

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 2

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 30 OCTOBRE AU 1 DECEMBRE 2023**

**ARRETE N° U2023-300 DU 26/09/2023**

**DECEMBRE 2023**

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION</b>	<b>P 3</b>
1. Rappel de l'objet de l'Enquête Publique	P 3
2. Rappel du déroulement de l'Enquête Publique	P 4
3. Analyse - Appréciations personnelles et Conclusions	P 5
4. Avis personnel et motivé de la Commissaire Enquêtrice.	P 11

## **INTRODUCTION**

Le présent rapport expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice, désignée pour l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune d'Audierne, dans le département du Finistère. Il fait suite au rapport de l'enquête publique (document 1- remis sous forme de rapport séparé) qui s'est déroulée en mairie d'Audierne, du 30 octobre au 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Le présent document 2, rappelle l'objet de l'enquête publique, le déroulement de celle-ci, expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Audierne.

## **1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

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.

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.
- Le secteur couvert par l'OAP 13 (rue Corneille) afin de créer une offre de logements répondant aux besoins locaux.
- 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.

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.

Si validation du projet de modification présenté à l'enquête publique, les éléments correspondants du PLU seront modifiés, notamment le rapport de présentation, le règlement graphique, le dossier des OAP, le règlement écrit dont l'annexe 1 relative aux emplacements réservés et l'annexe 2 relative aux changements de destination, ainsi que le tableau des surfaces du zonage du PLU qui sera mis à jour.

## **2. RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 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<sup>er</sup> 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.

Pendant l'enquête publique, une vingtaine de personnes (23) a donc 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.

Les éléments du dossier étaient consultables en ligne sur le site de la commune, les personnes éventuellement intéressées par le projet ont donc pu en prendre connaissance, sans se déplacer en Mairie.

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.

A l'issue de l'Enquête Publique, la Commissaire Enquêtrice a établi un Procès-Verbal, transmis au Maître d'Ouvrage du projet le mercredi 6 décembre 2023.

Le document remis comprenait principalement le résumé du déroulement de l'enquête publique tel qu'exposé ci-dessus ainsi que l'ensemble des observations porté au registre de l'enquête publique ou annexé à celui-ci.

Au vu du dossier, des avis des Personnes Publiques Associées et des observations, les questions de la Commissaire Enquêtrice ne concernaient que le point 1 de la modification.

En effet, les autres points de la modification du PLU :

- la prolongation (modification) de l'emplacement réservé n°14a ;
- le changement de zonage dans le secteur des Capucins : classement de 3275 m<sup>2</sup> de la zone urbaine à vocation d'habitat en zone N, des parcelles AH 125 - 779 et 780, en réponse au jugement émis par la Cour Administrative de Nantes du 21 juin 2022 (risque d'éboulement, dénivelé important) ;
- l'ajout de 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destinations de bâtiments au sein des zones agricoles ou naturelles, 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 ;  
n'ont fait l'objet d'aucune observation ou contribution.

La réponse du porteur du Projet a été adressée à la Commissaire Enquêtrice le 19 décembre 2023. C'est un document signé par M. Le Maire d'Audierne, qui s'attache à répondre aux observations de l'enquête publique, à celles des Personnes Publiques Associées et aux questions de la commissaire enquêtrice formulées dans le procès-verbal de l'enquête publique.

Ce mémoire en réponses est intégralement joint au rapport n° 1 et les éléments de réponse, présentés pour chacun des objets de la modification, ayant fait l'objet d'observations durant l'enquête publique, sont analysés ci-après, au chapitre 3 du présent rapport.

### 3. ANALYSE - APPRECIATIONS PERSONNELLES ET CONCLUSIONS

---

- Compte tenu du dossier établi pour l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU d'Audierne (29).
- Compte tenu de l'enquête publique organisée du 30/10/2023 au 1/12/2023, qui s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident, en mairie d'Audierne.
- Compte tenu des avis de l'enquête effectués dans la presse, des communications et de l'affichage des avis d'enquête sur le terrain.
- Compte tenu des publications de l'avis et du dossier sur le site internet de la commune .
- Compte tenu du déroulement de l'Enquête Publique et des observations reçues.
- Compte tenu du procès-verbal de l'enquête publique présenté le 6 décembre 2023 2023 et du mémoire en réponses reçu le 19 décembre 2023.

