D.D

PRÉFET DU FINISTÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

VILLE D'AUDIERNE
25 AOUT 2020
COURRIER ARRIVÉ

Direction départementale des territoires et de la mer

Quimper, le 20 AOUT 2020

Service Aménagement
Unité Planification Urbanisme

Affaire suivie par : Nathalie Bodéré-Le Lay
Tél : 02 98 76 51 35 – Fax : 02 98 76 50 24
nathalie.bodere-lelay@finistere.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Maire d'Audierne
12 quai Jean Jaurès
29770 Audierne

Objet : Commune d'Audierne – Projet de PLU arrêté
PJ : Rapport d'analyse

Par délibération du 18 février 2020, le conseil municipal a ré-arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, suite à l'avis défavorable de l'État sur le projet arrêté le 23 avril 2019, notamment en ce qui concerne l'assainissement collectif.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le dossier correspondant. Le dossier a été reçu complet en préfecture du Finistère le 19 février 2020. L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 modifiée par ordonnance n°2020-417 du 15 avril 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période de pandémie a suspendu le délai de 3 mois applicable aux avis des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration des documents d'urbanisme. Cet avis sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Conformément aux modalités d'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme dans le Finistère, j'ai demandé aux services de l'État associés à cette procédure de me faire connaître leurs observations sur le projet. Vous en trouverez, ci-joint, la synthèse.

L'ensemble des zones 1AU a bien été reclassé en 2AU dans l'attente de la levée des réserves sur l'état des réseaux de collecte des eaux usées.

Le document présenté devra toutefois être précisé, complété, voire corrigé sur la base des observations émises dans la note de synthèse jointe, notamment sur les points suivants :

- La justification des besoins supplémentaires en foncier pour les équipements et les activités économiques au regard des disponibilités existantes et des besoins communautaires,

- mieux expliciter les caractéristiques ayant conduit à la qualification des espaces remarquables

Je vous invite donc à soumettre votre projet de PLU arrêté à enquête publique accompagné du présent avis et de l'analyse jointe en y adjoignant un document précisant les suites que la commune compte apporter aux observations faites.

Pour le Préfet,
le Secrétaire général

Christophe MARX

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision générale du plan local d'urbanisme d'Audierne

Consultation des personnes publiques associées sur le projet ré-arrêté le 18 février 2020

Rapport d'analyse des services de l'État

PRÉAMBULE

Pour faire suite aux remarques des services de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 23 avril 2019, notamment sur l'assainissement des eaux usées, le conseil municipal d'Audierne a arrêté une seconde fois son PLU, par délibération du 18 février 2020.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme (CU), le préfet a reçu le projet de PLU arrêté le 19 février 2020 pour avis. L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période de pandémie, a suspendu le délai de 3 mois applicable aux avis des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration des documents d'urbanisme à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 23 juin 2020. Cet avis sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard :

- des enjeux stratégiques issus du Grenelle de l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010) ;
- des enjeux relatifs à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ;
- ainsi que de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 procédant à la modernisation du contenu du PLU.

Il s'agit pour l'État de s'assurer que le projet ne comporte pas d'orientations ou de règles de nature à compromettre l'application d'une politique nationale. Cette analyse est en outre complétée par des commentaires et recommandations sur la composition et l'expression juridique du projet de PLU, visant en particulier à faciliter l'appropriation du document et des règles qu'il comporte par la population et les services qui seront en charge de son application, ainsi qu'à garantir la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en avril 2020, au titre des dispositions de l'article L.151-12 du CU. La commission a émis des réserves sur les surfaces autorisées pour les extensions d'habitations et la surface des annexes en zone A et N. Elle a également demandé d'interdire les abris pour animaux et les abris de jardin non liés à une activité agricole.

Cet avis analyse en outre la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille. Le projet de PLU a été établi à l'horizon 2030.

1 – COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER

Le dossier de PLU transmis par la commune comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (graphique et écrit) et des annexes conformément aux dispositions de l'article L. 151-2 du CU.

