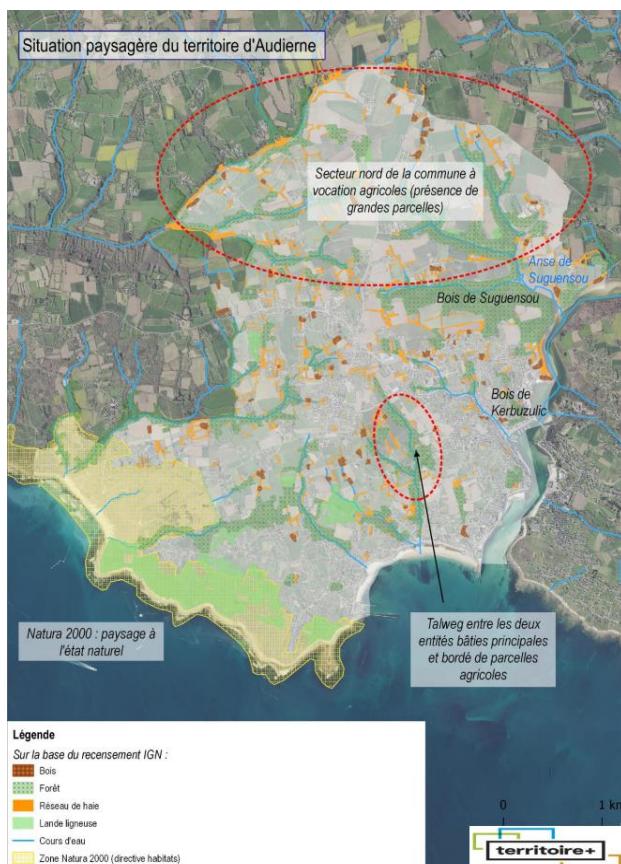
Audierne est concernée notamment dans sa partie estuarienne, composée de prés-salés, et du Bois de Suguensou composé de plusieurs secteurs forestiers de hêtraie-chênaie à houx, d'habitat d'intérêt communautaire. Ce bois de Suguensou est notamment protégé par le Département du Finistère au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Pour les zones humides, 90.22 hectares sont identifiés à Audierne. Il s'agit principalement de boisement (72%) ainsi que prairies et landes (18%).

La Trame verte et bleue (TVB) d'Audierne est mise en évidence au sein de plusieurs documents cadres (Schéma TVB du Scot OUESCO, SRCE-Bretagne).

Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) sont présentes sur le territoire de Audierne :

- La ZNIEFF de type I « Dunes de Trez Goarem » (au Sud du site).
- La ZNIEFF de type II « Estuaire du Goyen et bois de Suguensou » (au Nord-Est du site).



En bordure du secteur de l'OAP n°5, la présence d'une zone humide a ainsi été identifiée comme un réservoir local de biodiversité et dans ce secteur de l'OAP n°5, il a été relevé la présence d'espèces protégées (des chauves-souris, selon les données du groupement mammalogique breton) et près de 330 mètres linéaires de haies identifiées comme élément du paysage à préserver et à mettre en valeur et d'arbres abritant des espèces protégées.

Par ailleurs, on relèvera que 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, située sur la commune voisine de Pont-Croix.

Si la station en elle-même ne présente pas de non-conformité, le système de collecte présentait dernièrement 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). Il s'agissait de prendre des mesures visant à faire cesser les dysfonctionnements constatés : 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 constraint la collectivité à classer, dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé le 29 juin 2021, l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU.

Une démarche d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées a donc été initiée, également sur la commune voisine de Pont-Croix ; ce qui autorise la commune d'Audierne à envisager actuellement l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU.

4. CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4-1 Organisation de l'enquête :

Désignation de la Commissaire Enquêtatrice par décision n°E22000020/35, du 9 février 2023 du conseiller délégué, du Tribunal Administratif de Rennes (35).

1^{er} RDV à la mairie d'Audierne, le afin de rencontrer les principaux interlocuteurs du projet et pour prendre connaissance du dossier, le 21 août.

Personnes présentes lors de cette réunion :

- Monsieur Vincent Le Gall, Directeur du service de l'Urbanisme, Mairie d'Audierne,
- Madame Jocelyne Le Faou, Commissaire Enquêtatrice.

Les éléments du dossier de modification du PLU ont été présentés à la commissaire enquêtatrice.

Après cette réunion, la commissaire enquêtatrice a visité les sites objets des modification PLU proposées.

Les dates de l'enquête publique ont été définies du 30 octobre au 1^{er} décembre 2023 et prévues par arrêté n° U2023-300 du 26 septembre 2023.

L'arrêté définit l'affichage, la publicité de l'enquête et les moyens développés pour l'information du Public.

Le nombre des permanences (5) a été établi selon le calendrier suivant :

Ouverture de l'enquête : le lundi 30 octobre 2023 à 10H

1^{ère} permanence : lundi 30 octobre de 10h à 12h en mairie d'Audierne

2^{ème} permanence : mercredi 08 novembre de 14h30 à 17h en mairie annexe d'Esquibien

3^{ème} permanence : samedi 18 novembre de 10h à 12h en mairie d'Audierne

4 ème permanence : jeudi 23 novembre de 14h30 à 17 h en mairie d'Esquibien

5 ème permanence : vendredi 1er décembre de 14h à 17 h en mairie d'Audierne.

Clôture de l'enquête : le vendredi 1^{er} décembre à 17h.

4.2 Publicité : Affichage et Information du Public

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du 26 septembre 2023 les mesures suivantes de publicité ont été effectuées et dûment constatées :

- Enquête annoncée par les soins de la Mairie d'Audierne, Maître d'Ouvrage porteur du Projet par des affiches sur fond jaune apposées dès le 12 octobre 2023 dans le voisinage du projet.
9 affiches ont été apposées sur les lieux suivants : Les mairies d'Audierne et d'Esquibien, l'embarcadère du port d'Esquibien, les Halles d'Audierne, Lesnoal, Face au magasin Leclerc ((au droit du n°10 rue de Kerivoas), rue Lamartine, rue Charles Le Goffic et salle de l'inscription maritime d'Audierne.

Les affiches étaient visibles et lisibles des voies publiques et elles sont restées visibles durant toute la durée de l'enquête publique. Ceci a été constaté de visu par la commissaire enquêtatrice régulièrement pendant toute la durée de l'enquête.

Aussi, il a été procédé à un affichage de l'arrêté, en date du 26 septembre 2023, en Mairies d'Audierne et d'Esquibien.

Le vendredi 1^{er} décembre, à l'issue de l'enquête cet affichage était toujours en place et n'avait pas été détérioré.

En annexe au présent rapport est joint le certificat de publication et d'affichage établi par M. le maire d'Audierne, en date du 6 décembre 2023. .

