



Membres en exercice : 29

Membres présents : 25

Membres votants : 28

Le 6 décembre 2022 à vingt heures, 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 : 30 novembre 2022. Publication de la convocation le : 1<sup>er</sup> décembre 2022

Etaient présents :

M. Gurvan KERLOC'H, M. Georges CASTEL, 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, , M. Didier LOAS, M. Éric KERDRANVAT, Mme Martine LOURGOUILLOUX, Mme Sandrine URVOIS, M. Tony VORMS, M. Jean-François MARZIN, M. Didier GUILLOU, Mme Corinne BRIANT, M. Philippe LAPORTE, Mme Martine SCUILLER, M. Jean-Jacques COLIN, M. Pierre-Marie BOSSER, Mme Michèle LACOUR, Mme Denise TAVERNIER

Etaient absents :

M. Michel ANSQUER a donné procuration à M. Michel COLLOREC  
Mme Monique KERAVEC a donné procuration à Mme Joëlle MOALIC-VERECCHIA  
Mme Agnès CALLOU a donné procuration à Mme Corinne BRIANT  
M. Daniel QUEMENER a donné procuration à Mme Armelle BRARD

Quorum : atteint

Secrétaire de séance : M. Didier LOAS

Date de transmission au contrôle de légalité : 12 DEC. 2022

Date de publication : 12 DEC. 2022

Délibération n° 2022-141 : Prescription de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan

Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Audierne

Rapporteur : Véronique Madec

Monsieur le Maire rappelle que le PLU (Plan Local d'urbanisme) de la commune d'Audierne a été approuvé le 29 juin 2021. Il fait actuellement l'objet d'une procédure de modification simplifiée qui a été prescrite le 15 décembre 2021. Plusieurs points sont modifiés :

- Délimitation d'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 ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°20 ne faisant plus l'objet d'un projet d'intérêt général collectif ;
- Correction d'une erreur matérielle : suppression de la photo du bâtiment sur la fiche n°6 des bâtiments pouvant changer de destination ;
- Protection de l'alignement d'arbres situé rue de Kersudal (parcelle AC294) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire expose qu'il convient aujourd'hui d'apporter plusieurs modifications au dossier de PLU.

## 1 – Ouverture à l’urbanisation de 4 secteurs 2AU

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble des zones, il semble 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 contraint 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.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 10 :

Le secteur couvert par l'OAP n°10 au sein du PLU en vigueur se situe au Nord du centre-ville d'Audierne. Au regard des travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement des eaux usées réalisés par la commune et le SIVOM ainsi que la volonté d'accueillir de nouveaux logements à loyer modéré sur son territoire pour face à la demande croissante, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Un projet est en cours d'étude, porté par Bretagne Ouest Accession. Il s'agirait d'accueillir 10 logements à loyers modérés sous forme d'habitat individuel et de petit collectif.

Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants (cf. étude détaillée annexée à la présente délibération), ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus.

En effet, une convention cadre « Petites villes de demain » valant convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté de Communes Cap Sizun – Pointe du Raz pour les communes d'Audierne et de Plouhinec a été signée en juillet 2022 et l'arrêté portant sa publication date du 5 août 2022. Le programme Petites Villes de Demain (PVD) doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. Ce programme se décline en 5 grands axes, dont l'axe suivant : « Développement d'une offre attractive de l'habitat, accessible et digne pour tous (familles, intergénérationnel, habitat inclusif et solidaire), dont un des objectifs est de proposer une offre diversifiée et accessible pour permettre la mixité sociale et générationnelle des ménages résidant en centralité et permettre les parcours résidentiels ». La mise en œuvre concrète de ces objectifs passe par la délimitation d'un périmètre ORT. L'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Deux périmètres ORT ont été retenus sur la commune d'Audierne : un qui comprend le centre-bourg d'Audierne et Poulgoazec, le deuxième couvrant le centre-bourg d'Esquibien.

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

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

Au sein 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).

► Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 13 :

Le secteur couvert par l'OAP 13 se situe au cœur du centre-ville d'Audierne, à proximité de l'église Saint-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 répondant aux besoins des nouveaux arrivants sur son territoire, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

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

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

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

L'opération d'aménagement envisagée permettrait de proposer des logements aux employés actuels et à venir, notamment de l'entreprise ATP d'Armor, ainsi que des logements aux jeunes ménages (il est envisagé la réalisation de 22 logements : 12 maisons individuelles (R+1+C) ainsi que 2 bâtiments d'habitats collectifs). L'entreprise existante serait, de fait, confortée et pérennisée, participant à la dynamique économique du territoire. Par ailleurs, l'accueil de jeunes ménages participe au rééquilibrage nécessaire de la pyramide des âges.

Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants (cf. étude détaillée annexée à la présente délibération), ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus.

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

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

Aucun secteur situé en zone urbanisée, au sein d'un périmètre de 500 m autour du cœur de bourg d'Audierne et répondant aux besoins du projet visé, n'a été identifié (l'espace disponible en zone urbaine le plus important d'étend sur une superficie d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, largement en deçà de la surface nécessaire pour la réalisation du projet visé).

#### ► Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEc – ZACOM de Kerivoas

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

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

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

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

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

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

Environ 7 500 m<sup>2</sup> sont encore disponibles au sein des espaces économiques sur le territoire d'Audierne. Cet espace appartient à SAS AUDIERNE DISTRIBUTION (E. Leclerc). Il s'agit d'une réserve foncière pour un développement ultérieur.

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

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

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

Differentes demandes d'implantation sur la zone d'activités de Kérivoas ont été recensées, sans solution au sein de l'espace disponible dans l'enveloppe urbaine. Afin de pouvoir y répondre favorablement, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUEc – ZACOM de Kerivoas, permettant ainsi de conforter le développement économique du territoire.

► Concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5

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

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

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

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

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

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

Si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine paraissent importants (cf. étude détaillée annexée à la présente délibération), ils ne correspondent pas aux attentes / besoins du projet énoncé ci-dessus.

En effet, aucun secteur au sein de l'enveloppe urbaine, compte tenu de la superficie nécessaire (surface estimée nécessaire : 27 000 m<sup>2</sup>), des accès et autres contraintes liées à ce type d'aménagement n'a pu être retenu par la commune. Cette conclusion a également été émise dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par A2MO en 2018.

Le secteur couvert par l'OAP 5 est le seul secteur classé en zone 2AUH (habitat et activités compatibles) situé en extension de l'enveloppe urbaine. Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, il a été fléché pour l'accueil de l'EHPAD. Il s'agit d'un projet d'importance communautaire. Il est aujourd'hui nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur qui apparaît être le seul et le plus adapté au projet d'implantation de l'EHPAD.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme issu de la loi ALUR du 24 Mars 2014 prévoit 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 justification de l'utilité de l'ouverture des 4 zones 2AU mentionnées ci-dessus est détaillée dans l'étude jointe en annexe dont les principaux éléments ont été énoncés dans la présente délibération.

2 – Prolongation d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une liaison douce entre le salon de coiffure rue de Kerivoas jusqu'à la rue Raymond Couillandre en passant derrière le camping afin de sécuriser les déplacements sur ce secteur.

3 – Classement du secteur des Capucins en zone N en réponse au jugement émis par la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 21 juin 2022 (risque d'éboulement, dénivelé important).

4 – Ajout de 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

5 – Suppression de l'emplacement réservé n°4 ne faisant plus l'objet d'un projet d'intérêt collectif.

Ces changements peuvent être effectués par délibération du Conseil Municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans le respect des dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Considérant que M. Daniel Quemener n'a pas pris part au vote,

Entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide :

1 - d'engager une procédure de modification n°1 du PLU de la commune d'Audierne, conformément aux dispositions des articles L153-36 et L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

2 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées au L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et fera l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale ainsi que de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Le dossier de modification fera l'objet d'une enquête publique d'une durée de 1 mois minimum conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal délibère et adopte le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Ainsi délibéré lesdits jour mois et an,

Le maire,  
Gurvan KERLOCH



Le Secrétaire de séance,  
Didier LOAS