Je rends compte ci-après de mon analyse, de mes appréciations personnelles et de mes conclusions sur le projet de modification n° 1 du PLU d'Audierne (29).

Mon analyse, mes appréciations personnelles et mes conclusions portent plus particulièrement sur le dossier et sur chacun des objets de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Concernant le dossier et sa présentation, il est relevé le fait que celui-ci puisse être considéré peu lisible notamment les planches du PLU (aucun nom de rue d'indiqué), la notice de présentation avec un choix de graphisme (couleur de police) 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.

La collectivité a pris note de cette remarque, mais précise que « lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme ayant conduit à une enquête publique, aucune remarque n'a été formulée en ce sens.

Appréciations personnelles de la Commissaire Enquêtrice : Si précédemment aucune remarque n'a été formulée en ce sens c'est que le rapport de présentation de la modification du PLU

avec ses copiés-collés illisibles n'avait pas encore été présenté de cette manière, en plaquette A4. Projetés sur écran, avec agrandissement ces plans étaient peut-être plus lisibles. Les polices de caractère en couleur verte, sont peut-être bien visibles à l'écran mais sur papier imprimé, non.

Sur ce point, je recommande donc à la commune de veiller à ce que les documents mis dans le cadre d'une procédure de consultation, à la disposition du public, soient bien adaptés à leur format.

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU**, avec modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondantes, le cas échéant, ce point cristallise toutes les observations de l'enquête publique.

Ainsi,

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°10 (rue Alphonse Daudet)**, dans sa réponse aux riverains (dont l'association des amis de Keristum) et à la Commissaire Enquêtrice, la collectivité a tenu à préciser que :

« la zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappe, ni aucune zone humide selon les investigations du PLU en vigueur (évaluation environnementale 2019).

Les études géotechniques nécessaires à l'urbanisation de la zone d'OAP n°10 seront réalisées en amont du projet par le porteur de projet notamment pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle et les risques mouvements de terrain situés en bordure de la zone.

L'OAP n°10 comprend les mesures suivantes :

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier dans son environnement (plantations, espaces végétalisés...). »

Dans son mémoire en réponse, la collectivité revient longuement sur la justification et la nécessité d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ciblé, pour tendre vers son objectif d'inverser la tendance de décroissance démographique observée ces dernières décennies sur le territoire ...

#### Analyse et appréciations personnelles de la Commissaire Enquêtrice

Comme précisé au dossier et dans le mémoire en réponse de la commune, au vu des justifications de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, on peut considérer que celle-ci est bien actée. Mais pour autant, au vu des inquiétudes des riverains et puisque l'opérateur Bretagne Ouest Accession, pressenti pour aménager le secteur, a fait part de son intention de bien respecter les « exigences réglementaires en termes, d'accessibilité, d'organisation spatiale et de respect du patrimoine bâti et végétal », il me semble que ces exigences doivent être rappelées ou précisées dans l'OAP. C'est l'objectif de celle-ci.

Je recommanderai donc à la collectivité, de ne pas minorer les orientations paysagères précédemment énoncées pour ce secteur et donc de maintenir les transitions paysagères telles qu'elles sont mentionnées à l'OAP du PLU en vigueur actuellement.

Les barrières de frange paysagères, prévues initialement, me semblent utiles et intéressantes afin de créer des espaces tampons vis-à-vis des bâtiments, des terrains environnants et des risques mouvements de terrains en bordure de la zone.

C'est prioritairement ce que demande le voisinage et l'association des amis de Keristum qui relève la fonction hydraulique de la parcelle : « 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... ». Notons également que le terrain est classé en zone humide potentielle selon les inventaires régionaux.