- Enquête annoncée, par des avis insérés, dans les journaux Ouest-France et le Télégramme.
 - un 1^{er} avis d'enquête a été publié le vendredi 13 octobre dans le Télégramme et le dans le journal Ouest-France.
 - un 2^{ème} avis d'enquête a été publié le vendredi 3 novembre (le Télégramme) et le (Ouest-France).

Également, le visionnage du dossier sur le site internet de la Commune, était accessible à compter du 30 octobre 2023. Ce qui a été vérifié par la commissaire enquêtatrice.

Une version numérique du dossier était également consultable sur un poste informatique dédié mis à disposition à l'accueil de la mairie d'Audierne et de la mairie annexe d'Esquibien.

- Pour cette enquête il n'a pas été mis en place d'E-registre, mais il a été indiqué une adresse courriel où transmettre ses observations : Urbanisme@audierne.fr

L'arrêté précisait également que le public pouvait, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme de la mairie, consigner ses observations et propositions soit sur les registres ouverts à cet effet, soit les adresser par courrier à la commissaire enquêtatrice à l'adresse de la mairie ou par courrier électronique à l'adresse ci-dessus indiquée.

5. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A ENQUÊTE

Le dossier présenté à Enquête Publique comprend :

1- Les éléments de la procédure. A savoir :

- 1.1 L'arrêté n°U2023-30 prescrivant l'enquête publique.
- 1.2 La délibération du 12/12/2022 de prescription de la procédure de modification du PLU.
- 1.3 La délibération du 23/05/2023 sur la réalisation de l'évaluation environnementale.
- 1.4 La délibération du 23/05/2023 sur la définition des objectifs et la concertation.
- 1.5 La délibération du 24/10/2023 du bilan de la concertation.

2- Les avis reçus , à savoir :

- 2-1 Avis MRAe n°2022-010365.
- 2-2 Avis MRAe n°2023-010833.
- 2-3 Avis du Préfet du 14/02/2023.
- 2-4 Avis de la DDTM du 25/02/2023 (avec avis de la CDPENAF).
- 2-5 Avis CCI du 3/02/2023.
- 2-6 Délibération SIOCA du 30/01/2023.

3- La notice de présentation (document de 79 pages).

4- Les pièces réglementaires :

- 4-1 OAP (document de 42 pages).
- 4-2 Annexe changement de destination (document de 34 pages).
- 4-3 Évaluation environnementale (document de 125 pages).
- 4-4 Nouveau règlement écrit (document de 173 pages).
- 4-5 Planche 1 du PLU modifié.
- 4-6 Planche 2 du PLU modifié.
- 4.7 Planche 3 du PLU modifié.

5-Les justificatifs de publicité.

6-Le registre de l'Enquête Publique

7-Les courriers reçus et les copies des courriels reçus.

6. AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Un avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne (n° 2022-010365 du 20 février 2023), considérant les caractéristiques du territoire d'Audierne, a précisé que la modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Audierne (29), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et devait par conséquent être soumis à évaluation environnementale par la commune d'Audierne.
- Par décision n° 2023-010833 du 6 octobre 2023, Philippe Viroulaud de la MRAe Bretagne a informé la commune que la MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois le dossier reçu le 5 juillet 2023. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.
- Par courrier du 25 février 2023, le directeur départemental des Territoires et de la Mer, a adressé à M. le Maire d'Audierne, l'avis favorable à l'unanimité, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émis en séance du 16 février 2023, sur le projet de modification du PLU et plus particulièrement concernant l'identification de cinq bâtiments supplémentaires situés en zone agricole dans le cadre de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.
- Par courrier du 21 décembre 2022, le Président de la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest informait que la chambre de commerce et d'industrie émettait un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLU d'Audierne. « Le projet prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs, dont une zone au sein de la ZACOM de Kerivoas. Celle-ci permettra l'implantation et l'agrandissement d'établissements déjà existants (boulangerie-traiteur et commerce d'électroménager) ce qui leur permettra de développer leur activité. »
- Par courrier du 14 février 2023, pour le Préfet du Finistère, le secrétaire général de la Préfecture de Quimper, faisait part des observations suivantes :
 - Concernant l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs 2AU : Compte tenu des travaux engagés pour remédier aux défaillances sur le système d'assainissement communal ...Il conviendra de s'assurer que la gestion des eaux usées et des eaux pluviales générées par ces nouveaux projets soit efficiente et compatible avec les ouvertures à l'urbanisation projetées. Pour l'ensemble des quatre secteurs projetés, des OAP cadrent uniquement l'aménagement secteur par secteur. Il est regrettable de constater une vision réduite de l'aménagement non élargie à l'ensemble de la commune notamment dans les thématiques de mobilité, nature en ville, etc. Les densités proposées semblent cohérentes avec celles du SCoT.
 - Concernant le changement de destination de cinq bâtiments, ce point sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

- Lors de la réunion du comité syndical du Syndicat intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement du 30 janvier 2023, les remarques suivantes ont été émises :
 - Les densités présentées dans les OAP respectent les densités imposées par le SCoT a minima, mais il semblerait opportun de mener une réflexion pour atteindre des densités plus fortes.
 - Le comité encourage la commune à travailler sur la possibilité de mutualiser les parkings dans les zones commerciales afin de minimiser l'imperméabilisation (zone de Kerivoas).
 - Le comité souligne également l'importance d'intégrer davantage de liaisons douces dans les OAP, et en particulier sur le secteur de la rue Daudet, qui est situé en forte proximité de l'itinéraire cyclable du yutar.
- Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le comité syndical a décidé d'émettre un avis favorable. Mais, les observations citées ci-dessus devront être prises en compte.**

Les copies de ces courriers, ont été jointes au dossier de l'Enquête Publique.

7. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ouverture de l'Enquête Publique le lundi 30 octobre 2023 à 10h. Le registre et les documents d'enquête ont été visés et paraphés par la commissaire enquêtrice.

Ci-après sont reportées les retranscriptions résumées voire synthétisées et édulcorées des observations portées au registre et des courriers ou courriels reçus. Celles-ci peuvent comporter des omissions ou des erreurs, dans la mesure où la lecture de certaines d'entre-elles, peut prêter à confusion / interprétation. Toute personne intéressée pourra donc demander à lire directement les registres et les courriers/courriels/notes annexés, pour s'assurer de la lecture et de la nature de l'observation portée.

– Permanence du lundi 30 octobre 2023 -10h/12h -Mairie d'Audierne :

Trois personnes se sont présentées à la permanence mais aucune observation écrite n'a été portée au registre. Les personnes sont venues pour se renseigner sur le projet de modification du PLU.

Entre la permanence du 30 octobre et celle du 8 novembre, aucune observation n'a été portée aux registres.

– Permanence du 8 novembre 2023 -14h30/17h -Mairie annexe d'Esquibien :

Sept personnes se sont présentées à la permanence et 1 observation manuscrite a été portée au registre.

ER1 de Mme Bruneau-Le Borgne informant s'être bien renseignée mais que les plans sont à peine lisibles.

