



Annexe à la délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation d'1 zone 2AUL – article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

1. Contexte général, la politique communale	2
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	2
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL – extension du camping de Kérivoas	4
1. Présentation du contexte	4
2. Les capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL	4



1. Contexte général, la politique communale

Située au cœur du Cap-Sizun, en retrait des principaux pôles et bassins d'emplois du département, Audierne a su tirer profit du cadre de qualité qu'offre le Cap pour accueillir de nouveaux habitants, ainsi que développer une offre de logements tournée vers le tourisme (part importante de résidences secondaires).

A travers les objectifs définis au sein du 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** qui passe indéniablement par la **pérennisation de différents secteurs phares** : le commerce, le tourisme, la pêche, l'agriculture, ...

« Répondre aux besoins engendrés par une fréquentation touristique importante en période estivale en pérennisant et en diversifiant l'offre d'hébergements touristiques » constitue une des orientations retenues au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

C'est dans ce contexte que la commune d'Audierne souhaite ouvrir 1 zone à l'urbanisation, à savoir :

- La zone 2AUL située en extension du camping de Kérivoas.

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

Il apparaît 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 défini. Les travaux induits consistent à dévier 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' est développée ci-après.

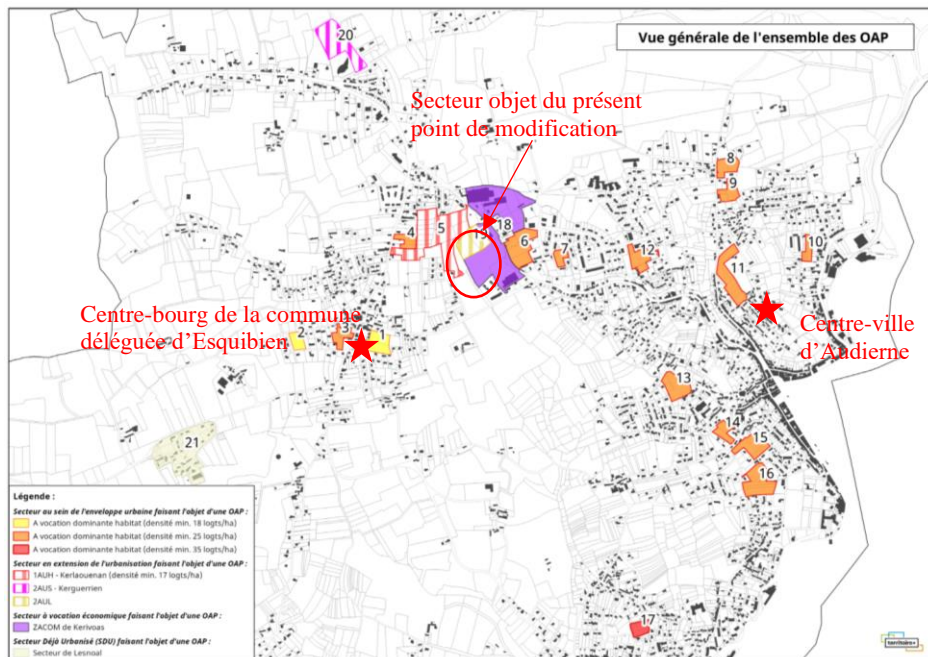


Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL – extension du camping de Kérivoas

1. Présentation du contexte

Situé le long de la RD784 (permettant de relier Quimper à la Pointe du Raz), le camping de Kérivoas est idéalement implanté, à mi-chemin entre le centre-ville d'Audierne et le centre-bourg de la commune déléguée d'Esquibien.

Le secteur d'extension du camping est couvert par l'OAP 19. 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'étendre le camping existant pour faire face à la demande croissante et ainsi participer à la dynamique du 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 de la zone 2AUL 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 au sein de l'enveloppe urbaine et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL

2.1. Les capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone U

► 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.