Également, il faut relever que dans ce secteur la programmation initiale d'environ 6 logements passe à 10 soit une densité de 32 logts/ha, au-delà des objectifs du Scot (25 logements / ha en renouvellement urbain).

L'intégration de ces logements sur la parcelle devra donc se faire avec attention, ce que la simple phrase « *veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier dans son environnement (plantations, espaces végétalisés,...)* » de l'OAP, ne garantit pas de manière évidente.

Cette proposition répond sûrement insuffisamment à l'attente de l'association « des amis de Keristum » qui demandent plutôt la remise en cause du « bien-fondé de l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisme à titre d'habitation et de l'OAP10 tout particulièrement » .

Cette association fait pour ce terrain les propositions suivantes : « 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... »

En réponse, la collectivité précise que la nécessité d'ouverture à l'urbanisation du secteur ciblé est justifiée « au sein de la notice de présentation liée à la présente procédure de modification du PLU et a fait l'objet d'une délibération motivée en Conseil Municipal, en date du 6 décembre 2022, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme. Dès l'élaboration du PLU, approuvé en juin 2021, les choix portés par la commune d'Audierne au sein de son projet de PLU s'inscrivaient dans un cadre législatif œuvrant pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation au sein des espaces urbanisés. L'élaboration du PLU, et notamment du PADD, a été l'occasion d'établir un projet de territoire économe en consommation d'espace, afin de concilier préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et satisfaction des besoins de développement urbain... »

Aussi ce secteur étant classé en 2AUH pour un programme de renouvellement urbain impliquant la construction de logements pour des ménages à revenus modestes, besoin actuellement justifié sur le territoire de la commune, cette programmation ne saurait être remis en question dans le cadre de la présente modification du PLU.

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 13 (rue Corneille),** pour répondre à la demande du propriétaire (observation M5), la collectivité envisage d'intégrer au volet programmation de l'OAP le fait que la forme urbaine puisse être de l'habitat individuel et éventuellement collectif. On retiendra donc pour ce secteur, une diminution de la densité de 25 logts/ha au lieu des 35 logements/ha initialement envisagés (les densités des secteurs environnants oscillant entre 8 et 22 logements/ha), et une forme urbaine tendant plutôt vers l'habitat individuel.

#### Analyse et appréciations personnelles de la Commissaire Enquêtrice

J'avais relevé tout comme l'observation M2, qu'il s'agissait pour ce secteur d'une opération d'aménagement répondant à une demande locale très ciblée pour les employés par l'entreprise ATP D'Armor implantée à Pont-Croix.

S'il n'y a aucun lien entre le propriétaire du terrain et cette entreprise, cet argumentaire n'est plus d'actualité et on tend donc pour ce terrain vers une opération immobilière classique avec ses enjeux de « viabilité » comme l'écrit le propriétaire.

Pour autant, ce secteur étant bien ciblé au PLU actuel pour répondre aux besoins en logements du territoire, il m'apparaît que, son ouverture à l'urbanisation, bien justifiée va s'avérer opportune pour satisfaire aux besoins.

On notera pour ce secteur que l'OAP n'est pas modifiée sur ses aspects paysagers. La collectivité répond aux observations des riverains de ce secteur (AR1-AR2) en précisant que « la zone ne comprend aucun risque inondation, remontée de nappe, ni retrait-gonflement des sols argileux » et qu'il fera l'objet d'une attention particulière avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui « promeut une architecture et une urbanisation de qualité en tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement. ».

#### Concernant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP 5 (secteur de Kerlaouenan),

Deux observations (AC1-AC2) demandent de tenir compte d'une liaison douce, en fait un droit de passage sur des terrains limitrophes, non inclus dans le périmètre de l'OAP.

En réponse la collectivité informe que le projet prévoit bien un emplacement réservé permettant d'assurer la continuité de la piste cyclable de la gendarmerie jusqu'au bourg d'Esquibien et au centre-ville d'Audierne. Et donc une réelle liaison douce.