Entre la permanence du 8 novembre et celle du 18 novembre, un courriel (M1) a été annexé au registre. Celui-ci a été déposé sur le site de la ville d'Audierne le 16/11/2023.

M1 de M. Le Lay et Mme Keravec au sujet de l'OAP n°5. Leur participation à l'enquête publique est motivée par les préoccupations liées aux parcelles concernées par cette OAP.

Au vu du plan ci-après, ils alertent sur l'impact environnemental du projet sur ces parcelles, les risques d'inondation et les enjeux sonores notamment liés à la construction d'une maison de retraite (EPHAD).



« Parmi les aspects abordés par le projet d'EPHAD, les parcelles 052 YW1, YW6 et YW7 retiennent particulièrement notre attention en raison des éléments présents susceptibles d'avoir des répercussions environnementales sur les eaux de ruissellement, les cours d'eau et les zones humides. Un examen attentif révèle que ces parcelles abritent actuellement une sortie de buse pour les eaux pluviales de la rue Jules Ferry, ainsi qu'une autre sortie de buse qui semblerait être destiné au trop-plein de la pompe de relevage du tout-à-l'égout, située aux abords de la rue de la République.

Ces deux sorties de buse s'étendent vers un fossé, qui alimente un cours d'eau souterrain débouchant sur la parcelle YW168, située derrière la gendarmerie, comme illustré dans le document joint.

Les implications d'une éventuelle construction sur ces parcelles sont multiples, en commençant par des préoccupations environnementales. En période automnale et hivernale, une importante stagnation d'eau à la surface des sols est observée, suggérant une concentration significative d'eau à cet endroit. De plus, la réalisation d'un projet d'urbanisation soulève des questions quant aux risques d'inondation pour les logements avoisinants, notamment ceux de la rue Jules Ferry, du hameau de Park Lann et de la gendarmerie ainsi que la construction elle-même. A ce titre et conformément aux illustrations de ce projet de la municipalité, il s'avère que la projection de la construction bâtit sera positionnée à l'endroit même où les buses se déversent dans les champs et sur le ruisseau souterrain. Il est évident qu'un bâti entraverait l'écoulement normale des eaux de pluies et du ruisseau, par conséquent il est légitime de se demander où irait l'eau ? Ainsi comme le définit la loi du 22 aout 2021 Climat et Résilience, cette artificialisation du sol aura un impact conséquent certain, or cette même loi préconise moins de « bétonisation des terres » dans le principe du zéro artificialisation nette (ZAN), qui vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, afin de préserver la biodiversité et les paysages. C'est pourquoi la lutte contre l'artificialisation des sols est désormais clairement identifiée, tant au niveau européen que français, comme un enjeu prioritaire pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

De plus, en consultant le rapport de délibération numéro 2023-122 du conseil municipal d'Audierne, daté du 24 octobre 2023, il est mentionné un "accord tacite" de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du ministère de l'Énergie, de l'Energie et des Territoires.

Cependant, ce rapport n'est pas disponible sur le site internet de cet organisme (contrairement aux autres projets de la région Bretagne) ni consultable sur le site de la mairie d'Audierne. Cela soulève des interrogations sur la substance de cet accord et sur les observations qui y sont apportées.

Autre observation à noter : la décision prise par la municipalité actuelle de supprimer les espaces de verdure naturelle et de flore sauvage dans les parcelles YW1, YW173, YW175 et YW188 a entraîné la disparition de la faune sauvage présente depuis de nombreuses années, notamment les lapins et les cervidés.

Outre ces considérations environnementales, il est essentiel de prendre en compte les nuisances sonores potentielles. En envisageant la construction d'une maison de retraite (EPHAD), l'idée d'un pôle de chargement et de logistique, propre à cette construction, est supposé. Étant donné que la parcelle YW1 jouxte les habitations en contrebas de la rue Jules Ferry, il est légitime de se demander comment la quiétude des riverains sera préservée. À cet égard, nous avons exprimé notre volonté d'acquérir une partie du terrain YW1 dans un courrier recommandé adressé au maire le 30 avril 2023. Malheureusement, une réponse négative a été transmise en juin 2023 et confirmée par courrier électronique en octobre 2023, et expliquant que le terrain sera « prochainement intégralement cédé à l'hôpital de Douarnenez, porteur du projet » ...

Il est également à craindre qu'une telle construction ait un impact sur la dépréciation de la valeur des maisons du secteur.

Toutes ces préoccupations revêtent une importance cruciale, tant du point de vue environnemental, écologique et sécuritaire que de celui de la tranquillité des riverains. Il est donc impératif que les parties prenantes de ce projet prennent en considération la nécessité de circonspection de toute démarche d'urbanisation dans cette zone ».

Entre la permanence du 8 novembre et celle du 18 novembre, aucune observation n'a été portée aux registres.

– **Permanence du samedi 18 novembre 2023 -10h/12h -Mairie d'Audierne :**

Une seule personne s'est présentée à la permanence, un riverain du projet de l'OAP n° 13. Cette personne a déposé une observation sur le registre déposé en mairie d'Audierne :

AR1 de M. Gargadennec Roland qui est « défavorable au projet de réaliser 25 logements dans un périmètre des bâtiments de France, alors que ce terrain est agricole, raison pour laquelle j'ai acheté mon bien en 2011, maison vue Audierne et Église. Si ce terrain est construit, je ne bénéficierais plus de l'environnement qualitatif qui a justifié mon acquisition en 2011. Ce changement me fait perdre de la tranquillité et valeur de mon bien, alors que je pense que le nombre de friches à Audierne ne nécessite pas d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur de l'OAP 13 ».

Entre la permanence du 18 novembre et celle du 23 novembre, aucune observation n'a été portée aux registres.

– **Permanence du jeudi 23 novembre 2023-14h30 :17h- Mairie annexe d'Esquibien :**

Six personnes se sont présentées à la permanence, dont trois pour se renseigner sur le dossier et s'enquérir à propos de terrains classés en zone A. La commissaire enquêtrice leur a précisé que le projet de la modification du PLU ne permettait pas d'ouvrir à la constructibilité ces terrains.

Trois autres personnes sont venues pour faire des observations au sujet de l'OAP n° 10. Deux personnes ont remis un courrier EC1 et 1 personnes a porté une observation au registre.

EC1 de Mmes Lettellier et Melotte de l'association des amis de Keristum dont un extrait est reporté ci-après :

« Objet : Réflexions dans le cadre de l'enquête publique en vue des modifications du PLU de la ville d'Audierne

Madame,

Nous vous adressons nos réflexions, nos questionnements et inquiétudes face aux modifications de PLU de la ville d'Audierne visant à ouvrir des nouveaux secteurs à l'urbanisation. En tant qu'association de protection de l'environnement et du cadre de vie du quartier du Keristum, le secteur de l'OAP10 est celui qui nous concerne plus particulièrement. Nos pièces jointes se trouvent sur la clé USB qui accompagne cette lettre.