Observations sur le PADD

Le PADD a été débattu une première fois en conseil municipal le 29 mai 2018 et complété par débat du conseil municipal le 19 février 2019. Il définit les orientations générales des différentes politiques énoncées à l'article L. 151-5 du CU. Le PADD fixe un objectif de 70 % de renouvellement urbain pour l'habitat et les activités compatibles. Les densités moyennes à l'hectare imposées pour le développement de l'habitat se basent sur densités minimales imposées par le SCoT de l'Ouest Cornouaille.

Le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

2 - ANALYSE THÉMATIQUE DU CONTENU DU PLU

2-1 - Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

a) Habitat et logements :

La commune a maintenu un objectif de croissance démographique très ambitieux de 0,4 % (soit +200 habitants d'ici 2030) au regard des chiffres de l'INSEE qui indique des évolutions démographiques négatives depuis plus de cinquante ans. Entre 2008 et 2014, ces chiffres se confirment d'ailleurs avec un taux de – 0,8 %. Or cet objectif de croissance a servi de base au calcul des besoins en foncier pour l'urbanisation.

Afin de permettre l'accueil de cette population, la commune prévoit la réalisation de 200 logements neufs (y compris les résidences secondaires, les logements vacants, les réhabilitations). Ce qui correspond à un rythme de production de 20 logements par an, légèrement supérieure aux 17 logements produits par an sur le territoire ces dix dernières années.

Pour les 10 ans à venir, le PLU prévoit 14,23 ha de terrains à urbaniser dont 4,3 ha concerne une zone d'extension urbaine. Cette dernière située à Kerlaouenan en continuité du bourg d'Esquibien est réservée en grande partie (3,9 ha) pour un projet d'aménagement d'ensemble comprenant un EHPAD, des maisons partagées et des logements sociaux.

Entre 2009-2018, on note un rythme de consommation de 1,28 ha par an. Avec les 4,3 ha réservés pour l'habitat d'ici 2030 en zone d'extension urbaine, le projet de PLU constate une forte diminution de la consommation de l'espace. Pour autant, il convient de noter que le territoire a été très consommateur en foncier pour l'habitat ces dernières années. La structure urbaine s'est beaucoup étalée formant un mitage important notamment sur le littoral au-dessus de Sainte- Evette et sur Esquibien (le long de la RD 784 et au niveau de la croix rouge). Les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine sont évaluées à

environ 33 ha (y compris les secteurs à faible potentiel de densification ou identifiés comme mobilisables dans le tissu pavillonnaire et permettant la densification de quartier type BIMBY ou « construire dans un jardin »). Les secteurs « à fort potentiel urbanisable » (environs 10 ha) sont classées en 2AU (à urbaniser à moyen ou long terme) dans l'attente des levées des prescriptions relatives aux réseaux d'eaux usées. Plus de 70 % du potentiel constructible se fera donc au sein des zones urbaines, ce qui est compatible avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille qui fixe pour l'EPCI du Cap-Sizun un minimum de 35 % de logement dans l'enveloppe urbaine.

La densité moyenne affichée est de 25 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine et 17 logements à l'hectare en dehors en compatibilité avec le SCoT, au lieu des 12,7 logements par hectare (moyenne de 8 logts/ha sur Esquibien) constatés au cours des 10 dernières années. Toutefois sans véritable orientation d'aménagement aboutie et un règlement adapté aux nouvelles formes urbaines (habitat avec des densités supérieures, habitat collectif ou semi-collectif...) et compte tenu du potentiel important de parcelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine, ces objectifs de réduction de la consommation d'espace paraissent difficiles à atteindre.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne doivent pas se limiter à l'aménagement des seules zones à urbaniser (AU), mais s'appliquer à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain. Or le document sur les OAP du PLU d'Audierne représente en fait les modalités d'aménagement de chaque nouveau secteur ouvert à l'urbanisation sans étendre les réflexions plus largement au quartier.

b) Activités économiques et équipements

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités économiques et commerciales, de « Kérivoas » pour une surface de 1,7 ha classée en 1AUEc. Le périmètre de l'extension y compris les zones UEc existantes de part et d'autre de la RD 784, axe menant à la Pointe du Raz correspond à la délimitation de la ZACOM de Kérivoas identifiée au SCoT. Pour autant, le projet de PLU doit pouvoir justifier des besoins futurs en foncier économique au regard de l'ensemble de la communauté de communes du Cap Sizun en ayant préalablement évalué le potentiel communautaire disponible au sein des zones d'activités du territoire.