#### Analyse et appréciations personnelles de la Commissaire Enquêtrice

Je pense également qu'il n'y a pas lieu de proposer au bénéfice des futurs résidents de l'OAP 5 un passage au travers des parcelles privées YW 136-137, puisque l'intérêt de ce cheminement n'est pas clairement précisé.

L'observation M1 alerte sur l'impact environnemental du projet sur les parcelles 052 ,YW1-6-7, les risques d'inondation et les enjeux sonores et l'observation M2 sur les justifications relatives du projet impliquant l'artificialisation de terrains agricoles.

En réponse la collectivité rejette tout risque concernant la gestion des eaux de ruissellement sur le site ou des inondations à venir et précise que l'OAP 5, comprend la mesure d'évitement suivante : « préservation des haies en périphérie de la zone et création de 272 m de franges paysagères permettant la préservation de 3 arbres d'intérêt. Le contexte réglementaire de l'aménagement de la zone d'OAP 5 comprendra également les obligations suivantes :

La modification de l'OAP intégrant la notion de préservation des arbres de gîtes potentiels dans la mesure du possible. La destruction des arbres gîte potentiels devra être accompagnée de mesures de réduction des impacts permettant d'obtenir des impacts non significatifs sur la faune identifiée : Inventaire préalable des gîtes et espèces protégées sur les arbres concernés par une coupe ; Coupe des arbres en dehors des périodes de gîte et d'hivernation des chiroptères (période optimale en automne) ; Coupe des arbres réalisée en présence d'un écologue et accompagnée de mesure de réduction (accompagnement des arbres coupés jusqu'au sol, maintien des cavités vers le haut pour favoriser la fuite des individus, maintien des produits de coupe sur place).

Concernant les nuisances sonores : Les mesures suivantes sont déjà intégrées à l'OAP et traitées dans l'évaluation environnementale :Préservation des haies en périphérie de la zone et création de 272 m de franges paysagères permettant la préservation de 3 arbres d'intérêt et d'éviter les nuisances sonores. Évitement des constructions dans les zones exposées au bruit grâce à la création de voies d'accès et voies douces dans le secteur concerné. »

## Analyse et appréciations personnelles de la Commissaire Enquêtrice

Concernant la justification de l'ouverture d'une partie du site de Kerlaouenan à l'urbanisation, je ne reviendrai pas sur les justifications clairement exposées au dossier et la nécessité de répondre aux attentes des personnes âgées en construisant un nouvel EHPAD répondant aux besoins de la communauté de communes. Ce site dont les terrains appartiennent à la collectivité est pressenti pour ce projet et les terrains sont bien fléchés au PLU actuel pour un aménagement en termes d'habitat et d'équipement d'intérêt collectif (EHPAD). Le cadre de la modification du PLU ne permet pas vraiment de remettre en cause ce programme dont la justification est apportée au dossier.

Du point de vue environnemental, on notera que pour ce site, il est relevé que l'urbanisation du secteur de Kerlaouenan va induire l'artificialisation d'un site qui présente des enjeux écologiques et paysagers. Toutefois cette urbanisation n'est pas de nature à engendrer des risques notables aux personnes et aux biens. Si des mesures sont prises, les incidences sur l'environnement seront moindres.

Ainsi, une mesure est prise concernant l'ouverture à l'urbanisation que d'une partie du site couvert par l'OAP 5. La partie sud du projet, bordant une zone humide référencée étant maintenue en zonage 2AUH, ainsi que la partie Ouest de l'OAP.

Le maintien des haies périphériques est bien précisé (c'est une seconde mesure) mais pas l'évitement de la destruction des trois arbres d'intérêt fort à gîtes potentiels, puisqu'il est prévu d'introduire dans l'OAP qu'ils seront préservés « dans la mesure du possible ».

Personnellement j'estime que cette disposition ouvre fortement la possibilité de leur destruction et dans l'intérêt du site je recommanderai de ne pas modifier les principes d'aménagement de l'OAP actuelle pour introduire cette souplesse.

**Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEc de la ZACOM de Kerivoas**, pour conforter le développement économique de la commune, des projets sont bien en attente. Qu'ils s'agissent de régularisation (le CMB, la voie d'accès), ou de nouvelles implantations d'enseignes, et on notera que l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone au sein de cette ZACOM pour l'implantation de nouveaux établissements ou 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.

Pour cette OAP, les principes d'aménagement figurant au PLU actuel ne sont pas modifiés, et en conséquence ce point de la modification du PLU, n'appelle de ma part aucune observation particulière.

En conclusion de ce chapitre, je relève que l'ouverture à l'urbanisation de ces 4 secteurs 2AU (OAP 10-13-5 et ZACOM de Kérivoas) est prévisible et attendue :

- pour favoriser le parcours résidentiel de diverses populations : jeunes actifs ou personnes âgées dépendantes ;
- pour conforter l'attractivité commerciale et économique de la commune en renforçant sa principale zone d'activités commerciales ;
- et puisque depuis l'approbation du PLU en vigueur, les conditions d'ouverture des secteurs à l'urbanisation, bien énoncées au dossier, sont réunies.

Ces secteurs sont majoritairement situés dans l'enveloppe urbaine de la commune, où pour le projet d'EHPAD (OAP 5) à proximité et en lien directe avec celle-ci.

Au dossier les justifications de cette ouverture de secteurs à l'urbanisations sont exposées et précisées.

Ce ne sont pas ces justifications qui sont majoritairement questionnées par le public de l'enquête publique dans ses observations, mais le fait que ces secteurs se trouvent à proximité de résidences de riverains qui craignent pour leur tranquillité, la dépréciation éventuelle de leur bien, ou le nouveau voisinage, dont ils se passeraient bien.

Ces considérations, développées notamment aux observations M1-AR1-EC1-ER2- ne peuvent, il me semble, prévaloir sur l'intérêt de la ville de s'engager dans une dynamique urbaine impliquant de nouvelles constructions sur des parcelles ciblées au PLU actuel pour se faire, lorsque les conditions d'ouverture des secteurs à l'urbanisation, bien énoncées au dossier, sont réunies.

Par ailleurs les observations relatives aux choix programmatiques de la commune et aux orientations urbaines de celle-ci, ne peuvent avoir grande résonnance dans le cadre d'une simple modification du PLU qui ne permet pas de revenir sur ces choix et ses orientations validées dans le cadre de la mise en place de ce document d'urbanisme. En effet, les modifications proposées doivent poursuivre et se caler avec les objectifs et orientations de ce document et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire qui en a dressé les grandes lignes.

**Concernant les autres points de la modification du PLU, qui n'ont fait l'objet d'aucune observation du public,**

je relève :

- l'intérêt pour les habitants d'Audierne et les touristes, d'avoir accès à des liaisons douces : sentiers de promenades ou chemins de randonnées. L'emplacement réservé n° 14 est l'une de ces liaisons douces cherchant à relier la plage de Trecasdec à la zone commerciale de Kerivoas. Mais une partie de ce tracé (représenté par la section a de l'ER14), n'existe pas à ce jour. Cette section, proposée dans le cadre de la modification du PLU, permettrait de relier par une liaison douce la partie manquante de l'ER14, soit la rue de Kerivoas (au niveau du salon de coiffure) à la rue Raymond Coullandre, en passant derrière le camping. Aussi, le prolongement, dans le PLU, du tracé de l'ER14a, me paraît tout à fait justifier et relever de l'intérêt commun.

- l'obligation ou la contrainte, pour la ville d'Audierne, de mettre en conformité son PLU avec la loi littoral, le code de l'urbanisme, la jurisprudence (arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 21 juin 2022), et donc de reclasser 3 parcelles situées dans le secteur des Capucins en zone N. Dans ce secteur qui surplombe la plage des Capucins, l'environnement naturel, architectural et patrimonial (site boisé de l'ancien couvent des Capucins) est tel qu'un principe d'inconstructibilité me paraît évident. En conséquence, le reclassement en zone N, d'une partie de la précédente zone UB, sur les parcelles AK 780, 779, et 125, dans la continuité de la zone N existante s'impose, dans l'intérêt du site. On rappellera que la zone N correspond aux zones naturelles à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, écologique, naturel. Pour ces parcelles citées ci-dessus ce nouveau classement est donc bien conforme à leur situation.