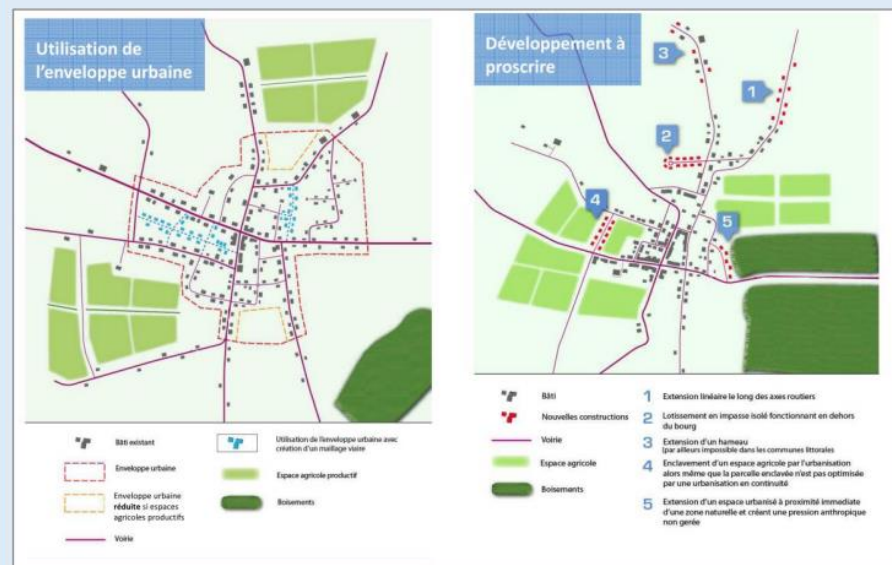


La notice pour les cartographies des espaces libres intra-urbains ou « dents creuses »

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.

Méthodologie de l'enveloppe urbaine (en pointillés rouges) :

Le tracé s'appuie sur les critères fixés par le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT Ouest Cornouaille mais également en tenant compte d'une limite de 15 mètres autour de l'habitation pour les parcelles les plus grandes et situées en limite d'extension urbaine.

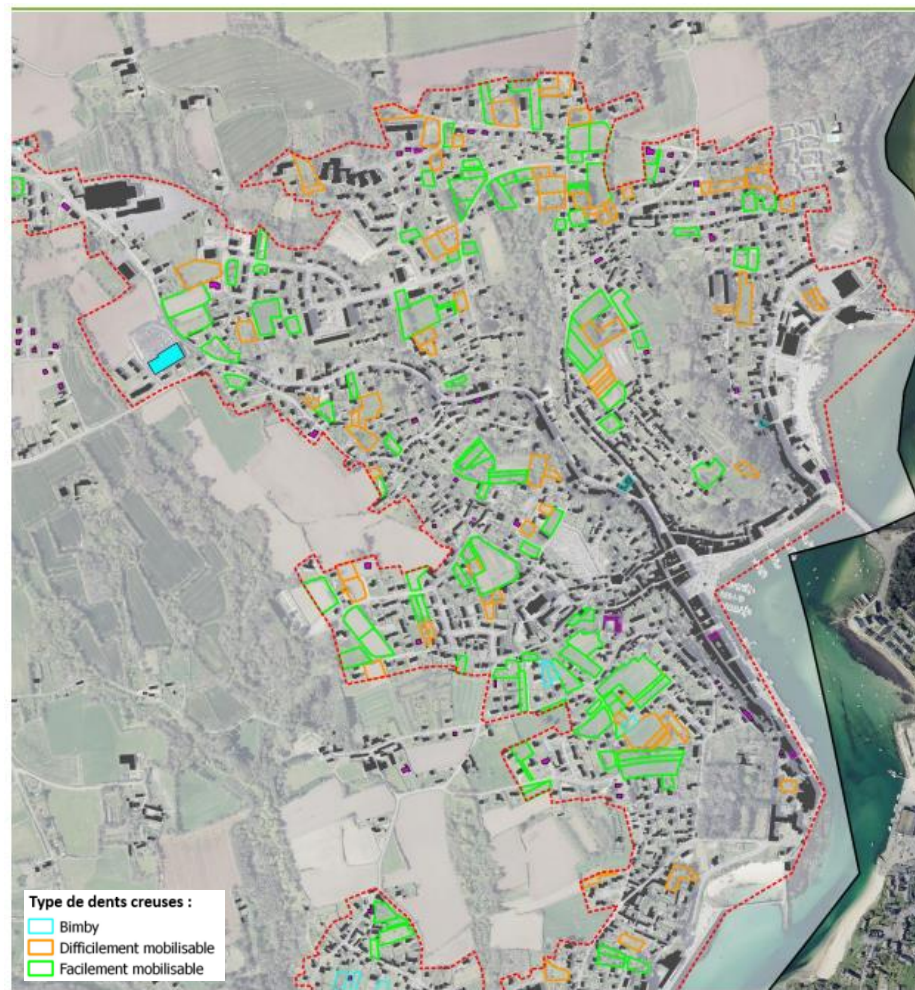


Le relevé des espaces libres intra urbains va permettre de calculer leur potentialité de logements et de population.