Les mêmes remarques sont valables pour les secteurs réservés aux équipements et aux loisirs (3 ha environ) qui ne sont pas suffisamment justifiés notamment au regard du potentiel disponible et des consommations constatées ces 10 dernières années soit 0,2 ha.

Par conséquent, dans un objectif de modération de la consommation foncière, il conviendra, d'une part, de justifier des surfaces importantes réservées aux équipements et aux activités économiques et, d'autre part, compte tenu de leur positionnement en frange urbaine de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de garantir un aménagement cohérent à la fois bien intégré aux zones urbaines et dans le paysage.

c) Étalement urbain et impact sur l'activité agricole

Au total, pour l'habitat et les activités économiques, commerciales et touristiques, le projet prévoit la consommation de 19 hectares de zones à urbaniser sur une période de 10 ans, soit 1,9 ha/an. Entre 2009-2018, le rythme de consommation foncière à Audierne s'élevait à 1,4 ha/an. Malgré un constat de la collectivité d'une consommation foncière importante au cours des 10 dernières années notamment en raison de l'étalement de l'habitat individuel, une volonté de modération de la consommation foncière pour la durée du PLU n'est globalement pas démontrée (+36 %).

Pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire de mener une politique foncière ambitieuse. La commune à travers son PLU doit conduire à privilégier le renouvellement urbain au cœur de l'agglomération en contenant les extensions urbaines, accroître la densité des opérations nouvelles par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plus élaborées et un règlement mieux adapté favorisant de nouvelles formes urbaines (regroupement de l'habitat avec des densités supérieures, habitat collectif ou semi-collectif), plus propices à l'accueil de jeunes résidents, à la

mixité en général tout en permettant une mutation des espaces déjà bâtis. Le rapport de présentation n'apporte aucune information sur les mesures qu'entend prendre la commune. **L'élaboration d'un PLH permettrait sans aucun doute de mieux évaluer et satisfaire les besoins en logements.**

Ensuite, le développement du secteur de la « croix rouge » pour l'habitat et l'activité économique ainsi que la zone réservée au développement des équipements à Kerguerrien va accentuer cet effet d'étalement qui s'est développé ces dernières années le long de la RD 784. Le fait de déplacer les activités économiques, de service et d'équipements au-delà des centralités aura pour conséquence de développer une poly-centralité le long de cet axe très touristique au risque de vider les centres-bourgs de leurs principales fonctionnalités et leurs attractivités. D'autant plus que le projet de PLU offre un potentiel important de surfaces immédiatement disponibles pour le développement économique et commercial et les équipements sans justifier de réels besoins communautaires et de projets.

Une fois les mesures de prescriptions concernant l'assainissement collectif levées, la collectivité devra programmer l'ouverture des zones à urbaniser de façon cohérente et progressive afin de garantir une consommation maîtrisée de l'espace (en privilégiant la densification et le renouvellement urbain et en favorisant une mutation des espaces déjà bâtis).

Enfin, le projet de PLU répertorie en zone agricole et en zone naturelle, 35 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination en habitation, hébergement touristique et hôtelier. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF, au niveau de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ils risquent de contribuer à conforter, voire accentuer le mitage sur le territoire, car une fois le changement de destination effectif, ces 35 constructions peuvent faire l'objet d'extension et d'adjonction d'annexes. Le potentiel supplémentaire de logements devrait, en toute rigueur, être comptabilisé.

2.2– Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale

Les OAP ne relaient pas les principes de mixité sociale ou fonctionnelle (article R151-8 du code de l'urbanisme). L'ensemble des préconisations est trop succinct, privilégiant l'habitat individuel et ne permettra donc pas de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle.

Il conviendra de compléter le document sur ce point.