Vu la topographie *in situ* du terrain en très forte déclivité du nord au sud et aussi d'ouest en est, enclavé de toutes parts (par des infrastructures privées), la gestion des eaux pluviales devient primordiale au niveau : sanitaire ; infrastructurel ; écosystémique .

Une attention toute particulière doit être portée sur les fonctionnalités jouées par la dent creuse de l'OAP10 qui est prise dans un bloc urbain. Il peut s'avérer qu'elle connaisse une fonction hydraulique (axe de ruissellement, infiltration des eaux pluviales, captation pour nappes phréatiques). Plus les enjeux de l'eau seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et avec des aménagements et des règles adaptées, plus l'urbanisme sera cohérent, de façon durable, avec les enjeux environnementaux de ce lieu.

Les enjeux de gestion des eaux pluviales paraissent d'autant plus essentiels qu'ils justifient de minimiser l'imperméabilisation des sols : les espaces dévolus à la voiture (parkings, circulation) contribuent à cette imperméabilisation et viennent renforcer la problématique de gestion des eaux. Une réflexion doit être conduite pour une autre organisation de l'espace public où la part belle serait faite à l'Humain plutôt qu'à la voiture. Cela implique de revoir la distribution de l'espace de ce projet d'habitation. Par exemple, stationnement fait à l'entrée du terrain avec accès piétonnier menant aux habitations. Cela évite une desserte automobile se terminant en "placette de retournement" macrophage en espace. Cela évite aussi la bétonisation devant chaque habitation et peut permettre des espaces de détente et de jeux pour les jeunes enfants, les parents ou tuteurs les accompagnant, espaces très peu nombreux sur une commune qui dit vouloir attirer et retenir "des jeunes actifs". Une telle absence de sectorisation de l'espace (une habitation, un parking pour un seul ménage) peut optimiser le tissage de liens entre les habitants et créer un lieu de vie plus accueillant pour des populations qui s'organisent de moins en moins selon des schémas et des normes révolus et restrictives (une habitation, un parking, une famille mononucléaire...).

Le principe d'aménagement visant à optimiser les apports solaires n'apparaît pas dans le plan de masse de l'OAP 10. En effet, les logements alignés sur un axe est/ouest ne répondent pas à une optimisation de l'ensoleillement. Pour les riverains limitrophes au projet, cet ensoleillement est totalement supprimé (à titre d'illustration voire photos ci-jointes) en plus de les soumettre à un enclavement total. Si l'on souhaite maximiser le potentiel bioclimatique des habitations, et cela est souhaitable vu les enjeux actuels et à venir, il est nécessaire d'orienter les habitations vers le sud. Cela implique de facto moins d'habitations, mieux orientées, et donc moins d'emprise au sol ce qui permet à celui-ci de jouer son rôle régulateur.

L'esquisse des transitions paysagères nous laisse perplexes. Quid de ces transitions au nord, au nord-est et au sud du terrain du projet ? Quid aussi des réflexions menées sur les servitudes de passage ? Les murs de soutènement à la limite ouest du terrain sont vétustes, les sols sont en zone d'affaissement et l'intervention récente de maçons (voir photos ci-jointes) pour la pose de jambes de force a démontré l'emprise d'espace nécessaire pour les travaux de réhabilitation et de sécurité. Comment de tels travaux se feront-ils lorsque le terrain sera entièrement urbanisé ?

Quelles études géologiques ont été menées pour cette zone à risques ?

Quelles justifications ont pu être avancées pour soumettre des populations à de tels risques et inconvénients ?

Nous nous demandons également quelles réflexions ont été menées sur les impacts paysagers que ce projet cristallisera sur lui-même. Nous pensons notamment aux vues, limitrophes mais aussi lointaines (à partir de la ria du Goyen ou du château de Locquéran, par exemple), en point haut et en point bas. Tel qu'élaboré, celui-ci ne peut prétendre à une bonne intégration dans le paysage tant architectural que naturel.

En étudiant le plan de masse on peut s'interroger sur la volonté d'assurer "l'intimité des ménages" (à la fois pour les futurs habitants et pour les riverains limitrophes). Vu la densité projetée des habitations et l'enclavement de ces derniers par des bâtiments surplombants le terrain de toute part (tout particulièrement le bâtiment HLM), en quoi est-ce que ce principe d'aménagement est-il respecté ? Des vues plongeantes gênantes et des vis-à-vis désastreux qui entraînent malaises et conflits, existent déjà malheureusement trop dans ce quartier, fruits de parcellisations et d'aménagements irréfléchis. Le but ne devrait pas être de répéter les erreurs et les impensés du passé.

Les notes de synthèse du conseil municipal de décembre 2022 (voir document ci-joint aux pp. 7-8) insistent sur la nécessité d'implanter le programme de construction de 10 logements à loyer modéré sur le terrain de l'OAP10 sans que cette nécessité ne se trouve expliquée ou justifiée. L'esquive discursive rejoint la contradiction lorsqu'est déclaré : "Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants (...), ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus."

Suivi de : "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 de ces périmètres, seul le secteur couvert par l'OAP n°10 répond aux besoins du projet visé (les autres espaces disponibles, au regard de leur superficie, ne peuvent accueillir le projet de réalisation des 10 logements à loyers modérés)." Si nous considérons que l'aménageur projeté (Bretagne Ouest Accession) opère sous l'égide de l'OPAC de Quimper, organisme rattachée à cette collectivité ; que Monsieur le maire est employé en tant que responsable administratif de la ville de Quimper ; que dans les conseils d'administration des Offices publics de l'habitat la majorité est prévue pour les collectivités locales ; que le terrain de l'OAP10 appartient à un conseiller municipal de la majorité (voir document de propriété ci-joint) qui aurait tout à gagner à voir son terrain non-constructible requalifié de constructible avant une vente certaine ; et que rien ne légitime que ce projet s'installe uniquement sur ce terrain ; nous ne pouvons dès lors faire l'impasse sur les questions des relations cultivées, d'éventuels conflit d'intérêts et la possibilité d'une invocation fallacieuse de l'intérêt général.

Les principes d'aménagement font état de maisons individuelles de type T4 et T5. Cela est en totale contradiction avec les conclusions du bureau d'études *Urbanis* retenu par la mairie. Ce bureau a conclu, lors du conseil municipal du 24/10/2023, à la nécessité de proposer des logements plus petits (T3 et moins) pour des ménages à faibles revenus et qui ne correspondent plus à des schémas normatifs antérieurs (cf. la section sur les habitats légers plus loin concordant en tous points à ces situations). Ce genre de projection semble tout à fait anachronique, produira un parc de logements inaccessible ou intérressant au peu de jeunes actifs et ménages restants dans la commune et risque d'alourdir encore plus le taux des résidences secondaires et vacantes.

La densité projetée des habitations de l'OAP10 pose aussi question et interroge quant au principe de dignité... La rue comptant déjà un bâtiment HLM, la concentration de logements sociaux sur un même secteur révèle une volonté de ghettoïsation (et donc de surveillance et de contrôle ?) de populations issues de catégories socio-économiques défavorisées et est contraire aux revendications de "mixité sociale".

De plus, nous nous demandons si ont été pris en compte les inquiétudes de la MRAe dans son avis conforme sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Audierne en date du 10 février 2023 (voir document ci-joint) qui déplore une surconsommation d'espace dédié à l'habitat et portant sur des secteurs sensibles, ceci dans une commune où la population s'effondre depuis plus de 50 ans...

En 2020, selon l'INSEE, la population de la commune baisse constamment depuis 1968, tout comme le taux de natalité. On observe également que le nombre de ménages avec enfants

n'a quasiment pas changé entre 2009 et 2020 (1062 vs 1059) et que les ménages installés et s'installant sur la commune sont majoritairement des couples âgés sans enfants (des retraités donc). On constate aussi que si le pourcentage d'actifs augmente (54,3% vs 57,6%), celui des chômeurs aussi (il double presque : 5,7% vs 10%). Enfin, le nombre des populations jeunes et actives à Audierne baisse, passant de 350 à 328 pour les 15 à 29 ans, de 552 à 395 pour les 30 à 44 ans, et de 783 à 758 pour les 45 à 59 ans. On se demande où se trouvent les jeunes à loger dont fait état cette municipalité pour justifier ses projets d'urbanisme et où est le bassin de l'emploi qui saura les retenir.

En ce qui concerne le logement, le nombre de résidences principales a baissé de 10% entre 1968 et 2020 au profit des résidences secondaires. La mairie est dans l'incapacité d'assurer que les nouveaux logements qu'elle projette (que le bailleur soit social ou privé), visant à loger des "jeunes actifs" ne se transforment pas aussitôt en opération immobilière spéculative, aggravant ainsi le taux de résidences secondaires existantes et donc les difficultés du logement. Quel intérêt y aurait-il donc à valider des projets d'aménagement destiné à artificieliser des sols vierges qui viendraient empirer le problème qu'ils sont censés régler ?

Dans de telles conditions, le bien-fondé de l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisme à titre d'habitation se pose nécessairement, celui de l'OAP10 tout particulièrement. N'y a-t-il pas là possibilité d'envisager un aménagement plus respectueux et plus cohérent avec les besoins des habitants réels déjà sur place et non pas hypothétiques ? Une aire de jeux pour les enfants, un espace de détente au vert, un éco-lieu, un verger conservatoire, une aire d'installation pour jeunes maraîchers, une pépinière pour les services de jardin de la ville... Nous regrettons que toutes nos suggestions à cet effet aient été vertement balayées sans aucune explication par Monsieur le maire.

Il serait bon de considérer qu'en plus de l'effondrement d'une population jeune et active pérenne ne pouvant pas justifier l'étalement urbain, la commune bénéficie d'un large potentiel de densification qui n'est pas ou très peu exploité (les pages 12 et 13 de la notice de la modification du PLU de la commune en fait état). Dès lors, il apparaît incohérent d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation au regard de ce qui est énoncé dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme à savoir :

"Il (le PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27."

Rappelons que la mairie est propriétaire de plusieurs hectares au centre-bourg d'Esquibien. Ces terrains acquis sous des municipalités antérieures sont destinés à accueillir le futur EHPAD, qui n'occupera qu'une partie des terrains. Il y aurait de quoi assurer très largement le développement de la commune et ce sans avoir à recourir à l'acquisition d'autres terrains, et donc à engager des fonds publics. Il est donc très surprenant que la mairie ne cherche pas à exploiter, en priorité, les terrains qui lui appartiennent et qui ont été acquis pour être urbanisés... »

ER2 de Mme Bideau qui s'est dit « inquiète du projet qui pourrait se construire sur l'OAP 10. Ce terrain est très humide, il y a des sources, il ne faudrait pas que les eaux pluviales arrivent sur mon terrain. Il me semble que la partie basse du terrain pour ces raisons n'est pas propice à la construction. Je demande aussi que le projet ait une attention aux propriétés riveraines notamment pour les vues, pas de vis-à-vis sur mon jardin. »

Entre la permanence du 23 novembre et celle du 1 décembre, aucune observation n'a été portée sur les registres mais un courriel (M2) a été annexé au registre ainsi que deux courriers (AC1 et AC2).

M2 de M. Kerlain, qui transmet quelques remarques suite à sa rencontre du 30 octobre avec la commissaire enquêtrice :

« Point de modification n°1 et 2 : Pour les points de modification 1 et 2 il est clairement mis en avant, même si jamais mentionné dans ces termes, la volonté de favoriser l'habitation principale (« maintien de la population en place » ; « le marché immobilier ne permet plus à de jeunes ménages de s'installer sur la commune ». Ou en préambule « renforcement de la dynamique de son territoire par l'accueil de nouvelles populations actives tout en favorisant la diversité sociale» notamment soulignant sur les jeunes actifs. Ou encore : « La collectivité souhaite assurer le maintien de la population en place à travers un accompagnement tout au long de leur parcours résidentiel. »

Comment se traduit cette volonté dans un projet global pour la commune : quels sont les différentes mesures qui permettront bien de favoriser cet accès au résidence principale dans ces 2 nouvelles zones ouverte à l'urbanisation ? Le risque est de voir se construire à Audierne de nouvelles résidences secondaires alors que la commune vient de rentrer en zone tendue. Quels actions concrètes propose la mairie en ce sens ? Surtaxe de la taxe d'habitation ? favorisation du logement social (dans le point de modification 1 mais non discuté dans le plan de modification 2) ? fiscalité sur les locations de vacances ?

N'y a-t-il pas incohérence entre cette volonté affichée et :

- la décision récente de ne pas surtaxer les résidences secondaires, malgré l'entrée en zone tendue d'Audierne qui en donne le droit ?
- pourquoi ne pas favoriser le logement collectif dans les 2 zones ?
- Pourquoi avoir été moins disant sur le nombre d'Habitation / hectare dans l'OAP 13 comparé à ce qui est autorisé ?

Enfin je trouve cela très étonnant que la motivation de l'ouverture précoce de LOAP 13 soit justifiée par le désir d'une seule entreprise privée de loger ses salariés ("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.").

Point de modification n°3

« Différentes demandes d'implantation d'activités sur la ZACOM de Kérivoas ont été recensées auprès de la Mairie » Lesquels ? surface ? quels emplois ? en quel nombre ? Pouvons-nous avoir ces informations ? »

Point de modification n°4

Ce projet d'Ehpad, structurant pour les communes d'Audierne et Pont-croix, existe depuis au moins 2018. Sauf erreur de ma part je n'ai pas trouvé d'information sur l'avenir des 2 futurs anciens Ehpad (Audierne à la montagne, centre-ville de Pont croix) ? je pense que l'avenir des 2 anciens sites doit aussi être discuté publiquement dès aujourd'hui car font parties de projet d'ensemble décrit dans cette modification du PLU. Où peut-on trouver les études démontrant que « Ces deux EHPAD présentent des cadres bâtis ne permettant pas d'assurer la prise en soins souhaitées des résidents ». As t on fait une étude de coût, comparative entre la mise à niveaux des ancien ehpad et la construction de ce nouveau ? Cette construction sera au prix d'un artificialisation et la disparition de terrains agricoles, elle se doit d'être expliquée et justifiée.