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.



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 29 juin 2021



Il en est ressorti sur l'ensemble de la commune nouvelle un potentiel densifiable important :
(extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 29 juin 2021)

Sur la base de 400m² 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.

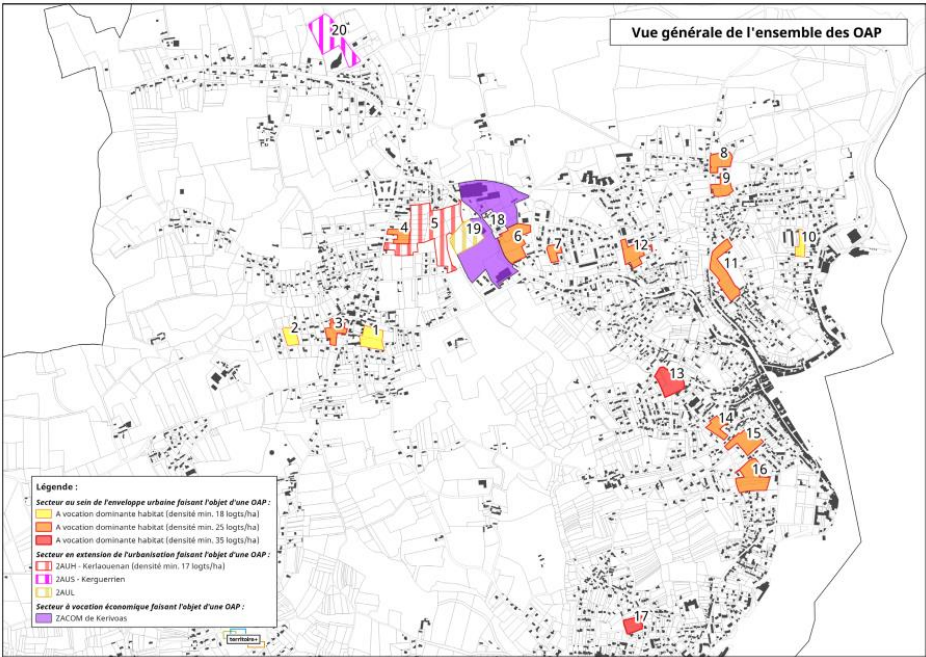
Détail des 17 secteurs couverts par des OAP (représentant 10,33 ha) :

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
TOTAL : 14,23 ha	

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

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 29 juin 2021



Extrait du dossier d'OAP du PLU approuvé le 29 juin 2021

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 m²**. 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). S'y ajoutent la zone 2AUL, ayant pour vocation l'accueil de l'extension du camping de Kérivoas, ainsi que l'extension de la ZACOM. 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 (29 juin 2021), de nouvelles constructions ont été édifiées et des procédures d'évolution du PLU ont été mises en œuvre, engendrant une mise à jour des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine.



Il en ressort (en juin 2024) sur l'ensemble de la commune nouvelle le potentiel densifiable suivant :

Sur la base de 400m ² minimum	
A fort potentiel de densification	12,94 ha
A faible potentiel de densification	7,49 ha
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (divisions parcellaires)	1,56 ha