2-3 – Protection, aménagement et mise en valeur du littoral

a) Capacité d'accueil

La capacité d'accueil sur le territoire d'Audierne est explicitée de manière succincte. Le rapport de présentation indique que l'accueil projeté de nouvelles populations (y compris dans les résidences secondaires) est compatible avec le tissu d'équipements existants, la préservation des espaces littoraux et la capacité des réseaux sans pour autant apporter de véritables éléments permettant de le garantir. Le PLU n'apporte aucune information sur la capacité des réseaux à absorber les nouveaux raccordements et sur l'état de l'approvisionnement en eau potable notamment en période estivale. La prise en compte des conditions de fréquentations par le public des espaces naturels, du rivage, des déplacements et des équipements qui y sont liés (parkings, voirie…) n'est , par ailleurs, pas vraiment traitée.

b) Les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants

Les bourgs d'Audierne et d'Esquibien ont été qualifiés d'agglomérations au sens de la loi « littoral » (article L. 121-8 du code de l'urbanisme). Du fait du développement de l'urbanisation le long du littoral et en rétro-littoral le long de la RD 784 « route de la Pointe du Raz » avec notamment la réalisation de zones d'activités, les deux anciennes communes ont fini par se confondre pour ne former qu'une seule et même agglomération. La principale extension est située en continuité du bourg d'Esquibien.

c) Coupures d'urbanisation

Conformément à l'article L.121.22 du code de l'urbanisme, le projet de PLU préserve des espaces naturels et agricoles présentant le caractère de coupure d'urbanisation sur 4 secteurs en compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille :

- une identifiée en frange littorale sud
- une seconde au nord au niveau du bois de Sugensou,
- une troisième au niveau des vallées boisées de l'Anse de Saint Evette ,
- et une quatrième au niveau de la route du Sémaphore.

Ces espaces sont classés en Ns (espaces remarquables), N (zones naturelles) ou A (zones agricoles) dans le règlement graphique. La coupure au niveau de l'Anse de Sainte Evette s'apparente plutôt à deux « coupures vertes » permettant la préservation des vallées boisées, puisqu'en limite du littoral, l'espace est bâti et classé en zone urbaine. Et au nord, les constructions existantes classées en zone naturelle peuvent accueillir une extension et une annexe.

d) Délimitation des espaces proches du rivage

Le rapport de présentation justifie la délimitation des espaces proches du rivage établie en application de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme en s'appuyant sur la distance par rapport au rivage, la nature des espaces et la covisibilité : cette limite a été reportée sur les documents graphiques.

e) Bande des 100 mètres

En application de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, seules peuvent être admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Les espaces non urbanisés situés dans la bande des 100 mètres ont bien été classés en zone naturelle.

f) Camping

La commune d'Audierne comporte 2 campings situés au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de campings existants et autorisés.

Il est rappelé que l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement et l'ouverture des terrains de camping doivent aussi respecter les dispositions particulières au littoral et notamment celles relatives aux extensions d'urbanisation.

g) Les espaces remarquables

Le PLU d'Audierne a identifié 609 ha en espaces remarquables terrestres, mais également sur le domaine maritime. Le zonage Ns défini par la commune dans son projet de PLU arrêté, apparaît dans l'ensemble compatible avec les espaces identifiés dans le SCoT. En revanche, le rapport de présentation ne décrit pas assez les caractéristiques ayant conduit à la qualification d'espaces remarquables. Il conviendra de compléter le projet de PLU sur ce point.

2.4 – Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

a) Natura 2000

Une évaluation d'incidences Natura 2000 figure bien au sein de l'évaluation environnementale. Elle conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les sites Natura 2000, compte tenu de leur éloignement.

b) zones humides

Le règlement graphique du PLU délimite les zones humides identifiées par une trame spécifique, auquel est associé un règlement écrit protecteur, en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation devra préciser à quelle période a été réalisé le recensement des zones humides, et par quel maître d'ouvrage. Ensuite, la typologie et la méthodologie adoptées pour cet inventaire devront être explicitées.