- l'identification précise établie dans l'annexe 2 du rapport de présentation du PLU des bâtiments susceptibles de changer de destination. Ceux-ci répondent aux critères cumulatifs suivants : bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ; insertion dans le paysage ; absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole ; desserte et aptitude des sols...

Puisque cinq nouveaux bâtiments, situés dans les secteurs de la Métairie (bâtiments 31 et 32), de Brigneoc'h (bâtiments 33 et 35) et de la rue Corot (bâtiment 34) répondent bien à l'ensemble de ces critères, il est tout à fait logique et judicieux de les rajouter à la liste des bâtiments identifiés.

- L'actualisation de l'annexe 2 relative aux emplacements réservé va supprimer l'emplacement réservé n°4, ayant pour objet initialement la réalisation d'un parking, le long de la rue Émile Combès. Puisque ce projet ne fait plus partie des projets portés par la commune, au vu du site concerné, en bordure de l'OAP 13, la suppression de ce linéaire initialement dédié au stationnement ne m'apparaît pas susceptible d'être remise en question.

#### A la suite de ces conclusions :

- Vu l'arrêté n°U 2023-300 du 26 septembre 2023 prescrivant l'enquête publique.
- Vu la publication des avis d'enquête et l'accomplissement des formalités d'affichage.
- Vu le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.
- Vu le déroulement de l'enquête publique.
- Vu l'ensemble des observations/contributions produites pendant l'enquête publique et les réponses apportées par la collectivité.

#### Et aux motifs :

- que globalement les modifications qui seront apportées au PLU s'inscrivent dans l'évolution prévisible de ce document sans contrecarrer le parti urbanistique et initial de celui-ci et sans préjudice environnemental inconsidéré ;
- que l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs 2AUH (OAP 10-13-5) va favoriser dans la commune le parcours résidentiel de diverses populations : jeunes actifs, ménages à revenus modestes, classes moyennes et personnes âgées dépendantes et ainsi répondre à des besoins à satisfaire sur le territoire ;
- que l'ouverture à l'urbanisation de la ZACOM de Kérivoas va permettre de conforter l'attractivité commerciale et économique de la commune en renforçant sa principale zone d'activités commerciales ;
- que depuis l'approbation du PLU en vigueur, les conditions d'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation, bien énoncées au dossier, sont réunies ;
- que le PLU actuel prévoit bien dans ces OAP des principes d'aménagement bien étudiés et utiles à maintenir d'un point de vue environnemental ;
- que le prolongement du tracé de l'ER14a pour relier par une liaison douce la rue de Kerivoas à la rue Raymond Coullandre, en passant derrière le camping, paraît tout à fait justifié et de l'intérêt commun ;
- que le reclassement en zone N, d'une partie de la zone UB du secteur des Capucins, sur les parcelles AK 780, 779, et 125, dans la continuité de la zone N existante s'impose réglementairement et dans l'intérêt du site, des paysages et de l'histoire ;

- que l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination peut être actualisé de cinq nouveaux bâtiments, situés dans les secteurs de la Métairie (bâtiments 31 et 32), de Brigneoc'h (bâtiments 33 et 35) et de la rue Corot (bâtiment 34), puisqu'ils répondent bien aux critères d'identification requis ;
- que l'emplacement réservé n°4, prévu initialement pour la réalisation d'un parking, le long de la rue Émile Combès, n'est plus d'actualité dans les projets communaux ;

**Je donne un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Audierne, avec la recommandation de ne pas modifier les principes d'aménagement figurant au PLU actuel des OAP 10 et 5.**

A Audierne, le 30 décembre 2023  
La Commissaire Enquêtrice