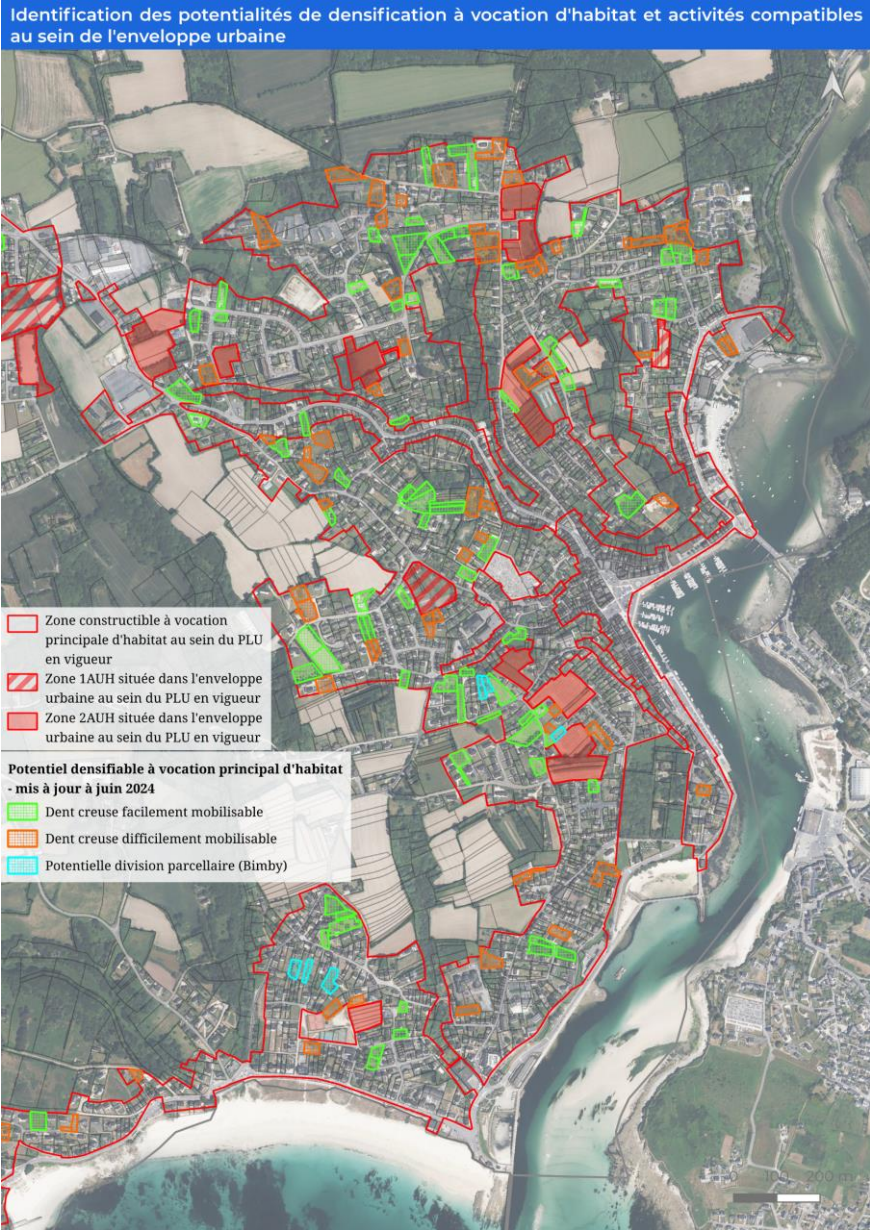
Points d'attention :

- Il s'agit du potentiel densifiable disponible en zone U à vocation d'habitat et activités compatibles (en sont exclues les zones à vocation économique qui n'ont pas vocation à accueillir un camping).
- Les zones classées en AU, même si elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine, n'ont pas été quantifiées dans potentiel densifiable ci-dessus. Il y a lieu d'ajouter les zone 1AU lorsqu'elles sont situées au sein de l'enveloppe urbaine (cf. point développé ci-après). Les zones 2AU ne sont quant à elles pas à comptabiliser car elles ne sont pas constructibles immédiatement. Elles doivent faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU pour être constructibles.
- Une première procédure de modification simplifiée du PLU d'Audierne a été mise en œuvre et a été approuvée le 6 décembre 2022, ouvrant à la densification le secteur de Lesnoal, ajoutant ainsi des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine.
- Une seconde procédure d'évolution du PLU a ensuite été menée : une procédure de modification de droit commun, approuvée le 13 février 2024, ouvrant notamment à l'urbanisation 4 zones 2AU, dont 2 à vocation d'habitat situées au sein de l'enveloppe urbaine, 1 à vocation économique et 1 ayant vocation à accueillir un EHPAD.