Les zones humides sont exclusivement classées en zone naturelle (N). La réglementation sur les zones humides pourrait être rappelée dans les dispositions des secteurs naturels.

c) Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés significatifs seront examinés par la Commission Départementale de la Nature et des Sites (CDNPS). L'avis de la commission devra être joint à l'enquête publique et pris en compte dans le PLU approuvé.

Par ailleurs, de nombreux talus ou haies remarquables sont également identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

d) Trame verte et bleue (TVB)

L'inventaire des cours d'eau, celui des zones humides, l'identification des boisements, haies et talus à protéger ainsi que les espaces remarquables (NS) contenus dans le projet de PLU arrêté participent à la définition d'une trame verte et bleue du territoire, selon la méthodologie prévue par le document d'orientations générales (DOO) du SCoT de l'Ouest Cornouaille. De plus, le projet de PLU prend en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Bretagne.

2.5 – Protection et gestion de la ressource en eau

a) Gestion des eaux usées

Le nouveau projet appelle les observations suivantes :

L'ensemble des zones 1AU est reclassé en 2AU, ce qui répond précisément aux observations de l'État.

Le règlement écrit fait bien le lien entre les zonages constructibles et le zonage d'assainissement collectif, en précisant notamment que le raccordement au collectif est obligatoire « *sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées* ». Hors zonage d'assainissement collectif, il prévoit bien que les constructions doivent être équipées d'un ANC conforme. En revanche, une section « *Dispositions particulières* » envisage des dérogations dont on ne sait pas clairement dans quel zonage (collectif ou ANC) elles peuvent être prévues : « *A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée* ».

Il ne me semble pas pertinent de maintenir cette règle qui favorise l'assainissement autonome provisoire dans le périmètre prévu pour le zonage d'assainissement collectif, au risque de faire perdurer cette situation.

Est annexé au projet de PLU un rapport de « Zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'Audierne » qui, bien que daté de février 2020, semble être une version provisoire du schéma directeur d'assainissement des eaux usées dont le dossier précise qu'il doit être finalisé en septembre/octobre 2020. Ce rapport, qui ne traite pas la situation de l'ancienne commune d'Esquibien, indique également qu' « *actuellement, aucune surcharge hydraulique n'est constatée sur les postes de refoulement* », ce qui ne correspond pas à la réalité. En outre, le cadre réglementaire en matière d'urbanisme devra être mis à jour (chapitre *4.2 Zonage et PLU*).
La commune devra prévoir de mettre à jour le PLU avec l'annexe actualisée lorsqu'elle sera finalisée.

Sur le fond, il convient de rappeler qu'il y a un réel enjeu de préservation des milieux et de qualité des eaux (ruisseau du Stiry et port de plaisance). Tant que la mise en conformité de l'assainissement collectif et non-collectif n'aura pas significativement avancé sur ce sous-bassin versant, les contraintes sur l'urbanisation des quartiers concernées seront maintenues.

b) Gestion des eaux pluviales

Le document ne traite pas de la gestion des eaux pluviales. La carte 2c qui représente le réseau existant est peu lisible et dépourvue de légende.

Afin de lever toute ambiguïté sur la constructibilité des zones AU, et conformément aux dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, il aurait été souhaitable que la commune d'Audierne établisse un zonage relatif à la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales précisant les mesures de limitation de l'imperméabilisation, les modes de collecte, de maîtrise de débit, de stockage, et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

c) Eaux potables

Le chapitre consacré à cette thématique souligne bien que l'alimentation à partir des ressources en eau souterraine de Bromuel et la prise d'eau de Kermaria sur la rivière du Goyen est problématique en période d'étiage qui coïncide, en plus, avec un accroissement de la demande liée à la saison touristique.

Il est fait état de la présence de nitrate mais aucune précision n'est apportée sur les projets d'interconnexions engagés actuellement pour assurer la sécurisation de l'alimentation en eau. Cette interconnexion avec Douarnenez via Confort-Meilars et Pouldergat permettra pourtant de sécuriser l'alimentation en eau. À terme, cette sécurisation ne justifiera plus le maintien de l'usine de Kermaria assez vétuste et dont les mesures de protection n'ont pas encore été réalisées.

2.6 – Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) Patrimoine paysager et bâti

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a identifié et localisé sur le règlement graphique les éléments bâtis afin d'assurer leur protection.

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le projet de PLU identifie et assure la protection des éléments naturels à protéger : boisements et arbres remarquables, et les dispositions générales du règlement écrit précisent les conditions de protection.

b) Les entrées de ville

Le secteur de la « Croix rouge » où se côtoient activités et habitat, s'est développé de façon linéaire sans véritable réflexion d'aménagement et offre un paysage péri-urbain peu valorisant pour l'image de la ville. Au vu du développement prévu du secteur, il conviendra dans le cadre de l'OAP de rechercher une qualité architecturale, environnementale et paysagère des projets de façon à revaloriser ce secteur.

2.7 – Prévention des risques et nuisances

a) Risques

Concernant les risques naturels :

De manière générale, ils sont délimités sur le règlement graphique « plan thématique » par une trame et associés dans le règlement écrit à des dispositions adaptées. Les zones 1AU (à urbaniser) sont peu impactées par les risques. Pour autant, il conviendra de compléter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont concernées par un risque notamment les OAP 6,7,10,11,12 et 15 et préciser les dispositions à prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

. Le risque mouvement de terrain :

Le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène de mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2007 a été annexé au PLU.

b) Sites et sols pollués :

Le rapport de présentation mentionne 31 sites pollués référencés dans la base de données BASIAS (aucun dans la base BASOL). Ils sont bien identifiés sur une carte qui ne permet pas de les situer précisément. Or, plusieurs d'entre eux sont situés dans les enveloppes urbaines et donc susceptibles de faire l'objet de projet d'urbanisation (extension, réhabilitation…). La zone à urbaniser (1AUH) « rue d'Estienne d'Orves » est également limitrophe d'un ancien site pollué. Il conviendra de prendre en compte cette problématique éventuelle de sols pollués dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

Par conséquent, il conviendra de compléter le rapport de présentation en précisant la situation de ces sites industriels et s'ils sont toujours ou non en activité. Par ailleurs, le règlement écrit devra indiquer que conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

2-8 – Développement commercial

Conformément aux dispositions du SCoT de l'Ouest Cornouaille, le projet de PLU délimite deux périmètres de centralité commerciale (l'agglomération d'Audierne et l'embarcadère d'Esquibien), identifiés « périmètres de diversité commerciale » sur le règlement graphique. Il aurait été intéressant que le PLU identifie également sur le bourg d'Audierne, un linéaire où le changement de destination des constructions à usage de commerce serait interdit afin de préserver l'outil commercial existant.

Le rapport de présentation n'apporte pas beaucoup d'éléments sur la politique menée par la commune pour maintenir son commerce de proximité.

ANNEXE

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

- **Le rapport de présentation :**

Dans plusieurs chapitres du rapport de présentation, il est fait référence au classement en zone 1AU alors que l'ensemble des ces zones ont été reclassées en 2AU. Le rapport de présentation devra être revu pour y intégrer ces modifications.

- **Le règlement graphique :**

– La limite de zonage entre les communes d'Audierne-Esquibien et Plouhinec doit être calée sur la ligne médiane entre les deux rives (sans tenir compte du chenal qui peut évoluer).

– Les secteurs maritimes sont principalement zonés en zone naturelle NM (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes…), mais aussi en espaces remarquables (NS) au titre de la loi Littoral, et en zone UEp urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, cultures marines), nautiques, plaisance et de tourisme).
À noter que la vocation de la zone NM indiquée tant sur la légende du règlement graphique que dans le règlement écrit est « zone naturelle correspondant au domaine public maritime » : incohérence compte tenu des deux autres zonages précités NS et UEp également situés sur le DPM dans le projet de PLU arrêté => la vocation de la zone NM est à modifier tant sur la légende du règlement graphique que dans le règlement écrit.

