



Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le

ID : 029-200054724-20240918-DE2024_090A-DE

Membres en exercice : 29

Membres présents : 23

Membres votants : 29

Le 18 septembre 2024 à dix-huit heures trente, le conseil municipal s'est réuni en séance ordinaire, en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gurvan KERLOC'H, maire.

Envoi de la convocation le : 12 septembre 2024. Publication de la convocation le : 13 septembre 2024.

Etaient présents :

M. Gurvan KERLOC'H, Mme Joëlle MOALIC-VERECCHIA, M. Éric BOSSER, Mme Véronique MADEC, M. Michel COLLOREC, Mme Armelle BRARD, M. Michel VAN-PRAET, Mme Simone JOURAND, M. Thierry MARTIN, Mme Marie-France CAUSEUR, Mme Monique KERAVEC, M. Didier LOAS, M. Éric KERDRANVAT, Mme Martine LOURGOUILLOUX, Mme Sandrine URVOIS, M. Didier GUILLOU, Mme Corinne BRIANT, M. Philippe LAPORTE, Mme Martine SCUILLER, M. Jean-Jacques COLIN, M. Daniel QUEMENER, Mme Michèle LACOUR, Mme Denise TAVERNIER.

Etaient absents :

M. Georges CASTEL a donné procuration à M. Eric KERDRANVAT
M. Michel ANSQUER a donné procuration à Mme Denise TAVERNIER
M. Tony VORMS a donné procuration à Mme Sandrine URVOIS
M. Jean-François MARZIN a donné procuration à M. Jean-Jacques COLIN
Mme Agnès CALLOU a donné procuration à Mme Martine SCUILLER
M. Pierre-Marie BOSSER a donné procuration à M. Eric BOSSER

Quorum : atteint

Secrétaire de séance : M. Didier LOAS

Date de transmission au contrôle de légalité : 23 SEP. 2024

Date de publication : 24 SEP. 2024

Délibération n° DE2024-090 : Délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL dans le cadre de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme

Rapporteur : Mme Véronique MADEC

M. le Maire expose à l'assemblée :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 29 juin 2021. Il fait régulièrement l'objet de procédures d'évolution.

En ce sens, la procédure de modification simplifiée n°1, approuvée par délibération en date du 6 décembre 2022, a permis de :

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

Par la suite, la procédure de modification de droit commun n°1, approuvée par délibération en date du 13 février 2024, a permis de :

- Ouvrir à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU, à savoir : le secteur couvert par l'OAP 10 (secteur Alphonse Daudet), le secteur couvert par l'OAP 13 (secteur rue Corneille), la zone 2AUEc – ZACOM de Kerivoas ainsi que le secteur couvert par l'OAP 5 (secteur de Kerlaouenan) ;
- Prolonger l'emplacement réservé n°14a afin de prolonger une liaison douce entre le salon de coiffure rue de Kerivoas jusqu'à la rue de Raymond Coullandre en passant derrière le camping afin de sécuriser les déplacements sur ce secteur ;
- Classer le secteur des Capucins en zone N ;
- Ajouter 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°4 ne faisant plus l'objet d'un projet d'intérêt collectif.

Monsieur le Maire expose qu'il convient aujourd'hui d'apporter de nouvelles modifications au dossier de PLU. Un arrêté du Maire viendra prescrire la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU. Cette seconde procédure de modification de droit commun du PLU porte notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL afin de permettre l'extension du camping de Kérivoas.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer sur l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation et les justifier au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL

► 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 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.

► **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**

Dans un premier temps, il apparaît important de rappeler le contexte lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Audierne approuvé le 29 juin 2021. En effet, un arrêté préfectoral, en date 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. Dès lors, cette mise en demeure a constraint la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU, dans l'attente de la réalisation de travaux d'amélioration du système d'assainissement des eaux usées.

Le SIVOM de la Baie d'Audierne s'est engagé dans la mise en œuvre d'une démarche d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées. Aussi, au regard des travaux d'ores et déjà effectués (cf. détail au sein de l'annexe à la présente délibération), il peut désormais être envisagé l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU.

Si la capacité du réseau d'assainissement est une condition nécessaire au classement en zone 1AU d'un secteur, il ne s'agit pas de la seule condition. En effet, il est également nécessaire de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

► **Les capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL**

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.

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 capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine apparaît importante (cf. étude détaillée annexée à la présente délibération), 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 renouvelables (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 tourisme, 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)

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.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2021, portant approbation du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2022, portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2024, portant approbation de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU ;

Considérant les motivations présentées en séance et exposées en introduction de cette délibération,

Considérant l'étude détaillée en annexe de la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 4 septembre 2024,

Entendu l'exposé de M. Le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de :

- Approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL, secteur de Kérivoas, dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU ;
- Autoriser M. le maire à réaliser toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi délibéré lesdits jour, mois et an,

Le maire,
Gurvan KERLOC'H



Le Secrétaire de séance,
Didier LOAS