A noter : en plus de l'édification de constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine ayant diminué le potentiel densifiable, s'ajoutent 2 projets de réhabilitation en cours à court / moyen terme au sein de l'enveloppe urbaine :

- Ancienne zone d'activités – avec l'OPAC ;
- Rue du 14 juillet – appel à projet sur la destruction d'une maison / reconstruction d'un programme d'habitat.

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



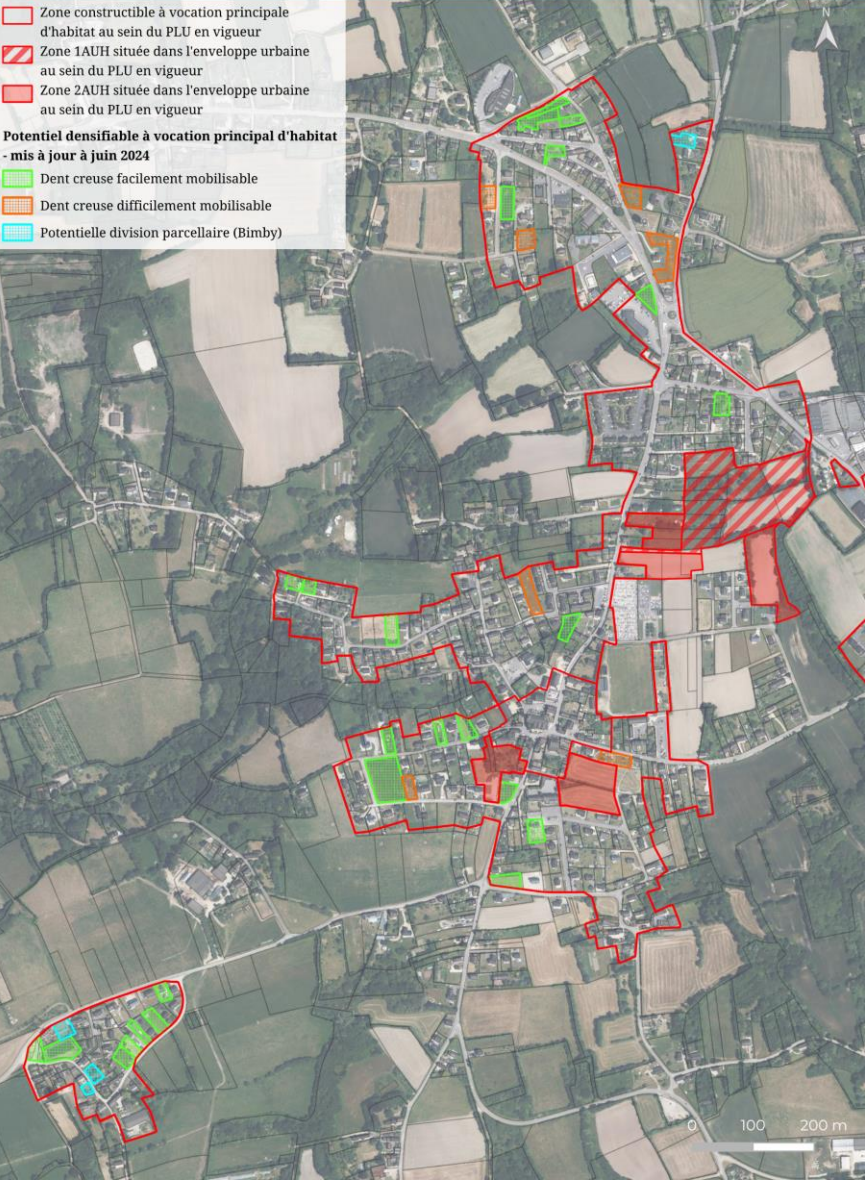


Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

- Zone constructible à vocation principale d'habitat au sein du PLU en vigueur
- Zone 1AUH située dans l'enveloppe urbaine au sein du PLU en vigueur
- Zone 2AUH située dans l'enveloppe urbaine au sein du PLU en vigueur

Potentiel densifiable à vocation principal d'habitat - mis à jour à juin 2024

- Dent creuse facilement mobilisable
- Dent creuse difficilement mobilisable
- Potentielle division parcellaire (Bimby)