Sur le projet de règlement graphique, le zonage Ns comprend les espaces remarquables sur la partie terrestre communale et sur le Domaine Public Maritime naturel (DPMn).
Le classement en Ns (espaces remarquables) de toute la partie maritime au sud de la commune est très restrictif et un zonage Ns sur l'estran et en mer est réservé aux secteurs répondant aux dispositions des articles L 121-23 et R 121-4 du code de l'urbanisme. Ils sont sélectionnés suivant deux critères qui doivent être simultanément respectés :

1. appartenir à la liste du R121-4
2. ces espaces doivent soit :

– être des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral.
– être nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présenter un intérêt écologique.

Le zonage Ns sur le DPMn comprend un certain nombre d'ouvrages lourds tels que murs, jetées, enrochements, ouvrage de défense contre la mer. Or les dispositions de l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme ne visent, au titre des aménagements autorisés en espaces remarquables, que les aménagements légers dont la liste limitative et les caractéristiques sont en outre explicités à l'article R.121-5 modifié par décret 2019-482 du 21/05/2019. Si le 6° de ce dernier article compte « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux » au nombre des aménagements autorisés en espace remarquable, le respect de la condition d'adéquation avec la notion d'aménagements légers présente une certaine fragilité s'agissant des murs, enrochements, ouvrages de défense sous-mentionnés.

Il en est de même des installations et ouvrages qui pourraient cependant correspondre à la vocation du DPM naturel : certains équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées. Leur localisation doit répondre à une nécessité technique impérative tout comme les autres constructions ou installations dont l'exploitation justifie une localisation sur le DPM.

Aussi, sauf à ce qu'un zonage « espaces remarquables » au titre de la loi Littoral selon les critères cités ci-dessus soit effectivement identifié, un zonage Nm global sur le DPMn est recommandé en y autorisant les travaux, installations et ouvrages compatibles avec la vocation du DPM naturel.

Le territoire communal comprend deux ports :

– **le port régional d'Esquibien** transféré en pleine propriété à la Région par arrêté préfectoral n°2019094-0005 du 4 avril 2019. Les limites portuaires doivent respecter les limites administratives du port annexées à cet arrêté. Il est à noter que l'arrêté de redélimitation portuaire a été signé le 4 février 2019 par le président du conseil régional de Bretagne, et modifié par arrêté du 4 mars 2019 renommant le port de « Pors Péré – Sainte Evette » en « Port d'Esquibien ». Le port d'Esquibien n'est que peu zoné sur la cartographie puisque seuls les 2 terres-pleins et les ouvrages sont inclus en UEp, sans avoir inclus le plan d'eau portuaire.

=> **zonage à modifier** : la totalité du domaine portuaire doit figurer en zonage UEp, y compris le plan d'eau, en respectant exactement les limites administratives définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2019.

– **le port départemental d'Audierne** transféré en compétence au département par arrêté préfectoral n°84-1926 du 11 mai 1984 (hors Pors Péré – Sainte Evette désormais transféré à la région). Le port départemental n'est également que peu zoné sur la cartographie puisque seuls les 2 terres-pleins et les ouvrages sont inclus en UEp, sans avoir inclus le plan d'eau portuaire.

=> **zonage à modifier** : la totalité du domaine portuaire doit figurer en zonage UEp, y compris le plan d'eau.

La partie centrale entre les deux ports redeviendra du domaine public maritime naturel jusqu'à la jetée de Raoulic. Cette partie centrale doit être zonée en NM (sauf pour partie zonage NS qui serait éventuellement justifiable en espace remarquable au titre de la loi Littoral pour la protection de la faune et de la flore).

- **Les annexes :**

● Espaces Naturels Sensibles :

Le document devra prendre en compte **le nouveau périmètre des espaces naturels** et sensibles et annexer la délibération en date du 6 mai 2019 (et non le périmètre et la délibération de mai 2017) adoptant la création d'une nouvelle zone de préemption.

● Sites et sols pollués : Le rapport de présentation fait état d'une présentation des sites concernés en annexe. Or aucun document faisant référence à des sites et sols pollués n'est joint aux annexes.

● Servitudes d'utilité publiques:

AC1 il conviendra de prendre en compte dans les servitudes le classement au titre des monuments historiques inscrit de l'église Saint-Joseph en date du 13 mars 2020.