Enfin, peut- être le plus important, a -t-on demandé aux principaux intéressés : personnes âgées de ces Ephad et leurs proches, s'ils avaient le choix : ce nouvel Ephad, ou rester dans ceux actuels ? Y a-t-il eu enquête ? Demandons-nous aussi, peut être futur résident de cet ephad, si nous n'aurions pas plutôt aimer rester au centre-ville de pont croix, ou proche de la plage de Trescadec plutôt qu'en face de Lidl ?

AC1 de M. Renoux au sujet de l'OAP n°5. Il note que malgré ses précédentes demandes et observations, l'annexe 1 du règlement écrit, le projet de PLU modifié, les emplacements réservés, « ne tient pas compte d'une liaison douce existante, obstruée par un propriétaire... »

Cette liaison douce dessert l'OAP n°5 (terrain YW68) par les parcelles YW 136 et YW 137. Un plan parcellaire est joint au courrier.

AC2 de Mme Carval, qui est interpellée par l'attitude de l'équipe municipale de ne pas tenir compte dans la modification du PLU de la liaison douce existante par les parcelles YW 136 et 137 pour se rendre sur le terrain YW 68 de l'OAP n°5. Elle a toujours connu cette liaison douce qui ne figure pas sur les plans.

– Permanence du vendredi 1^{er} décembre 2023 - 14h/17h Mairie d'Audierne :

Six personnes se sont présentées à la permanence, dont cinq pour se renseigner sur les points de la modification afin de savoir si leur terrain ou leur environnement était concernés par celle-ci. Une observation a été portée au registre à propos de l'OAP 13

AR2 de Mme Arhan, riveraine de l'OAP 13, rue Corneille qui « tient à préciser la présence sur le terrain de l'OAP 13, à quelques mètres de ma maison, d'une source d'eau, d'où le propriétaire tirait l'eau nécessaire à ses cultures. Le terrain contenant de l'argile, je m'inquiète des conséquences sur mon habitation du traitement réservé à cette source qui est sur le terrain de l'OAP 13. »

En parallèle, ce même jour deux courriels ont été annexés au registre de l'enquête publique

M3 des amis de Keristum qui transmettent par courriels leurs réflexions sur les modifications du PLU de même que les pièces complémentaires. Ce courriel retransmet toutes les pièces remises par l'association des amis de Keristum lors de la permanence du 23 novembre. Courrier EC1.

M4 de Mme Cahour transmettant les observations du Directeur Général de l'OPAC de Quimper Cornouailles sur l'OAP n°10 : « Bretagne Ouest Accession souhaite faire part de son intérêt pour le développement du secteur couvert par l'OAP10...BOA, opérateur spécialisé dans la construction de logements en PSLA (prêt social accession location) a manifesté aux propriétaires du terrain son intérêt à acquérir leurs parcelles pour des logements de type PSLA. Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Sur ce secteur de l'OAP10, le processus est déjà bien amorcé : en concertation avec la commune, BOA a signé un compromis de vente et un permis de construire pourrait être déposé au printemps...Le projet consisterait en la construction de 10 logements PSLA abordables. BOA portera une attention particulière à l'intégration des nouveaux bâtiments, soit des maisons individuelles et un petit bâtiment collectif, au bâti et au paysage environnant. Ce projet sera conçu en étroite collaboration avec la commune d'Audierne afin de respecter les exigences réglementaires en termes d'accessibilité, d'organisation spatiale et de respect du patrimoine bâti et végétal. Ces logements seront vendus en accession sociale sous conditions de ressources (ménages à revenus modestes et classes moyennes) et seront occupés à titre de résidences principales. Par ailleurs nous avons constaté que l'étude environnementale datée de juin 2023 mentionne que la modification de l'OAP n°10 n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement en dehors de l'artificialisation des sols liée à son aménagement. Considérant le fait qu'Audierne est une commune considérée comme tendue en termes d'offre de logements, que l'offre en accession sociale est inexistante et que notre projet répond à la demande des habitants de la commune, nous souhaitons insister sur le bien-fondé de cette modification du PLU. »

M5 de M. Coquet, propriétaire du terrain de l'OAP n°13, qui : « souhaiterai que certains aménagements soient apportés sur le projet envisagé par la collectivité :

En indiquant que la forme urbaine puisse être habitat individuel et éventuellement collectif (se rapprochant ainsi, sur ce critère, de ce que le programme précédent prévoyait)

L'opération d'aménagement viserait des maisons individuelles et éventuellement un à deux collectifs intermédiaires. La forme d'habitat dans cette localité du centre-ville d'Audierne est bien la maison individuelle, forme urbaine qui répond principalement au besoin des locaux en termes d'habitat. Le collectif est par ailleurs déjà programmé, dans une autre opération du centre-ville d'Audierne qui fait également l'objet de cette modification du PLU.

Par ailleurs, au-delà de la pertinence d'une telle contrainte imposée sur une part de collectif, la nature du ou des collectifs resterait à être précisée eu égard de la proximité des églises Saint Joseph et Saint Raymond, avec des périmètres de protection des monuments historiques ;

En ne contraignant pas exclusivement la maison individuelle en R+1+C mais permettant éventuellement quelques maisons en R+C.

Ces légers aménagements ne remettraient pas en question la contrainte imposée de densité (25 logements/ha) telle que mentionnée dans le PLU et prescrit par le SCOT. Ces dispositions donneraient simplement davantage de flexibilité à cette opération et à ses chances de réussite jusqu'à son terme et dont la viabilité (de l'acquisition du terrain jusqu'à la commercialisation des logements, en passant par la construction de ceux-ci) reste à démontrer.

Les remarques et demandes ici formulées ne remettent donc pas en question le projet de logements souhaité qui permettrait de répondre au besoin des locaux pour cette OAP, en conformité avec le PADD qui vise la construction d'environ 200 constructions neuves sur la commune d'Audierne à l'horizon 2030. »

Le vendredi 1 décembre à 17 h, toutes les personnes qui se sont présentées lors de la dernière permanence ayant été reçues, la Commissaire Enquêtrice a fermé les registres de l'enquête publique.

8. PRESENTATION DES OBSERVATIONS

A l'issue de l'Enquête Publique, le registre papier d'Audierne comporte 2 observations numérotées AR1 et AR2.

A ce registre : 2 courriers ont été annexés, numérotés de AC1 à AC2.

Un courrier de la société BRIHE, reçu à la ville d'Audierne le 28 octobre 2023, ne peut être enregistré dans le cadre de l'enquête publique qui a débuté le 30 octobre 2023. Il est hors délai. En aparté on relèvera que ce courrier demandant le reclassement en terrains constructibles de parcelles situées en zonage N du PLU, n'est pas relatif aux objets de la modification du PLU et est également hors sujet du cadre de la modification.

5 observations ont été reçues par voie électronique (M1-M5). Elles ont également été portées en annexe aux registres papier.

Le registre papier déposé en mairie annexe d'Esquibien comporte 2 observations numérotées ER1 et ER2. A ce registre, un courrier numéroté EC1 a été annexé.

Au total ce sont donc 4 observations écrites sur les registres, 3 courrier et 5 courriels qui sont enregistrées pour cette enquête publique, soit 12 observations dont un doublon (EC1 et M3) ce qui ramène ce total à 11 observations.

Les observations de l'Enquête Publique sont entièrement résumées ci-dessous au chapitre 7.

On note, que ces observations sont toutes relatives à l'objet 1 de la modification, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU avec modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondantes, le cas échéant.

Les autres points de la modification du PLU :

- La prolongation (modification) de l'emplacement réservé n° 14a ;
- Un changement de zonage dans le secteur des Capucins. Classement de 3275 m² de la zone urbaine à vocation d'habitat en zone N, en réponse au jugement émis par la Cour Administrative de Nantes du 21 juin 2022 (risque d'éboulement, dénivelé important, des parcelles AH 125 - 779 et 780) ;
- Un ajout de 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destinations de bâtiments au sein des zones agricoles ou naturelles. Ces bâtiments se situent dans les secteurs de la Métairie (bâtiment 31 et 32), de Brigneoc'h (bâtiment 33 et 35), de la rue Corot (bâtiment 34) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n° 4, ayant pour objet initialement la réalisation d'un parking, le long de la rue Émile Combès, qui ne fait plus partie des projets portés par la commune ;

n'ont fait l'objet d'aucune observation ou contribution.

9. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concernant le projet de modification n°1 du PLU d'Audierne, s'est bien déroulée du lundi 30 octobre 2023-10h au vendredi 1^{er} décembre-17h, soit sur une durée de 33 jours.

D'un point de vue procédural, l'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 septembre 2023.

La commissaire enquêtrice a tenu 3 séances de permanence en mairie d'Audierne (siège de l'enquête) où elle a reçu 10 personnes et 2 séances permanences en mairie annexe d'Esquibien où elle a reçu 13 personnes.

Le tableau ci-après fait le point sur la fréquentation des permanences et le recueil des observations reçues tout au long de l'Enquête Publique.

Date des permanences	Nombre des personnes reçues	Observations écrites aux registres	Courriers ou courriels
30/10/23	3	-	
Entre-le 30/10 et le 8/11		-	-
8/11/23	7	1	-
Entre-le 8/11 et le 18/11	-	-	1
18/11/23	1	1	
Entre-le 18/11 et le 23/11	-	-	
23/11/23	6	1	1
Entre-le 23/11 et le 1/12	-	-	1
1/12/23	6	1	2+3
TOTAL	23	4	8

Pendant l'enquête publique, une vingtaine de personnes (23) a été reçue en Mairie, pendant les permanences.

En dehors des permanences, peu de personnes sont venues en mairies d'Esquibien ou d'Audierne prendre connaissance du dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique quatre (4) observations manuscrites sont portées au registre auquel ont été annexés huit (8) courriels et courriers . Mais comme il y a un doublon, on notera qu'au total 11 contributions-observations sont portées aux registres de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU D'Audierne.

10. PHASES ULTERIEURES

10-1 Procès-verbal de l'Enquête Publique.

A l'issue de l'Enquête Publique, la Commissaire Enquêtrice a établi un Procès-Verbal, présenté à M. le Maire d'Audierne le mercredi 6 décembre 2023. Ce procès-verbal est annexé au présent rapport.

Les personnes présentes lors de cette réunion de présentation du procès-verbal à M. le Maire d'Audierne étaient :

- Monsieur Gurvan Kerloc'h , Maire d'Audierne.
- Madame véronique Madec, Adjointe déléguée au développement urbain.
- Madame Jocelyne Le Faou, Commissaire Enquêtrice.

Le document remis comprenait principalement le résumé du déroulement de l'enquête publique tel qu'exposé au chapitre 7 ci-dessus et quelques questions au vu des observations.

Ces questions étaient les suivantes :

Concernant le dossier de l'enquête publique : Celui-ci est considéré peu lisible notamment concernant les planches du PLU (aucune rue d'indiquée) et la notice de présentation avec un choix de graphisme et des plans totalement illisibles. Sont également parfaitement illisibles les copies d'extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur constituées de copiés-collés illisibles . **Observations ER1, de la CE et du public.**

Concernant l'OAP n°10 (rue A Daudet) - 4 observations (EC1/M3 -ER2 -M2-M4), et une opposition forte de l'association des amis de Keristum

« vu la topographie *in situ* du terrain en très forte déclivité du nord au sud et aussi d'ouest en est, **enclavé de toutes parts** (par des infrastructures privées), la gestion des eaux pluviales devient primordiale au niveau : sanitaire ; infrastructurel ; écosystémique... » Il peut s'avérer que la zone connaisse une fonction hydraulique (axe de ruissellement, infiltration des eaux pluviales, captation pour nappes phréatiques), ce que confirme l'observation ER2.

Sur ce secteur, le futur maître d'ouvrage pressenti, l'OPAC, s'en tient à rappeler que le projet consisterait en la construction de 10 logements PSLA abordables et qu'ils porteront une attention particulière à l'intégration des nouveaux bâtiments, soit des maisons individuelles et un petit bâtiment collectif, au bâti et au paysage environnant. Ce projet sera conçu en étroite collaboration avec la commune d'Audierne afin de respecter les exigences réglementaires en termes d'accessibilité, d'organisation spatiale et de respect du patrimoine bâti et végétal. Ces logements seront vendus en accession sociale sous conditions de ressources (ménages à revenus modestes et classes moyennes) et seront occupés à titre de résidences principales...

Note du CE : Pour cette OAP n°10, par rapport au projet initial, la programmation est densifiée (10 logements au lieu de 6) et les franchises paysagères précédemment imposées sont remplacées par une intention d'intégration paysagère du quartier.

Ces franchises avaient été mises en place puisque le site présente des risques de mouvement de terrain (zone bleue) pour laquelle les servitudes du PLU, conformément au PPRMT s'appliquent. Également, elles étaient favorables au « cortège des oiseaux des parcs et jardins présents sur le site et à la trame verte et bleue ».

Avec la modification de l'OAP, de quelle manière ce risque et ces préoccupations environnementales seront-ils pris en compte dans le projet de l'OPAC ?

Aucune réponse n'est apportée au dossier et dans le courrier de cet organisme.

On notera également que plus globalement des intervenants et l'association de Kérustum, soulignent la surconsommation d'espace dédié à l'habitat sur des secteurs sensibles et le bien-fondé de l'ouverture de nouvelles zones à titre d'habitation alors que la commune bénéficie d'un large potentiel de densification qui n'est pas ou très peu exploité...

Ceci demande une réponse bien circonstanciée.

Concernant la modification de l'OAP n°13, (rue Corneille), il est à noter que la suppression du parking précédemment prévu le long de la rue Émile Combes (suppression de l'emplacement réservé n°4) n'a fait l'objet d'aucune observation.

L'ouverture à l'urbanisation et la modification de l'OAP n°13 a fait l'objet de 4 observations (AR1-M2-AR2-M5) dont celle du propriétaire qui souhaiterait que certains aménagements soient apportés sur le projet envisagé par la collectivité, en indiquant que la forme urbaine puisse être habitat individuel et éventuellement collectif.

Les riverains de ce projet, dont M.Gargadennec (AR1) sont plutôt défavorables au projet de construction sur ce terrain précédemment cultivé et qui contient de l'argile et une source (AR2).

La programmation de ce secteur interroge également. Pourquoi avoir été moins disant sur le nombre d'Habitation / hectare dans l'OAP 13 comparé à ce qui est autorisé actuellement ? (cf. observation M1).

Comment aussi comprendre l'intervention de M.Coquet expliquant que, les nouvelles dispositions qu'il propose « donneraient simplement davantage de flexibilité à cette opération et à ses chances de réussite jusqu'à son terme et dont la viabilité (de l'acquisition du terrain jusqu'à la commercialisation des logements, en passant par la construction de ceux-ci) reste à démontrer » alors que la justification du projet précise qu'il s'agit d'une opération d'aménagement répondant à une demande locale très ciblée : 4 jeunes de moins de 28 ans, employés par l'entreprise ATP D'Armor implantée à Pont-Croix mais cherchant à loger ses employés à Audierne ; ainsi que de jeunes ménages ?

C'est dans ce contexte que la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'OAP 13 pour conforter l'entreprise ATP d'Armor. Il ne s'agit donc pas d'une opération de promotion immobilière classique avec des enjeux de commercialisation.

Concernant la zone 2AUEc de la ZACOM de Kerivoas, une seule observation (M2) est enregistrée :

« Différentes demandes d'implantation d'activités sur la ZACOM de Kerivoas ont été recensées auprès de la Mairie » Lesquels ? surface ? quels emplois ? en quel nombre ? Pouvez-vous nous avoir ces informations ? »
Merci d'y répondre.

On notera que l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone au sein de cette ZACOM pour l'implantation et l'agrandissement d'établissements déjà existants (boulangerie-traiteur et commerce d'électroménager) afin de leur permettre de développer leur activité, reçoit un avis favorable du Président de la CCI Métropolitaine Bretagne Ouest.

Concernant la modification de l'OAP n°5 : 4 observations (M1-AC1-AC2-M2) sont enregistrées.

Pour faire un point sur les liaisons douces du secteur et la programmation de l'EHPAD, merci de répondre précisément aux observations AC1-AC2-M2.

Par ailleurs, il est relevé au dossier, en bordure de ce secteur de l'OAP n°5, la présence d'une zone humide qui a été identifiée comme un réservoir local de biodiversité et, dans ce secteur de l'OAP n°5, il a été relevé la présence d'espèces protégées (des chauves-souris, selon les données du groupement mammalogique breton), près de 330 mètres linéaires de haies identifiées comme élément du paysage à préserver et à mettre en valeur et d'arbres abritant des espèces protégées.

De quelle manière ces données sont-elles prises en compte dans l'OAP n°5 modifiée ?

En effet, la modification de l'OAP vise à assouplir la protection des arbres d'intérêt de ce secteur, en ce sens que les arbres d'intérêt au sein du secteur seront à préserver, dans la mesure du possible, si le projet le permet.

Alors que l'évaluation des enjeux sur la biodiversité effectuée en 2019 dans le cadre du PLU sur ce secteur souligne l'intérêt écologique des 3 arbres d'intérêt, qui seront à éviter lors de la création du projet, et que cette mesure d'évitement est maintenue dans l'évaluation environnementale de juin 2023, il m'apparaît que la souplesse introduite par la modification des orientations d'aménagement de l'OAP est contradictoire avec celle-ci et peut-être de nature à avoir une incidence environnementale préjudiciable à l'intérêt écologique de la zone.

Ne partagez-vous pas ce point de vue ?

Également sur ce secteur comment seront traitées les eaux humides de la zone et les eaux pluviales ? cf., l'observation M1, à laquelle il faut apporter réponse.

De quelle manière proposez-vous de prendre en compte, dans le projet de modification du PLU et des OAP, les observations émises par le comité syndical intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement du 30 janvier 2023 ?

Pour rappel celles-ci sont les suivantes :

- Les densités présentées dans les OAP respectent les densités imposées par le SCoT à minima, mais il semblerait opportun de mener une réflexion pour atteindre des densités plus fortes.
- Le comité encourage la commune à travailler sur la possibilité de mutualiser les parkings dans les zones commerciales afin de minimiser l'imperméabilisation (zone de Kerivoas).
- Le comité souligne également l'importance d'intégrer davantage de liaisons douces dans les OAP, et en particulier sur le secteur de la rue Daudet, qui est situé en forte proximité de l'itinéraire cyclable du youtar.

Le comité a émis un avis favorable, Mais, les observations citées ci-dessus devront être prises en compte.

10-2 Éléments de Réponse du Porteur du projet.

La réponse du porteur du Projet a été adressé à la Commissaire Enquêtrice le 19 décembre 2023.

Il s'agit d'un mémoire en réponse intégralement reporté en annexe du présent rapport.

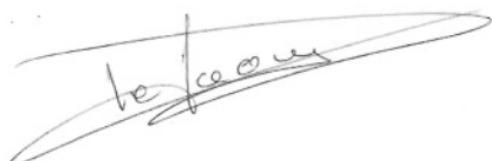
Ce document s'attache à répondre à chacune des observations de l'enquête publique, y compris celles des Personnes Publiques Associées et celles de la Commissaire Enquêtrice.

11. CLOTURE DU RAPPORT 1 DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A la suite de ce rapport n°1, dans un document distinct, rapport 2, sont rédigés l'analyse et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice sur le projet et le dossier mis à Enquête Publique, ainsi que son avis personnel et motivé sur le projet.

Ce rapport d'enquête est ainsi clos pour être remis, ainsi que ses annexes et le rapport 2 (conclusions et avis), avec lequel il forme un tout indissociable, à Monsieur le Maire d'Audierne, autorité organisatrice de l'enquête publique et à Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rennes.

A Audierne, le 30 décembre 2023,
La Commissaire Enquêtrice



Pièces jointes au rapport :

- Arrêté n°U 2023-300 du 26 septembre 2023.
- Certificat d'affichage.
- Procès-verbal du 6 décembre 2023.
- Mémoire en réponse du 19 décembre 2023.