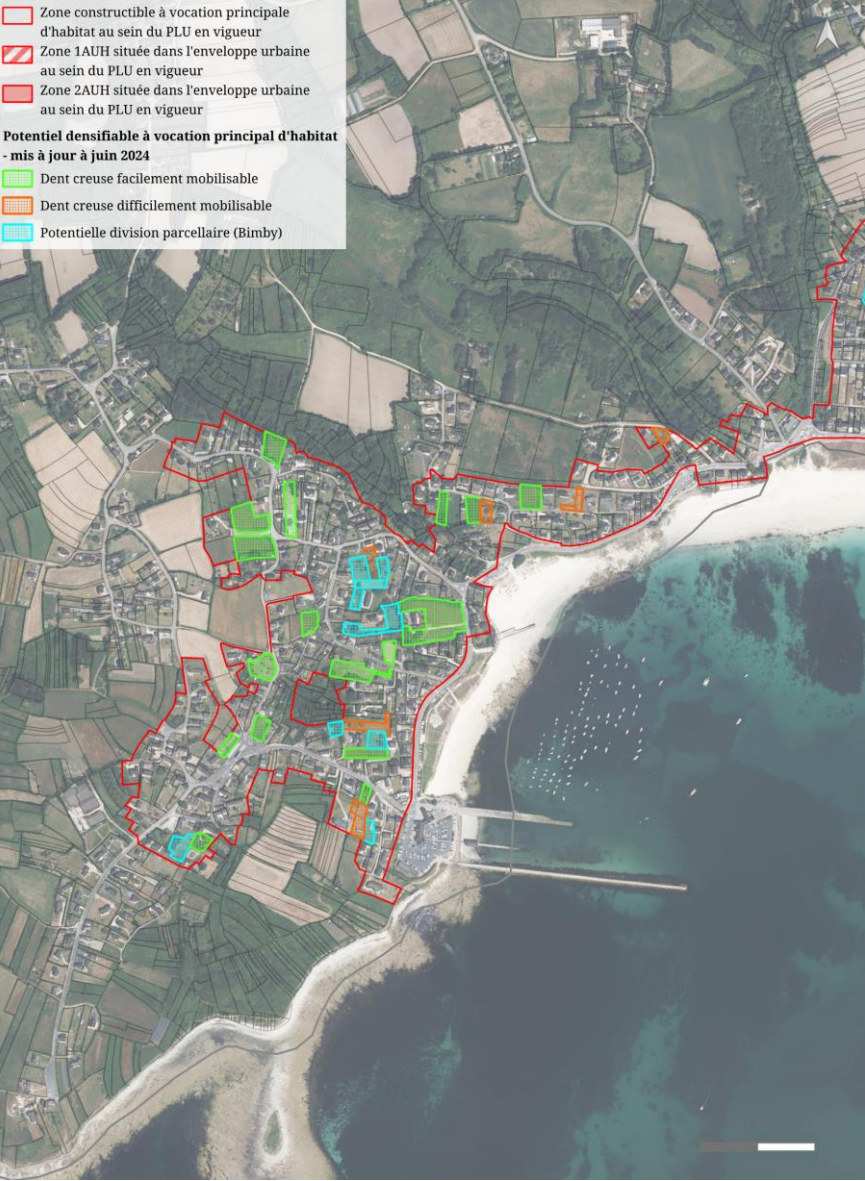


Identification des potentialités de densification à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

- Zone constructible à vocation principale d'habitat au sein du PLU en vigueur
- Zone 1AUH située dans l'enveloppe urbaine au sein du PLU en vigueur
- Zone 2AUH située dans l'enveloppe urbaine au sein du PLU en vigueur

Potentiel densifiable à vocation principal d'habitat - mis à jour à juin 2024

- Dent creuse facilement mobilisable
- Dent creuse difficilement mobilisable
- Potentielle division parcellaire (Bimby)





2.2. Les capacités d'urbanisation en zone AU

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU, approuvée le 13 février 2024 a permis d'ouvrir à l'urbanisation 4 zones AU :

- Le secteur couvert par l'OAP 10 : à vocation d'habitat (construction de 10 logements à loyers modérés programmé).
- Le secteur couvert par l'OAP 13 : à vocation d'habitat (construction de 22 logements minimum attendus) ;
- Le secteur 2AUEc (ZACOM de Kérivoas) : à vocation économique et commerciale ;
- Une partie du secteur couvert par l'OAP 5 : accueil du futur EHPAD et logements adaptés.

2.3. La justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL

Si la capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine apparaît importante, elle ne répond pas à la faisabilité opérationnelle du projet.

En l'espèce, le projet consiste à **agrandir le camping existant**.

Un seul camping existe sur le territoire communal, il s'agit du camping de Kérivoas. Il se compose actuellement de :

- 2 mobil-homes de 2 personnes ;
- 6 mobil-homes de 4 personnes ;
- 1 location de caravane ;
- 9 emplacements pour les camping-cars, tentes et caravanes.

Le projet d'extension comprend :

- Un agrandissement sur environ 1 ha permettant la création de 72 emplacements supplémentaires (de 80 m² à 190 m²) ;
- Le camping s'équipera d'une piscine couverte, d'une aire de jeux pour enfants, d'un snack, d'un bloc sanitaire, d'un sanitaire douche, d'un terrain de pétanque, d'une aire de services pour les camping-cars, ainsi que 2 mobil-homes pour loger les saisonniers.

Ce projet d'extension s'inscrit dans une démarche éco-responsable. Il va s'orienter vers des énergies renouvelable (panneaux solaires pour la production d'électricité, récupération de l'eau des douches pour alimenter les toilettes). Il s'agira, à terme, d'un camping 2 étoiles.

Outre l'intérêt privé du porteur de projet, **l'extension du camping de Kérivoas revêt un intérêt pour la commune d'Audierne ainsi que pour l'ensemble du Cap-Sizun**. En effet, si en termes de locations de meublés de tourisms, de résidences de tourisme et d'hôtellerie, Audierne est plutôt bien équipée, l'hôtellerie de plein air est, quant à elle, très peu présente sur le territoire. Le camping

de Kérivoas disposant que de 18 emplacements est le seul sur la commune, constituant une offre très faible considérant qu'**Audierne est une station classée de tourisme** sur le littoral.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Cap-Sizun Pointe du Raz, 12 campings sont recensés, dont 3 à Plouhinec.

De plus, le public ciblé par l'hôtellerie de plein air n'est pas celui ciblé par les autres formes d'hébergement. Une extension du camping de Kérivoas semble plus qu'adaptée à la fréquentation d'Audierne, qui, avec Plouhinec, concentre la majorité des nuitées sur le Cap-Sizun, mais également aux attentes des visiteurs d'une station classée de tourisme. (Source : office du tourisme)

Une station de tourisme :



- Dispose d'une capacité d'hébergement diversifié et de qualité destinée à une population non permanente ;

- Met en place une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristique ;

- Montre son excellence en matière d'offre et d'accueil touristique : haut niveau de prestations et d'activités, animations touristiques et culturelles, activités physiques et sportives ;

- Met en avant des ressources naturelles du site et du patrimoine ;
- Détient un office de tourisme classé ;
- Facilite l'accès et la circulation à la commune touristique ;
- Dispose de commerces de proximité (services de restauration, commerces de bouche, un marché hebdomadaire, etc...).

> Aussi, l'intérêt dont revêt le projet d'extension du camping de Kérivoas (en continuité du camping existant) démontre l'utilité et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUL.



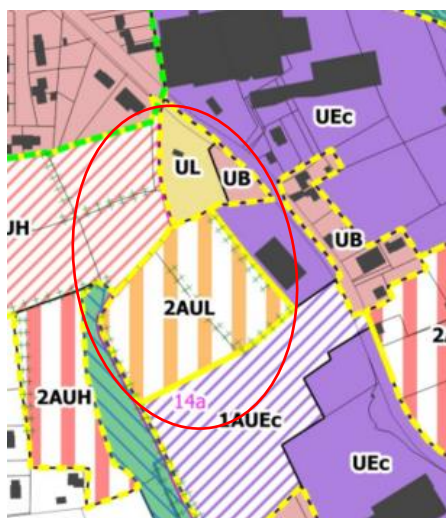
Camping de Kérivoas existant



Zone projetée d'extension du camping de Kérivoas



L'autorisation d'exploitation du terrain de camping actuel a été délivrée par le Préfet du Finistère le 28 juillet 1995. Parallèlement à la présente procédure de modification du PLU, la demande d'extension d'exploitation est formulée auprès de la préfecture.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur