Plan local d'urbanisme

Commune d'Audierne

Rapport de Présentation (2/3)

Document arrêté en Conseil Municipal le 18 février 2020
Document approuvé en Conseil Municipal le 29 juin 2021

Territoire+ Siège social :
15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou

contact@territoire-plus.fr / www.territoire-plus.fr
06 49 34 36 88

Sommaire

Titre 1 : Choix retenus pour le PADD 4
Titre 2 : Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD 13
Chapitre A : Justification des choix pour l'OAP thématique 14
Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles 16
A. Justification du choix des secteurs 17
B. Les différentes vocations des OAP sectorielles 18
C. Le contenu des OAP sectorielles 19
D. La programmation 20
E. Les principes d'aménagement 22
Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP 26
Chapitre A : Dispositions générales applicables à toutes les zones 27
A. Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage 27
B. Les dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures 33
C. Les dispositions règlementaires relatives au stationnement 34
D. Les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations 35
E. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements 36
F. Les dispositions règlementaires relatives aux voies et accès 36
G. Les dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux 36
H. Les dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental 37
Chapitre B : Les dispositions applicables aux zones urbaines 38
A. Le secteur UA 38
B. Le secteur UB 41
C. Le secteur Uru 43
D. Le secteur UE 45
E. Le secteur UEc 46
F. Le secteur UL 48
G. Le secteur ULt 49
H. Le secteur US 51
I. Le secteur UEp 52
Chapitre C : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser 55
A. Le secteur AUH 57
B. Le secteur AUEc 60
C. Le secteur AUL 61
D. Le secteur AUS 62
Chapitre D : Les dispositions applicables aux zones agricoles 65
A. La zone A 65
Chapitre E : Les dispositions applicables aux zones naturelles 68
A. La zone N 68
B. Le secteur NS 69
C. Le secteur NM 70
D. Le secteur NE 71
Chapitre F : Tableau de synthèse des surfaces 73
Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral 74

Chapitre A : La capacité d'accueil 76
Chapitre B : Les coupures d'urbanisation 78
Chapitre C : Les espaces proches du rivage 82
Chapitre D : Assurer l'urbanisation en continuité 85
Chapitre E : Préserver la bande littorale des 100 mètres 90
Chapitre F : Les campings 91
Chapitre G : Les espaces naturels remarquables 92
Chapitre H : Les espaces boisés classés 93
Chapitre I : Eloigner les nouvelles routes de transit de la frange littorale 94
Titre 5 : Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 95
Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants 96
A. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain 96
B. La mobilisation du parc existant 97
C. Bilan 97
Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace 98
Titre 6 : Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 100
Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années 101
Chapitre B : Dynamiques démographiques 102
Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain 103
Titre 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats des résultats de l'application du plan 106
Chapitre A : Démarche 107
Chapitre B : Tableau des indicateurs 109
Titre 8 : Annexes 110
Annexe 1 – Liste des éléments bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 111

Titre 1 : Choix retenus pour le PADD

Titre 1 : Choix retenus pour le PADD

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer 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 en ville…

Le PLU doit traduire un projet d'aménagement et de développement durables : le PADD, qui conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, « *[…] définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Certains choix sont portés par les grands enjeux environnementaux, d'autres reposent sur des enjeux locaux. Les enseignements du diagnostic sont alors la matière première pour construire le PADD.

L'élaboration du PADD aborde la stratégie d'aménagement dans sa globalité, en évitant une fragmentation de ce qui relève de l'économie, du social ou de l'environnement. Il couvre ainsi l'ensemble des champs identifiés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, lutte et adaptation face au changement climatique.

Le PADD du PLU d'Audierne se compose de 3 axes qui déroulent les étapes de l'élaboration des différents objectifs du projet communal :

- Le chapitre introductif rappelle les éléments de contexte ;
- L'ensemble des orientations sont accompagnées d'éléments contextuels ciblés aidant à la compréhension des choix retenus. Ils répondent aux enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- Les orientations sont détaillées en objectifs précis, ensuite traduits dans les pièces règlementaires (zonage, règlement, OAP).

Cette partie vise à expliquer les choix retenus au sein du PADD sans rappeler les éléments de contexte et les enjeux figurant au sein du PADD rédigé.

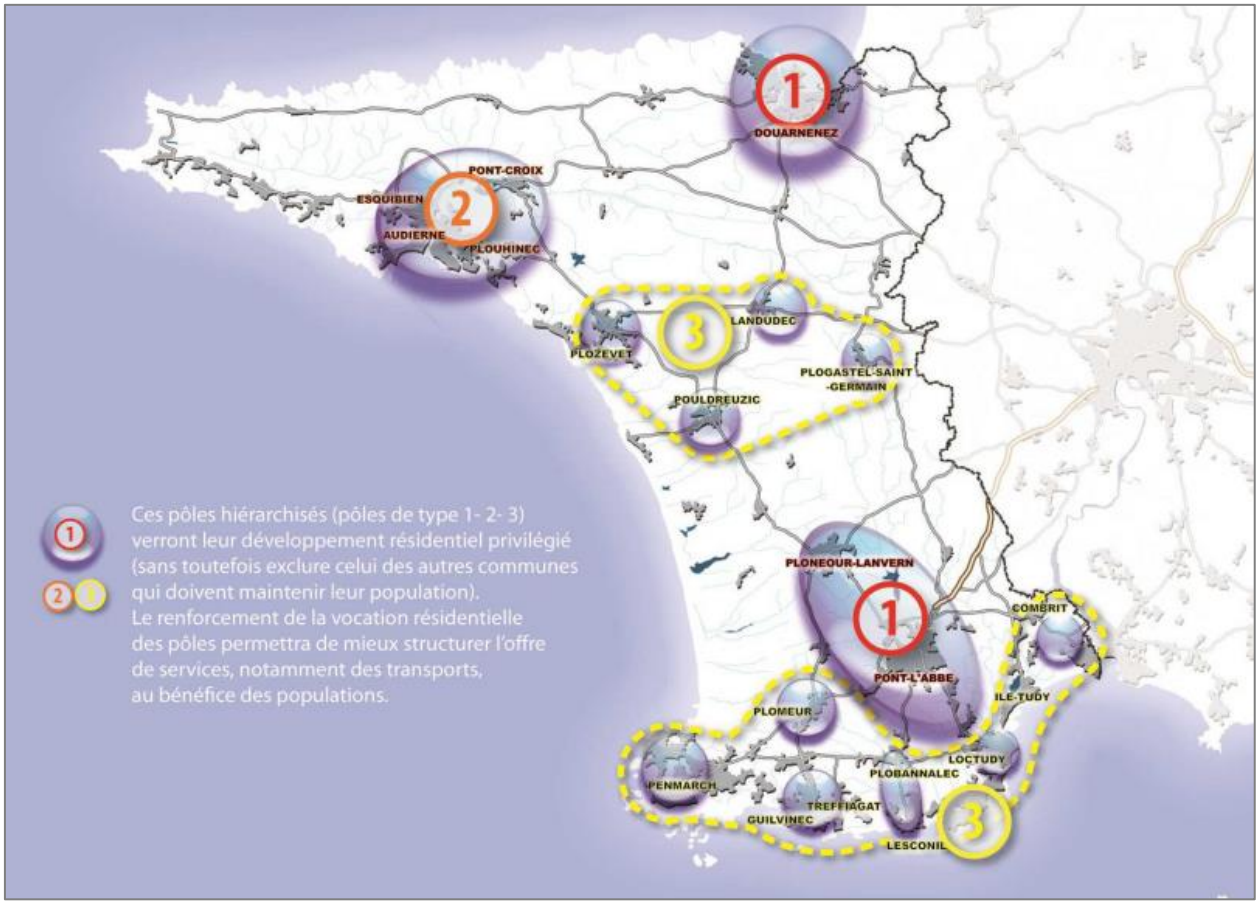
AXE A – Une attractivité résidentielle littorale à renforcer et à dynamiser…

- ► **Renforcer la dynamique démographique du territoire.**
- ► **Accueillir de nouvelles populations jeunes afin de maintenir et limiter le phénomène de desserrement des ménages.**
- ► **Pérenniser et développer l'emploi sur le territoire, notamment en valorisant ses spécificités (tourisme, activités maritimes, activités commerciales…).**
- ► **Répondre aux besoins engendrés par l'accueil de nouvelles populations et la diminution du nombre de personnes par ménage sans engendrer une surconsommation d'espace.**

- **Assurer une offre équilibrée en équipements et services répondant aux besoins de la population résidente et de la population saisonnière.**
- **Accueillir de nouvelles populations en lien avec la capacité des équipements.**
- **Conforter le rôle de pôle structurant d'Audierne en renforçant et en articulant les fonctions économiques, commerciales et de services, vecteurs d'attractivité du territoire.**
- **Répondre aux besoins des personnes âgées, des travailleurs saisonniers et des jeunes ménages.**
- **Accroître et diversifier l'offre de logements.**
- **Favoriser la mixité urbaine et sociale dans le tissu existant et les futurs projets.**
- **Accompagner l'amélioration qualitative du parc de logements.**
- **Soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain afin de favoriser la modération de la consommation d'espace.**
- **Favoriser des opérations plus denses permettant la modération de la consommation d'espace.**

Cette orientation engage la poursuite et le renforcement de la dynamique du territoire par l'accueil de nouvelles populations actives tout en favorisant la diversité sociale et en apportant une réponse adaptée à l'ensemble besoins observés sur la commune et selon les populations.

Qualifiée de pôle de type 2 au sein de l'armature urbaine définie dans le SCoT Ouest Cornouaille, Audierne doit « se renforcer et accueillir une part significative du développement (de l'Ouest Cornouaille) car elle offre des services structurants accessibles et elle est desservie par les transports ».



Le territoire connait une croissance démographique, observée depuis le dernier recensement municipal de 2018, après avoir vu sa population baisser depuis 1968 (à l'échelle de la commune nouvelle). Cette croissance

s'explique par un solde migratoire devenu positif au début des années 2000 (+0 ,7%) et ce, pour la première fois depuis le recensement INSEE de 1968. A solde migratoire qui, du fait de la hausse continue du taux de natalité depuis 40 ans (-1,6% en 2009/2014 contre -0,4 en 1968/1975), ne permet tout de même pas d'afficher une variation annuelle positive sur la 2009/2014.

A l'image de la tendance nationale, Audierne connaît :

- Un vieillissement de sa population (hausse des 60 ans et plus), accentué par une part déjà significative de retraités sur le territoire ;
- Un desserrement des ménages (le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse).

L'objectif d'Audierne est d'inverser la tendance de décroissance démographique observée ces dernières décennies et de s'appuyer sur l'augmentation affichée par la municipalité au 1er janvier 2018, soit 3 804 habitants. 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 basé sur une variation annuelle de la population de l'ordre de +0,4% par an. Aussi, la commune devrait accueillir environ 4 000 habitants en 2030, soit 200 habitants supplémentaires, nécessitant la production d'environ 200 logements, soit une moyenne de 14 logements/an.

Cet objectif de production est le résultat de l'addition de l'estimation de l'évolution du point mort et des besoins générés par l'accueil de nouvelles populations. Plusieurs variables entrent en jeu : l'accueil de nouveaux habitants, la hausse de la vacance, l'évolution des résidences secondaires, l'évolution du parc immobilier (notamment les changements de destination identifiés sur les plans graphiques), le desserrement des ménages. Ces différents facteurs engendrent des besoins en logements explicités au sein du tableau ci-dessous.

Calcul du besoin en logements sur la période 2014/2030

Nombre d'habitants	
2014 :	3723
2030 :	3969
Taux d'évolution :	0,40%

Taille des ménages	
2014 :	1,92
2030 :	1,90
Taux d'évolution :	-0,06%

Evolution du parc existant	
2009-2014 :	-42
2014-2030 :	-134
Objectif par an :	-8

Besoins liés à la croissance	
Total logements :	129
Total par an :	8

Besoins liés au desserrement des ménages	
Total logements :	18
Total par an :	1

Besoins liés à l'évolution du parc	
Total logements :	-134
Total par an :	-8

Evolution des RS	
2014 :	1386
2030 :	1625
Taux d'évolution :	1,00%

Evolution des LV	
2014 :	239
2030 :	221
Taux d'évolution :	-0,50%

Besoins liés à l'évolution des RS	
Total logements :	239
Total par an :	15

Besoins liés à l'évolution des LV	
Total logements :	-18
Total par an :	-1

OBJECTIF DE CONSTRUCTION NEUVE 2014-2030	
Total logement :	234
Total par an :	*15*

Dont construction neuve 2014-2016 :	*31*

Dont construction neuve 2016-2030 :	*203*
Total par an :	*14*

Les tendances projetées pour estimer le point mort et les besoins en logements :

- L'accueil de nouveaux habitants : le PLU ambitionne une progression de la population de +0,4%/an, soit environ 4 000 audiernais d'ici 2030, soit environ 200 habitants supplémentaires.
- L'évolution de la taille des ménages : compte-tenu de la situation particulière d'Audierne, où le seuil des 2 personnes/ménage est déjà atteint depuis 2009 avec un rythme légèrement ralenti depuis, nous estimons que l'accueil des jeunes couples permettra une stagnation de ce chiffre à horizon 2030.
- L'augmentation des résidences secondaires : compte-tenu de la forte attractivité touristique et du cadre de vie offert par le territoire, le parc de résidences secondaires continue de croître (+1%/an), même si le rythme est inférieur à celui observé ces dernières années.
- La résorption de la vacance : les logements vacants représentent 6,7% de l'ensemble du parc immobilier en 2014. Ainsi, Audierne se fixe pour objectif de freiner la croissance de la vacance et d'en résorber une partie : 1 logement vacant par an environ.
- Le renouvellement du parc immobilier existant : en lien avec les objectifs de modération de la consommation foncière, Audierne mobilise le parc existant pour produire une offre nouvelle : changements d'usage, démolitions/reconstructions, … suivant la même tendance observée ces dernières années. Cette évolution du parc immobilier comprend notamment les changements de destination réalisés en zone agricole et naturelle.

Ainsi, la production de nouveaux logements devrait permettre de poursuivre l'accueillir de jeunes retraités tout en répondant aux besoins des jeunes actifs, permettant d'assurer la dynamique démographique du territoire.

<u>Si l'on traduit le tableau de la page précédente :</u>

Les 203 constructions neuves à réaliser sont le résultat de l'addition de :

- **129** logements à créer pour répondre à la projection démographique
- **18** logements à créer pour répondre au phénomène de desserrement des ménages
- **239** logements à créer pour répondre aux besoins relatifs au développement des résidences secondaires

A ces besoins, on soustrait :

- **134** logements qui seront réalisés au regard de l'évolution du parc existant (changement de destination, renouvellement urbain permettant la création de nouveaux logements…)
- **18** logements qui sont aujourd'hui vacants et qui seront réinvestis à horizon 2030.

Soit : **129+18+239-134-18=234**

Parmi ces 234 logements à créer 31 l'ont déjà été sur la période 2014/2016 et sont donc déduit des 234 logements à créer = **203 constructions neuves à réaliser.**

Ces 200 logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, hormis les logements réalisés (maison partagée, logement sociaux) dans le cadre du projet porté par la collectivité sur le secteur de Kerlaouenan.

Par ailleurs, la collectivité souhaite assurer le maintien de la population en place à travers un accompagnement tout au long de leur parcours résidentiel.

L'accueil d'une nouvelle population sur le territoire a été défini au regarde de la capacité des équipements publics à recevoir, dans de bonnes conditions, cette croissance migratoire. En effet, la volonté d'accueillir de nouveaux habitants implique non seulement d'adapter la capacité d'accueil de ces divers équipements et services mais également la nécessité de compléter cette offre, en intégrant notamment les besoins selon les types de populations et également les besoins liés à l'afflux touristique en période estivale.

AXE 2 – … en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire

- **Maintenir et développer les commerces de proximité, vecteurs de vie sociale et d'attractivité pour la commune.**
- **Permettre le parcours résidentiel des entreprises afin de conforter leur ancrage sur la commune.**
- **Soutenir le développement de la ZACOM.**
- **Proposer une offre de foncier adaptée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises de tous types d'activités.**
- **Accompagner les nouvelles pratiques liées à l'essor du numérique (développement du télétravail…).**
- **Anticiper l'accès aux réseaux très haut débit sur le territoire au sein des futurs projets.**

L'attractivité touristique de la commune permet d'assurer le dynamisme et la renommée de ce territoire décrit comme le poumon économique du Cap-Sizun.

La préservation et le maintien des commerces et services de proximité est essentielle et constitue une priorité pour la commune. En effet, la collectivité s'attache à trouver un équilibre entre les commerces et services présents au sein des centralités et l'offre des zones d'activités économiques. Aussi, en lien étroit avec les orientations définies par le SCoT Ouest Cornouaille autour d'un enjeu principal, celui de « consolider l'identité économique et culturelle du territoire », différents objectifs sont poursuivis sur la structuration du développement commercial :

- Préserver la vitalité des centres-bourgs
- Maintenir et développer les activités commerciales
- Conditionner le développement commercial périphérique
- Instaurer un périmètre de centralité permettant le renforcement des centralités et la préservation des rez-de-chaussée commerciaux.
- Valoriser les spécifiés et identités locales

Affirmer l'identité économique du territoire passe également par le maintien et le renforcement des zones d'activités. Le DACOM délimite les 13 ZACOM présentes sur le territoire du SCoT et inscrit les orientations qui s'appliquent aux nouvelles implantations et aux modifications éventuelles de projets commerciaux existants ou autorisés avant approbation.

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 permet l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

- **Conforter le port de plaisance afin de répondre à la forte demande de mouillage tout en y intégrant le respect de l'environnement (gestion des déchets dus aux activités nautiques…).**
- **Préserver et permettre le développement du port et des activités portuaires (maintenance, construction, e-pêche, conchyliculture…).**
- **Soutenir le développement des produits labellisés associés à l'identité du territoire (ex : poissons de ligne).**
- **Anticiper les besoins de ces activités nécessitant une proximité avec la mer (accessibilité, foncier).**

Chargé d'histoire, l'identité d'Audierne est fondée sur un patrimoine maritime de qualité, une pêche reconnue et un cadre de vie qu'il convient de développer, de préserver et de valoriser. La vocation maritime du territoire doit être affirmée et les opportunités de développement économiques associées saisies en permettant notamment le développement des activités économiques et touristiques liées à la mer.

- **Accompagner les mutations de l'agriculture.**

L'activité agricole encore présente sur le territoire, est un secteur économique à conforter et façonne fortement le paysage. Face à la diminution du nombre d'exploitations, la sensibilisation des acteurs, la mutualisation des savoirs et des équipements, l'anticipation des cessations et le suivi des activités agricoles sont autant de solutions envisagées par le PLU pour le maintien du tissu agricole.

- **Conforter le maillage hiérarchisé des voies (axes structurants…).**
- **Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs.**
- **Intégrer, les problématiques de stationnement (véhicules ventouses, car de tourisme) et de desserte, (ex : sur la façade littorale : gare maritime de Sainte-Evette, place Jean Keravec…) sur le territoire.**
- **Sécuriser les axes principaux de circulation ainsi que les entrées de ville en réalisant des aménagements permettant de limiter la vitesse (traitement paysager, front bâti…).**
- **Permettre l'aménagement des voies existantes (notamment afin d'absorber les différents flux).**
- **Traiter la sécurisation des déplacements en réalisant des aménagements (aménagement routier, aménagement paysager…) afin d'anticiper les conflits d'usage et la vitesse excessive des automobilistes.**

Le PADD identifie le besoin de hiérarchiser les axes routiers afin, notamment, de garantir une desserte sur l'ensemble du territoire. En effet, la commune d'Audierne souffre aujourd'hui d'un sentiment d'éloignement (voire d'enclavement) lié à son éloignement géographique des plus grands pôles.

L'attractivité du territoire passe donc par le renforcement de son accessibilité globale et l'amélioration de ses déplacements mais aussi par la proposition d'un territoire qui soit performant tant par les diverses formes de mobilités qu'il propose que par sa connexion aux réseaux numériques qui permettent de compenser l'éloignement géographique.

Cette accessibilité et cette connectivité doivent s'effectuer en relation avec les tissus urbains et en intégrant les dispositifs de mobilité, existants et à venir, alternatifs à l'usage de la voiture individuelle. En ce sens, le PLU vient en cohérence et en renforcement du Plan Climat Energie Territorial (PCET), qui fait de la lutte contre les changements climatiques une priorité.

- **Maintenir et développer les circuits de randonnées sur le territoire en permettant la création d'équipements écoresponsable (équipements démontables, stationnement perméable…).**
- **Le maintien de l'attrait touristique, secteur permettant la vitalité et la pérennité des différents logements, commerces, services et équipements.**
- **Sensibiliser et encourager les acteurs économiques à l'écotourisme (activités compatibles avec les milieux naturels).**
- **Soutenir et développer les activités touristiques sur le territoire, vecteur de développement économique (activités nautiques, culturelles…).**
- **Répondre aux besoins engendrés par une fréquentation touristique importante en période estivale.**
- **Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine.**
- **Préserver le patrimoine maritime (les môles, passerelle des Capucins, phares, bâtiment SNSM à Sainte-Evette…).**

Le tourisme, caractéristique identitaire de la commune, est à conforter et à développer à travers une diversification de ces activités. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel est également un enjeu majeur.

- **Permettre la mutualisation des services et équipements destinés à la population.**
- **Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous.**
- **Intégrer, lors des projets d'aménagement ou d'extension d'hébergements touristiques, la gestion des réseaux et notamment l'accès à l'eau en haute saison.**
- **Développer l'assainissement collectif sur le territoire, dans les zones déjà urbanisées.**
- **Soutenir la dynamique associative.**

Les modes de vie, les rythmes, l'organisation sociale et les attentes en matière de logement évoluent (décohabitation, évolutions des familles, mutation professionnelle, arrivée sur le territoire, vieillissement, …). L'attractivité de la commune c'est aussi la qualité du bien vivre ensemble : promouvoir la mixité sociale et générationnelle, renforcer les solidarités sur le territoire. Assurer un meilleur équilibre et de meilleures liaisons entre le niveau d'équipements et de services et le développement de l'habitat est gage d'un territoire accessible pour tous. Cette offre équilibrée en équipements et services de proximité est réfléchie en lien avec les zones à urbaniser et dans une démarche d'anticipation des divers modes de déplacement qui tendent à se diversifier sur le territoire communal.

Concernant le développement de l'assainissement collectif, des études préalables ont conduit au dimensionnement de la station d'épuration de Lespoul à Pont-Croix qui a été mise en service en 2016. Un schéma directeur d'assainissement est engagé sur la commune pour définir les investissements nécessaires pour réhabiliter le réseau de collecte, et notamment afin de réduire l'intrusion d'eaux claires parasites.

Enfin, concernant l'eau potable, Audierne est alimenté en eau par le Syndicat du Goyen, et notamment par l'usine de Kermaria et sa prise d'eau de surface dans le Goyen. Cette usine devra, à terme, être abandonnée, des travaux sont attendus pour permettre une sécurisation du Syndicat du Goyen par le Syndicat Mixte de l'Aulne.

AXE 3 – … rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade littorale à préserver.

- **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles**
- **Préserver la qualité des eaux souterraines, la ressource en eau et la qualité de l'eau littorale par la préservation des milieux naturels tels que les zones humides et le réseau de haies et talus jouant un rôle dans la limitation des pollutions (notamment nitrates) et le ruissellement des eaux pluviales.**
- **Conforter la gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif.**
- **Sensibiliser à la réduction de la consommation en eau en période d'étiage.**
- **Encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers, notamment les énergies éoliennes, photovoltaïques, le bois-énergie et la géothermie.**
- **Préserver les espaces remarquables (Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Natura 2000), Espaces Naturels Sensibles (ENS), espaces remarquables du littoral) par un zonage adapté : Estuaire du Goyen (Anse de Suguensou), Dunes de Trez-Ar-Goarem, ZSC « Cap Sizun », Anse de Sainte-Evette, Dunes de Trescadec.**
- **Préserver les zones humides.**
- **Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.**
- **Favoriser les formes urbaines et les typologies compactes limitant notamment l'imperméabilisation des sols.**
- **Préserver les zones d'expansions des crues et des submersions marines.**
- **Prendre en compte le risque de remontées de nappes en édictant des règles de constructibilité.**

- **Prendre en compte le risque inondation en interdisant la constructibilité ou à minima en édictant des règles de constructibilité stricte.**
- **Prendre en compte les zones de risques mouvement de terrain par coulées de boues ou effondrement de terrain permettant ainsi de réduire ou ne pas aggraver l'exposition des populations à ce risque.**
- **Prendre en compte les aléas retrait-gonflement des argiles en édictant des règles de constructibilité.**
- **Prendre en compte les contraintes d'urbanisation liées à la présence d'ICPE.**
- **Poursuivre la sensibilisation et la prévention des déchets, notamment en déchetterie.**
- **Encourager la collecte sélective des déchets.**
- **Encourager la réduction des déchets dans les projets d'aménagement.**
- **Prendre en compte les nuisances sonores routières dans les nouveaux projets d'habitations.**
- **Respecter la cohérence entre nouvelles zones d'habitations et les biens et services pour un impact carbone moindre.**
- **Prendre en compte les pollutions lumineuses dans les nouveaux projets urbains.**

Le territoire doit se développer en préservant sa façade littorale, ses ressources naturelles et l'activité agricole, réelles richesses pour le territoire communal. Cela nécessite donc des modes d'aménagement et une organisation adaptée de manière à maintenir l'équilibre entre espaces urbains et espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif démographique fixé par la commune d'Audierne répond à cet enjeu puisque la majorité des zones à urbaniser à vocation d'habitat sont situées au cœur de l'enveloppe urbaine, à l'exception du projet d'EHPAD, de maisons partagées et de logement sociaux, porté par la collectivité, qui sera aménagé dans le secteur de Kerlaouenan.

Pour y répondre, le PLU :

- Favorise l'émergence opérationnelle de nouveaux projets en identifiant les capacités de mutation et de densification du tissu urbain existant et en permettant une mixité des formes et des fonctions urbaines.
- Limite l'étalement urbain et le phénomène de périurbanisation au profit d'opérations de renouvellement urbain.
- Porte une réflexion globale sur les futures opérations d'aménagement afin de considérer les secteurs urbanisés comme des ensembles cohérents et non comme une multitude de sites aux enjeux différenciés. Un travail d'identification et de réflexion sur ces secteurs a permis la création de secteurs AUH en renouvellement urbains (cf. OAP).

Titre 2 : Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Titre 2 : Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Chapitre A : Justification des choix pour l'OAP thématique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « *mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Elles sont établies dans le respect des objectifs du PADD : les OAP sont un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle.

A. 1 → OAP Trame Verte et Bleue

Audierne s'est saisie de cet outil afin de traduire la Trame Verte et Bleue urbaine au sein des futurs aménagements et d'en assurer sa fonctionnalité. En effet, le règlement graphique et écrit protège, à travers le zonage et les prescriptions, les éléments composants la trame verte et bleue du territoire communal : protection des boisements, haies, talus (classement en Espace Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), protection des zones humides, classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle (constructibilité très limitée), … Néanmoins, au sein des zones urbaines, une traduction de la trame verte et bleue à travers le règlement graphique et écrit paraissait peu adaptée. La mise en place d'une OAP thématique a été privilégiée. Elle comprenant des recommandations et des prescriptions applicables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme et non de conformité. Ces recommandations sont accompagnées d'une cartographie afin d'identifier les espaces concernés.

L'enveloppe urbaine d'Audierne est située entre des espaces naturels remarquables : le littoral et la Baie d'Audierne le Cap-Sizun au sud-Ouest, et le Bois de Suguensou au nord. Le vaste espace urbanisé que constitue le bourg d'Esquibien, le centre-ville d'Audierne (commune déléguée) et la façade littorale ne doivent pas constituer un secteur imperméable aux passages de la faune et de la flore, au contraire, ils doivent participer au fonctionnement écologique du territoire communal. Les prescriptions et recommandations tendent à préserver la perméabilité de l'espace urbanisé et à considérer la « nature en ville » comme de réels supports au bon fonctionnement de la trame verte et bleue.

A. 2 → OAP Patrimoine

Audierne s'est saisie de cet outil pour concevoir un premier volet stratégique autour de la thématique du patrimoine, et notamment le patrimoine maritime. En effet, l'attractivité économique et touristique de ce territoire « enclavé » à la pointe de la Cornouaille est liée à la qualité du cadre de vie et des richesses offertes par le territoire.

Quelles que soient sa nature et son époque, le bâti maritime historique doit être l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies car il faut à la fois conserver et mettre en valeur les richesses existantes mais également dégager leurs potentiels en les intégrant fans des projets de territoire à court, moyen ou long terme.

Le choix de réaliser une première OAP Patrimoine « Linéaire côtier » résulte de la volonté de la commune de préserver la qualité patrimoniale du bâti du centre-bourg historique d'Audierne, de ses quais, de l'entrée de l'estuaire du Goyen, jusqu'au port d'Esquibien. Ces secteurs étant garant de l'identité du territoire et permettent ainsi de s'appuyer sur ce front de mer très attractif afin d'attirer les populations vers une découverte des lieux situés en retrait de la côte et présentant également un intérêt patrimonial maritime.

Un travail engagé il y a 6 ans par la commune d'Audierne et l'association « Port d'intérêt Patrimonial (PIP) » a permis de mener une réflexion autour de 2 grandes thématiques :

- S'appuyer sur un impératif souhaité par tous : « Vivre et circuler librement sur un front de mer », il s'agit d'inventer collectivement un modèle d'aménagement à contenu culturel, humain, paysager et esthétique fort, pour contrer la mise en place d'un aménagement « passe partout » et pauvre en contenu, tel que le propose habituellement les bureaux d'études, peu au fait de l'originalité maritime.
- Faire réapparaître la cohérence maritime de l'ensemble de ce territoire littoral et portuaire, en matérialisant les liens historiques entre un front portuaire, étendu et diversifié, et les quartiers ou hameaux plus intérieurs, développés en relation directe avec un bourg d'arrière-côte.

La définition du périmètre de l'OAP Patrimoine repose sur une analyse préalable des bâtis du centre-bourg et de l'ensemble de la façade littorale ayant permis d'y définir les éléments caractéristiques selon différents secteurs.

L'OAP va permettre de traduire le projet PIP de la commune d'Audierne en définissant les orientations et principes d'aménagements au sein de ces secteurs afin de conforter et d'afficher l'engagement pris par la commune suite à l'obtention, en 2018, du label « Port d'intérêt Patrimoniale ».

Une seconde OAP Patrimoniale a été délimitée sur le territoire communal et concerne le secteur de la Croix-Rouge constituant une entrée de ville et dont l'enjeu réside dans la valorisation et l'articulation des différentes fonctions que l'on retrouve au sein de cet espace.

Situé au carrefour des départementales 784 et 43A, dont le trafic s'accroit chaque année, il constitue une polarité importante à l'échelle du territoire où s'entremêlent habitat, équipements de loisirs, activités et pôle de santé.

A proximité immédiate de la ZACOM de Kerivoas et de la centralité que représente le bourg d'Audierne, ce secteur dispose d'une place importante à l'échelle du territoire qu'il conviendra d'accompagner au mieux lors des futurs projets afin d'offrir une entrée de ville affirmée, non plus par son caractère routier, mais par un caractère urbain et paysager de qualité.

Titre 2 : Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Chapitre B : Justification des choix pour les OAP sectorielles

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP sectorielles d'Audierne ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.

Article L. 151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles*. »

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le PLU d'Audierne compte 20 OAP sectorielles. Ces OAP visent à encadrer, dans le respect des objectifs du PADD, le développement des secteurs identifiés. Des réunions de travail sous forme d'ateliers ont été organisées avec la commission urbanisme pour définir les principes d'aménagement applicables aux secteurs concernés. Objectifs poursuivis :

- Analyser l'ensemble des zones en extension puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP ;
- Engager une réflexion sur les îlots > 2 500 m² afin d'identifier la nécessité de réaliser une OAP. Ainsi, lorsque le règlement écrit et graphique permet d'encadrer suffisamment l'aménagement du secteur concerné, aucune OAP supplémentaire n'a été réalisée.

Les réflexions engagées lors de l'élaboration des OAP ont porté sur les thématiques suivantes :

- **Urbanisme** : densité, mixité des logements, mixité des formes bâties, mixité des fonctions, implantations, volumétries ;
- **Déplacements** : liaisons douces, bouclage routier, typologie des voiries, stationnement, covoiturage, accès ;
- **Équipements** : espaces verts, aires de jeu, espaces de convivialité ;
- **Environnement / paysage** : gestion EP, plantations sur espace public, accompagnement végétal de la voirie, plantations sur parcellaire, continuités écologiques, protection faune/flore, points de vue et percées visuelles, éléments à conserver, topographie ;
- **Économie d'énergie** : énergies renouvelables, orientations des constructions.

Tous les secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse supplémentaire sur le plan environnemental, ce qui a permis de définir des enjeux propres / circonstanciés et qui ont abouti à la définition de principes d'aménagement supplémentaires intégrés dans les OAP concernées.

Par ailleurs, les secteurs couverts par une OAP situés en entrée de bourg ou situés en lisière de zones A ou N ont fait l'objet d'une analyse supplémentaire sur le plan de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Ce travail a abouti à la formulation d'orientations et principes d'aménagements supplémentaires qui ont été intégrés dans les OAP concernées.

A. Justification du choix des secteurs

La majorité des OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs situés au cœur de l'enveloppe urbaine de la commune. Une seule OAP à vocation d'habitat est située en extension de l'urbanisation. Il s'agit du secteur de Kerlaouenan.

Les OAP sectorielles couvrent des secteurs classés en AU, UB et UEc. Un classement en AU permet d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La définition d'OAP sectorielles permet de répondre à l'orientation du PADD visant à engager des actions de renouvellement urbain et à modérer la consommation d'espace.

Une mise en demeure de la Préfecture, en date du 20 juin 2018, contraint la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU, dans l'attente de la levée de cette dernière.

En effet, l'arrêté préfectoral du 20 juin 2018 met en demeure le SIVOM de la Baie d'Audierne d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

En application de l'article L.171-7 du code de l'environnement, le SIVOM est mis en demeure, à compter de la date dudit arrêté, de :

- Dès maintenant, prendre toute mesure concourant à la mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement à Audierne, constatés comme non-conformes sur le bassin versant du ruisseau de Stiry dans le cadre des contrôles effectués en 2013 par le bureau d'études B3E. **Janvier 2020 : le diagnostic a été réalisé, les travaux ont été engagés.**
- Dans un délai de 4 mois maximum, équiper d'une détection de passages en surverse les trop-pleins des postes de refoulement, identifiés comme des points R1 dans le courrier de validation du service de police de l'eau, daté du 24 mars 2017. **Janvier 2020 : fait.**
- Dans un délai de 6 mois maximum, engager un diagnostic permanent du réseau d'assainissement sur la commune d'Audierne, tel que prévu à l'article 12 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 modifié et à l'article 2-4-2 de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2014. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH.**
- Dans un délai de 18 mois maximum, transmettre au service de police de l'eau et à l'agence de l'eau, un document synthétisant les résultats obtenus et les améliorations envisagées du système de collecte sur la commune d'Audierne, et présentant un programme d'actions. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH – schéma directeur d'assainissement des eaux usées – septembre 2020.**

Un travail approfondi avait d'ores et déjà été réalisé par la collectivité concernant le règlement écrit des zones classées en 1AU qui sont désormais reclassées en 2AU dans l'attente de la levée de la mise en demeure. Aussi, ces règles sont maintenues dans le règlement écrit et sont justifiées ci-dessous. Parallèlement, les OAP sectorielles réalisées ont été maintenues. Ces dispositions règlementaires s'appliqueront suite à une procédure d'évolution du présent PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

B. Les différentes vocations des OAP sectorielles

Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP sectorielles participent à la traduction des orientations du PADD.

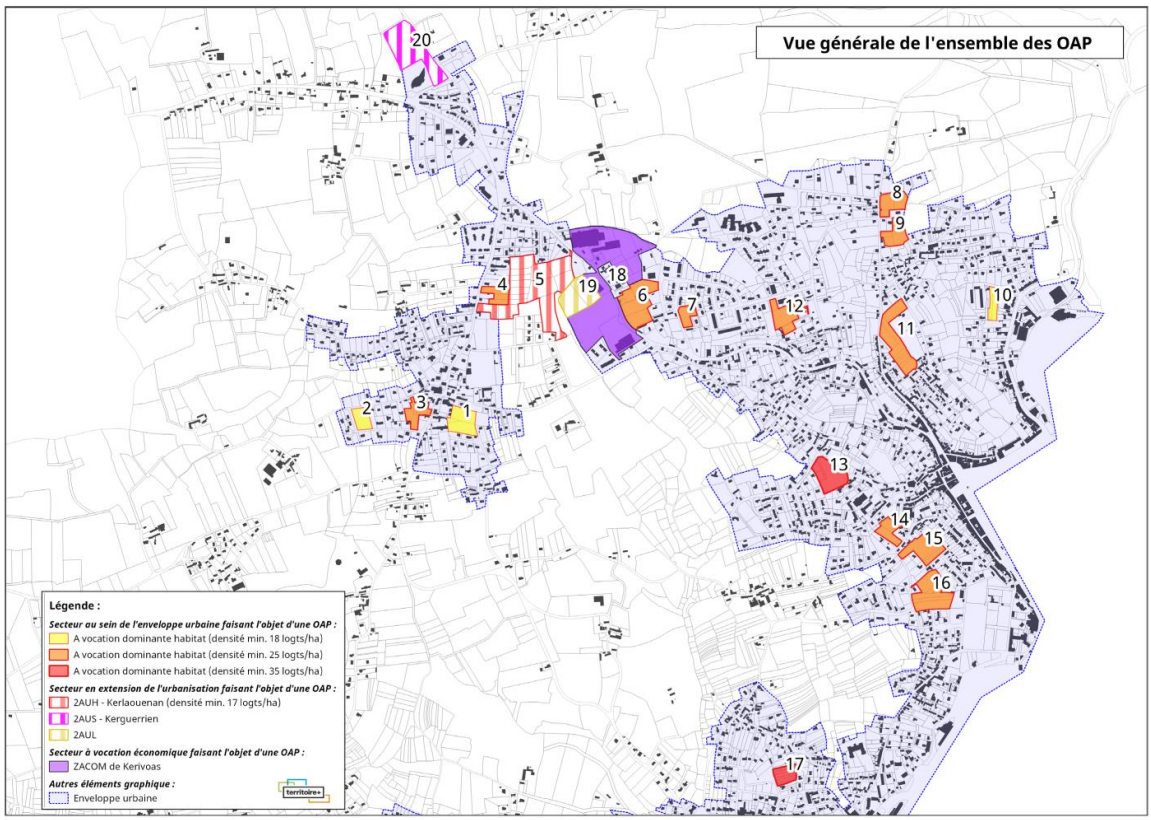
- OAP en faveur du développement de l'habitat *(x17)*
- OAP en faveur du développement économique *(x1)*
- OAP en faveur du développement d'équipement d'intérêt général *(x1)*
- OAP en faveur du développement touristique *(x1)*

Une des orientations majeures du PADD est la mise en place d'une politique foncière afin de soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain afin de favoriser la modération de la consommation de l'espace. Ainsi, parmi les OAP sectorielles à vocation d'habitat, 16 sont situées au sein de l'enveloppe urbaine et participent donc à la traduction de cette orientation. Les objectifs d'aménagement de ces OAP visent le développement et le renouvellement urbain dans le cœur de ville ou à proximité et la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant un tissu urbain mixte de logements diversifiés.

Soutenir le développement de la ZACOM de Kerivoas en offrant un foncier économique adapté aux besoins des différents secteurs d'activités est également une orientation majeure du PADD. 1 OAP participe à la traduction de cette orientation.

L'attractivité touristique est l'une des caractéristiques identitaires du territoire traduite à travers plusieurs orientations dans le PADD permettant le développement d'activités dédiées et une diversification de l'offre d'hébergement. 1 OAP participe à ce développement au niveau du secteur de Kerivoas, à proximité immédiate du camping existant.

L'accueil de nouvelles populations nécessite la prise en compte de nouveaux besoins en matière de logements mais également en matière d'équipements. En ce sens, un secteur dédié, à proximité immédiate de l'aquacap et de la zone d'activités de Kerguerrien, fait donc l'objet d'une OAP.



C. Le contenu des OAP sectorielles

Pour une meilleure compréhension et lisibilité, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de manière homogène.

- **Les éléments de contexte, diagnostic** présentant :
  - Une fiche d'identité du secteur (le zonage du PLU, la surface, la vocation actuelle de la zone, la propriété : Maîtrise publique / Maîtrise privée).
  - Les modalités d'accès, de circulation et de réseau au droit de la zone.
  - Les enjeux et objectifs sur le secteur.
- **Les éléments de programme et les principes d'aménagement** exposant :
  - La vocation principale du futur secteur aménagé.
  - La surface de la zone.

  Pour les secteurs d'habitat :
    - La densité minimale à respecter (il s'agit de la densité brute) ;
    - Les formes urbaines : habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif.
  - Les principes d'aménagement organisés en 3 thématiques : accessibilité et déplacements, organisation de l'urbanisation et patrimoine bâti et végétal.

Les orientations graphiques font l'objet d'une légende commune à toutes les OAP sectorielles.

Les OAP sectorielles étant généralement définies bien en amont de la réalisation opérationnelle des projets, il a été fait le choix de ne retenir que les principes d'aménagement prioritaires en fonction des secteurs afin de laisser une marge de manœuvre et de négociation avec le porteur de projet le cas échéant. Une OAP sectorielle trop précise pourrait s'avérer inadaptée lors de la réalisation effective du projet et engendrerait une évolution du présent PLU pour être modifiée.

Exemple OAP type :

Commune d'Audierne 40
Plan local d'urbanisme : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP... - Secteur ...- Audierne
Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU :
Surface :
Vocation actuelle de la zone :
Propriété :
Présence des réseaux en capacité suffisante :

PROGRAMME

Vocation principale :
Densité minimale pour les secteurs d'habitat :
Forme(s) urbaine(s) :

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

Organisation de l'urbanisation :

Patrimoine bâti et végétal :

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :
Zonage du PLU
Secteur de l'OAP

D. La programmation

Densité

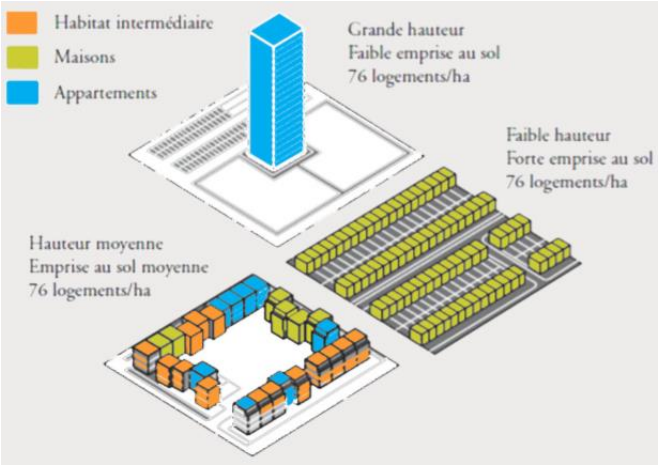
Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Conformément au SCoT Ouest Cornouaille :

- La densité minimale du secteur en extension de Kerlaouenan est de 17 logements/ha ;
- La densité minimale des secteurs en renouvellement urbain est de 25 logements/ha.

A noter que selon la localisation de certains secteurs, leurs configurations ou les éventuels projets connus à ce jour, la densité a pu être adaptée (augmenter ou réduite) tout en étant compensé sur un autre secteur d'OAP (rôle de la mixité des formes urbaines).

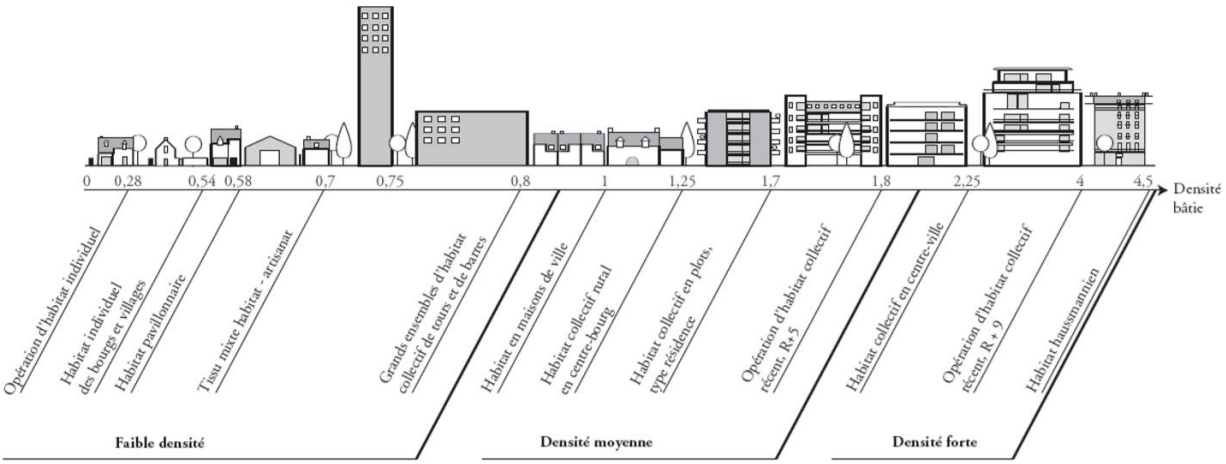
Formes urbaines



Chaque OAP à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif. Lors des ateliers de travail, la recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain.

Dans l'imaginaire collectif, la densité est synonyme de formes urbaines importantes de grande hauteur comme les tours ou les grands ensembles.

En réalité, les constructions les plus hautes ne sont pas les plus denses. Comme le montre le schéma ci-dessous, une même densité peut correspondre à différentes formes urbaines. Autrement dit, la densité ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques. Il n'y a pas non plus de lien automatique entre hauteur et forte densité mais c'est avant tout la compacité qui doit être mise en relation avec la densité. L'enjeu est alors de rechercher comment faire dense sans que cette densité soit perçue. Il s'agit donc d'agir sur le levier de la modularité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité du cadre de vie.



Une mixité des formes urbaines permet également de compenser les hauteurs d'un bâti à l'autre, de garantir l'ensoleillement de chacun, de préserver l'intimité des ménages. Pour faire évoluer la perception de la densité,

il convient de trouver des contreparties en agissant sur la qualité architecturale et la qualité du cadre de vie. Cela passe par une mobilité facilitée et apaisée, le développement d'un maillage de liaisons douces dense et continu, la réalisation d'espaces végétalisés, le traitement des espaces publics, des opérations d'habitat de qualité. Aussi, les OAP sectorielles sont complétées par des recommandations relatives à la densité et aux différentes formes urbaines afin d'assurer des opérations d'aménagement de qualité.

Conformément au SCoT Ouest Cornouaille, Audierne, pôle de type 2, doit « programmer la réalisation de logements locatifs sociaux » dont l'objectif est fixé à : 10% de logements aidés dans la production totale de logements à l'échelle du Cap-Sizun (avec une possibilité de modulation au regard de la demande). Selon le recensement INSEE, 8% des résidences principales en 2015 sont des logements aidés.

A horizon 2030, la commune prévoit la construction de 200 nouveaux logements dont 10% sera dédié à la réalisation de logements sociaux, soit 20 nouveaux logements aidés. Le projet porté par la collectivité sur le secteur de Kerlaouenan prévoit la construction d'environ 24 logements sociaux répondant ainsi aux objectifs du SCoT (chiffre non définitif).

E. Les principes d'aménagement

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, les transports, les déplacements, la qualité environnementale et la prise en compte des risques.

Pour une meilleure appréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, le fond de plan de l'OAP localise les zones humides. Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur ce fond.

Accessibilité et déplacements

Orientations du PADD traduites par les principes d'aménagement en matière de transports et déplacements :

- Conforter le maillage hiérarchisé des voies (axes structurants…)
- Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs
  - En intégrant les modes de déplacement alternatifs à la voiture dans les futurs projets d'aménagement.
  - En maintenant les liaisons douces existantes
  - En développant les liaisons douces et en sécurisant la circulation sur le territoire, notamment entre les principales entités (espaces urbanisés/littoral).
- Sécuriser les axes principaux de circulation ainsi que les entrées de ville en réalisant des aménagements permettant de limiter la vitesse (traitement paysager, front bâti…)
- Traiter la sécurisation des déplacements en réalisant des aménagements (aménagement routier, aménagement paysager…) afin d'anticiper les conflits d'usage et la vitesse excessive des automobilistes.
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation, d'aléa retrait-gonflement des argiles, de mouvement de terrain, de présence de sites et sols pollués et les nuisances sonores routières dans les nouveaux projets d'habitation.

Justification des principes d'aménagement en matière de transports et déplacements :

Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
Principe d'accès	Créer un accès sur …
Accès potentiel	
Liaison douce existante	Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
Liaison douce à créer	
Desserte automobile	Créer un accès depuis … et un second…afin d'assurer un bouclage viaire…
Conforter la desserte automobile existante	
Placette de retournement	Réaliser une placette de retournement au bout de la desserte automobile
Aucun accès	Aucun accès ne pourra être créé…
Amorce à créer	Créer une amorce ….

Lors des ateliers de travail, une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs faisant l'objet d'une OAP et le traitement des accès. Ce travail s'est inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme. Des principes d'aménagement ont ainsi été définis en prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus pertinent, les enjeux sur le site.

Conformément à l'objectif du PADD visant à conforter le maillage hiérarchisé des voies, les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain

existant afin d'éviter toute fracture territoriale. A une moindre échelle, il s'agit également de garantir une porosité et de créer et renforcer les liaisons inter-îlots. L'inscription de ces principes vise à garantir l'insertion harmonieuse de l'aménagement projeté et, plus globalement, à intégrer les enjeux de la mobilité dans les projets d'aménagement.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les routes départementales ont été limités, voire interdits sur certains secteurs :

- ➔ OAP 18 – Secteur de la ZACOM de Kerivoas - Audierne : « Aucun accès ne pourra être créé sur la RD 784 (sécurisation des flux) ».

Des principes d'aménagement ont également été définis pour prendre en compte la configuration de certaines voies afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité concernant les accès et la voirie :

- ➔ OAP 11 – Secteur rue Marcelin Berthelot - Audierne : « Aucun accès automobile depuis la rue Hoche »
- ➔ OAP 3 – Secteur rue Henri Roë 2 : « Aucun accès ne pourra se faire depuis la rue Duguay Trouin, permettant ainsi la sécurisation du secteur et la préservation du mur de pierres. »

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg d'Esquibien, au centre-ville d'Audierne (commune déléguée), à la façade littorale, aux commerces et services, aux équipements structurants. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamisation des centralités, à la valorisation du bord du mer et des secteurs touristiques, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité. Il s'appuie notamment sur le schéma directeur vélo Ouest Cornouaille et son état des lieux.

Chacune des OAP intègre à minima un principe écrit dédié à la réalisation de liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Les principes d'aménagement graphiques sont présentés dès lors qu'un accès est privilégié ou qu'une liaison est existante.

<u>Organisation de l'urbanisation et qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</u>

Orientations du PADD traduites par les principes en matière d'aménagement et d'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Accompagner l'amélioration qualitative du parc de logements :
  - En incitant les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique,
  - En soutenant et en encourageant les propriétaires à engager des travaux d'amélioration de l'habitat (enjeux thermique et énergétique).
- Soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain afin de favoriser la modération de la consommation de l'espace.
- Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine :
  - En préservant la place du patrimoine architectural et culturel dans le paysage,
  - En assurant la conservation et la mise en valeur des éléments remarquables (petit patrimoine…),
  - En luttant contre l'étalement urbain afin de préserver les formes urbaines patrimoniales
- Répondre aux besoins engendrés par l'accueil de nouvelle population et la diminution du nombre de personnes par ménage sans engendrer une surconsommation d'espace :
  - En confortant les espaces déjà urbanisés,
  - En diversifiant les formes urbaines pour favoriser une plus grande densité.

Justification des principes d'aménagement en matière d'aménagement :

Dans chaque OAP à vocation d'habitat est inscrit un principe lié à l'implantation des constructions pour préserver l'intimité des ménages et l'ensoleillement. Il vise à garantir un ensoleillement maximal et optimiser la performance énergétique des futures constructions.

Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
/	Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
Transition paysagère à créer	Réaliser une transition/lisière paysagère ... afin de créer une zone tampon... /afin de favoriser son insertion au contact d'espaces déjà bâtis
Implantation privilégiée d'un EHPAD (superficie d'environ : 2,7 ha)	
Aménager un espace commun	Aménagement d'un espace commun profitant à la zone et au quartier de Kerivoas
Aménager un espace paysager commun	Aménager un espace paysager commun sur la partie ...
Privilégier un aménagement des constructions sur la frange ouest	Privilégier une implantation du bâti sur la partie ouest de la zone afin de limiter les contraintes liées au réseau à l'est
Perspective à préserver	Préserver les vues sur ...
Préserver et valoriser la venelle	Préserver et valoriser la venelle en limite est de la zone
Mur à préserver	... permettant la préservation du mur de pierres

Lors des ateliers de travail, la commune a souhaité inscrire un principe écrit et/ou localiser un ou des espace(s) vert(s)/commun(s) à réaliser. En fonction du contexte le traitement des espaces verts répond à :

- ➔ La problématique liée au réseau pour ce qui est de l'OAP 14 – Secteur rue Geroges Bizet – Audierne : « Privilégier une implantation du bâti sur la partie ouest de la zone afin de limiter les contraintes liées au réseau à l'est. ».
- ➔ Support environnemental pour la mise en relation des différentes entités bâties (secteur pavillonnaire, ZACOM de Kerivoas) pour ce qui est de l'OAP 7 (Secteur rue Michel Le Bars – Audierne) et qui profite à l'ensemble du quartier de Kerivoas.

Par ailleurs, les porteurs de projet devront veiller à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine dans ses différentes composantes afin d'assurer une intégration architecturale, urbaine et paysagère dans l'environnement du site. Ainsi, les OAP incluent des dispositions concernant :

- Le patrimoine bâti : respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial (principe commun à l'ensemble des OAP), privilégier une implantation du bâti sur la partie (…), préserver et valoriser la venelle.
- Le patrimoine paysager : veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions, préserver les points de vue sur le paysage environnant (clocher des églises d'Audierne) ;
- Le patrimoine végétal : réaliser une transition/lisière paysagère afin de créer une zone tampon/afin de favoriser son insertion au contact d'espaces déjà bâtis ;

Le principe de lisière paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole traduit la volonté de proposer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de leur environnement mais également de favoriser la biodiversité locale et assurer le fonctionnement écologique du territoire. Concernant l'OAP de la ZACOM de Kerivoas, il s'agit de veiller à une insertion paysagère des espaces économiques et de réduire les nuisances visuelles et sonores avec les entités voisines et les perceptions depuis la RD 784.

L'OAP 5 concerne le secteur de Kerlaouenan et s'appuie sur une étude de faisabilité de 2018 permettant de localiser l'implantation de l'EHPAD et sa superficie. L'OAP permet une vision globale du projet en tenant compte de l'environnement et des secteurs bâtis environnants dans lesquels il s'insère afin de permettre une insertion harmonieuse de l'ensemble du projet et limiter ainsi les nuisances.

Exemple de préconisation :

- Préserver les arbres d'intérêts au sein de la zone).

- Prendre en compte une marge de recul de 10m depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions

Qualité environnementale et prévention des risques

Objectifs du PADD traduits par les principes d'aménagement en matière de qualité environnementale :

- Protéger et valoriser les éléments structurants du paysage et leur diversité.
- Préserver les milieux naturels tels que les zones humides et le réseau de haies et de talus.
- Prendre en compte les risques naturels d'inondation et les nuisances sonores routières dans les nouveaux projets d'habitation.

Justification des principes d'aménagement en matière de qualité environnementale :

Principes d'aménagement graphiques	Principes d'aménagement écrits
Haie bocagère à conserver	Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du futur quartier...
Préserver et/ou compenser la végétation	Préserver et/ou compenser l'îlot central de végétation
Préserver la zone humide/marge de recul	Préserver la zone humide sur la frange ouest en intégrant une marge de recul Prendre en compte une marge de recul de 10m depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions
Arbre d'intérêt	Préserver les arbres d'intérêts au sein de la zone

Afin de garantir la qualité environnementale du territoire, les OAP sectorielles visent à assurer lors de l'aménagement du secteur d'une bonne prise en compte de l'environnement dans lequel il s'inscrit, de la préservation du fonctionnement écologique et de la protection et du maintien des éléments de la trame verte et bleue.

Un travail d'analyse des secteurs sur le plan environnemental a permis de mettre en lumière les éléments remarquables à préserver (haies / talus arborés / zones humides) et d'inscrire en conséquence des mesures adaptées dans les OAP.

Exemples :

- ➔ OAP 1 – Secteur rue Laennec - Audierne : « Préserver ou compenser la haie présente au cœur de l'îlot »
- ➔ OAP 5 – Secteur de Kerlaouenan : « Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions », « Préserver les arbres d'intérêt au sein de la zone. »

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre A : Dispositions générales applicables à toutes les zones

A. Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

A. 1 → Espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

L'identification des Espaces Boisés Classés (EBC) répond aux objectifs de préservation des boisements fixés au sein du PADD : Axe C – … rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade littorale à préserver – Préserver les espaces remarquables // Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Liste des principaux EBC par secteur : Bois de Suguensou, le bois des Capucins, Lezongar, rue Van Parys, Le Poulley, Kerancor

L'ensemble des EBC présents au sein de l'ex POS d'Esquibien et du PLU d'Audierne ont été repris dans un premier temps en y appliquant ensuite la méthodologie suivante :

- La suppression des EBC lorsqu'il est constaté une absence effective de boisement ;
- La suppression des EBC localisés au sein des landes et des pelouses ;
- La suppression des EBC localisés au sein de l'ensemble des zones humides afin de permettre la réouverture de ces zones – hormis au sein du bois de Suguensou ;
- La suppression des EBC localisés au sein de périmètres couverts par des servitudes d'utilité publiques où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP (exemple I4) ;
- La suppression d'un EBC au hameau Custrein ne présentant pas d'intérêt écologique et paysager, ne justifiant donc pas d'un tel classement ;
- L'ajout d'un EBC au sein du secteur de l'Abbaye des Capucins afin de conforter le boisement existant présent un intérêt écologique et paysager.

Ce travail a permis d'affiner les limites précises des EBC situés par exemple sur les hauteurs d'Audierne (sur le plateau surplombant le Quai Anatole France), d'ajouter des EBC dans le secteur de l'abbaye des capucins et d'en retirer une partie au sud-ouest. Le secteur boisé, entre le rue Charles Péguy et la rue Georges Sand à également vu sa superficie évoluer de manière plus précise.

Le règlement du PLU permet la préservation de ces espaces et précise qu'en limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant un recul pourra être imposé.

A. 2 → Les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

L'identification de ces éléments de paysage répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels fixés au sein du PADD : Axe C – … rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade

littorale à préserver – Préserver les espaces remarquables // Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue // Préserver la qualité des eaux souterraines, la ressource en eau et la qualité de l'eau littorale par la préservation des milieux naturels tels que les zones humides et le réseau de haies et talus jouant un rôle dans la limitation des pollutions (notamment nitrates) et le ruissellement des eaux pluviales.

Toutes les haies identifiées par la Chambre d'Agriculture (CA) dans le cadre de l'élaboration du diagnostic agricole sont repérées sur le plan de zonage en tant qu'éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'atlas bocager réalisé par la CA classe les haies selon plusieurs catégories : à l'intérieur des ilots parcellaires, en bordure de route ou de zone bâtie, en bordure de cours d'eau, en ceinture de bas-fonds, en travers de pente).

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie peut être autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
    - Les haies/talus arrachés devront être compensés à même fonctionnalité écologique (fonction hydraulique et/ou antiérosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments qui n'ont pas pu être conservés
    - L'arrachage d'une haie / d'un talus pour la réalisation d'un accès ne sera pas assujetti à une compensation.
    - Possibilité de gestion et d'exploitation des haies/talus.

A. 3 → Les éléments bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

L'identification précise de ces éléments traduit les objectifs de valorisation du patrimoine et de l'identité locale inscrits dans le PADD : Axe B – … en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire… – Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine // Préserver le patrimoine maritime.

Un inventaire des éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère a été réalisé Ils apparaissent sous la forme de symboles au sein du règlement graphique du PLU.

Est annexé au présent rapport la liste des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU interdit la destruction des éléments identifiés et précise les dispositions à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A. 4 → Les zones humides

Conformément à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

La représentation graphique de ces zones répond aux objectifs de préservation de la richesse des milieux naturels et de protection de la ressource en eau fixés au sein du PADD : Axe C – … rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade littorale à préserver – Préserver les espaces remarquables // Préserver les zones humides // Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue // Préserver la qualité des eaux souterraines, la ressource en eau et la qualité de l'eau littorale par la préservation des milieux naturels tels que les zones humides et le réseau de haies et talus jouant un rôle dans la limitation des pollutions (notamment nitrates) et le ruissellement des eaux pluviales.

Les secteurs figurant sous la trame « zones humides » au règlement graphique sont issus de l'inventaire des zones humides du Finistère réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte du SAGE Ouest Cornouaille dans le respect de la méthodologie départementale.

Le règlement du PLU permet la protection des milieux naturels et de la biodiversité à travers une préservation des zones en bon état et une restauration de celles-ci lorsque cela est nécessaire au bon fonctionnement des milieux naturels. La destruction, même partielle, est interdite, sauf dispositions contraires et détaillées dans le règlement écrit. Le règlement du PLU est compatible avec les recommandations départementales.

A. 5 → Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés* » aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

L'identification de ces emplacements réservés contribue au développement de la commune et répond, de manière générale, à l'ensemble des objectifs fixés au sein du PADD.

Le règlement du PLU interdit aux travaux ou constructions réalisés au sein de ces espaces, de compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

L'objet et le bénéficiaire de chaque ER figurent au sein d'une annexe au règlement écrit.

20 emplacements réservés sont délimités sur le territoire. Le bénéficiaire est uniquement la commune.

A. 6 → Les périmètres de centralité[1] délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

La délimitation de ces périmètres permet de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD, en lien avec l'attractivité du centre-bourg à valoriser, promouvoir et pérenniser : Axe B – … en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire… – Maintenir et développer les commerces de proximité, vecteurs de vie sociale et d'attractivité pour la commune // Permettre le parcours résidentiel des entreprises afin de conforter leur ancrage sur la commune.

La commune d'Audierne présente deux secteurs où l'implantation de commerces et services de proximité doit être privilégiée :

- ➔ La centralité de la commune pour laquelle on relève une diversité des fonctions urbaines et une densité significative. La vocation principale de la zone est dédiée à l'habitat et activité compatible. En

[1] *Définition de la centralité issue du DOO du SCoT Ouest Cornouaille : Une centralité est un tissu urbain mixte de commerces, services et logements, situé en cœur des bourgs à la convergence des flux de déplacements. Son périmètre est variable selon l'organisation de l'implantation des services et des commerces et du fonctionnement urbain. Une commune peut donc avoir plusieurs centralités : centre-ville/centre-bourg, quartiers, villages. En fonction du contexte local, dans certaines communes, des centralités secondaires ou touristiques, où les activités commerciales sont présentes ou souhaitées, sont identifiables. L'implantation des activités commerciales pourra y être prévue.*

effet, on recense de nombreux commerces et services de proximité sur ce secteur, permettant ainsi d'affirmer le dynamisme communal.

➔ Le port d'Esquibien dont la vocation principale est dédiée aux activités portuaires (commerce, pêche…), nautiques, plaisance et de tourisme. Ce secteur est un lieu où interagit une multitude de fonctions et d'acteurs du territoire : le commerce avec la présence d'un bar, le transport avec la gare maritime vers l'île de Sein, le tourisme avec l'accès aux chemins de randonnée et au littoral, le nautisme…

Aussi, deux périmètres ont été définis sur le plan de zonage :

- Un premier périmètre comprenant le centre-bourg historique (rue Danton, rue Ernest Renan, quai Jean Jaurès, quai Anatole France, rue Lamartine, une partie de la rue du 14 juillet) de la commune déléguée d'Audierne où sont implantés la majorité des commerces de proximité de la commune. Celui-s'étend du nord de la rue Lamartine (Aquashow) jusqu'à la plage des Capucins, le long de la façade portuaire et l'entrée de l'estuaire du Goyen ;
- Un second périmètre au niveau du port d'Esquibien et de sa gare maritime permet de conforter les commerces, équipements et services présents. Il s'agit d'une seconde centralité à dynamiser notamment dans le cadre du développement de ce secteur s'appuyant sur son accès direct à la mer et l'accueil d'activités dédiées.

Conformément au SCoT Ouest Cornouaille, la structuration du développement commercial constitue un enjeu majeur dont les objectifs doivent permettre de :

- Préserver la vitalité des centres-villes et des bourgs, au service de la proximité ;
- Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens
- Conditionner le développement commercial périphérique
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère des projets d'implantations et réhabilitation, notamment en entrées de villes ;
- Valoriser et protéger les spécificités et identités locales en prenant en compte les enjeux commerciaux liés au tourisme et aux activités maritimes.

Afin de répondre à l'orientation du SCoT « préciser les localisations préférentielles du commerce », la stratégie portée par le présent PLU s'inscrit parfaitement dans la continuité de la politique commerciale adoptée par le SCoT Ouest Cornouaille.

Le règlement écrit précise les dispositions liées à leurs implantations sur le territoire. Aussi, les règles écrites suivantes s'y appliquent :

- 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.

Les cinémas sont également interdits, hors périmètres de centralité.

Néanmoins, les commerces pourront s'implanter au sein de la ZACOM de Kerivoas à condition de disposer d'une surface de vente supérieure à 400m²

A. 7 → Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers*

prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

L'identification précise de ces bâtiments traduit les objectifs inscrits dans le PADD et liés à la valorisation du patrimoine et des identités locales, au développement économique et au développement de l'habitat sans nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers : Axe B - … en valorisant l'identité économique, patrimoniale et culturelle du territoire… - Accompagner les mutations de l'agriculture // Poursuivre et conforter l'attractivité touristique liée au patrimoine

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé en collaboration avec la chambre d'agriculture. Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- Insertion dans le paysage environnant ;
- Absence de gêne vis-à-vis de l'une exploitation agricole :
  - *Respect des règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles conformément à l'article L.111-3 du code rural ;*
  - *Absence de réduction importante de surface d'épandage (emprise sur les parcelles « Politique Agricole Commune » (PAC)) ;*
  - *Si au sein d'une ancienne exploitation : cessation de l'activité depuis au moins 5 ans.*
- Raccordement possible à l'eau potable et à l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux et de l'aptitude des sols ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (pas en état de ruine).

Aussi, le règlement du PLU autorise le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les destinations et sous-destinations autorisées suite à une demande de changement de destination sont énoncées au sein de chaque zone ou secteur concerné.

A. 8 → Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

Cette disposition a été précisée suite à la suppression du périmètre inconstructible de 100 mètres aux abords des systèmes d'assainissement des eaux usées.

A. 9 → Les périmètres soumis à des OAP au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une OAP sont identifiés sur le plan de zonage.

A. 10 → Les risques

Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, « *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaitre, s'il y a lieu :*

1° - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...] ».

La délimitation, à travers une trame graphique, des secteurs soumis à des risques traduit les objectifs liés aux risques et inscrits dans le PADD : Axe C – ...rythmé par un cadre de vie paysager de qualité et une façade littorale à préserver – Préserver les zones d'expansions des crues et des submersions marines // Prendre en compte le risque de remontée de nappes en édictant des règles de constructibilité // Prendre en compte le risque inondation en interdisant la constructibilité ou à minima en édictant des règles de constructibilité stricte // Prendre en compte les zones de risques mouvement de terrain par coulées de boues ou effondrement de terrain permettant ainsi de réduire ou ne pas aggraver l'exposition des populations à ce risque // Prendre en compte les aléas retrait-gonflement des argiles en édictant des règles de constructibilité

L'ensemble des risques présents sur le territoire fait l'objet d'une représentation graphique dédiée. Audierne est concernée par :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque d'inondation par submersion marine ;
- Le risque lié aux cavités souterraines et aux glissements de terrain ;
- Le risque lié aux mouvements de terrain ;
- Le risque de remontées de nappes.

Le règlement du PLU indique qu'au sein de ces secteurs, les projets d'aménagement devront faire l'objet de prescriptions particulières préalablement à leur réalisation.

A. 11 → Les espaces proches du rivage

L'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'applique au sein de ces espaces. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Les espaces proches du rivage figurant sur le règlement graphique suivent le tracé de présomption des espaces proches du rivage (EPR), en se basant sur des critères combinés définis par la jurisprudence, de covisibilité avec la mer, de distance avec la mer et de la nature des espaces (Cf. Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral).

A. 12 → Les entités archéologiques

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

Cette disposition a été précisée suite à la suppression du périmètre inconstructible de 100 mètres aux abords des systèmes d'assainissement des eaux usées.

B. Les dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des constructions et des clôtures

- Assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein d'espaces bâtis ;
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Des règles communes ont été définies pour l'ensemble du territoire. Néanmoins, afin de préserver les spécificités sur certains secteurs, des règles spécifiques ont été définies comme c'est le cas pour :

- Les quais du port d'Audierne : construit pour les besoins de la pêche au XIXème siècle, le bassin portuaire avec ses quais et ses deux fronts portuaires urbanisés représente l'identité d'Audierne et lui confère une image dynamique portant les traces de cette cité maritime historique. L'alignement des façades au sein de ce secteur constitue la caractéristique architecturale principale qu'il convient de préserver dans le projet de PLU.

- Les clôtures dans le centre-ancien des deux bourgs diffèrent de celles observées en secteur pavillonnaire. En effet, on recense de nombreux murets, murs et hauts murs de pierre matérialisant le paysage urbain de ces secteurs historiques. Le choix a donc été fait de les préserver à travers une reconstruction à l'identique en zone UAa, quelle que soit la limite, et en prescrivant les murs de pierres essentiellement (ou avec des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement) pour tout projet en zone UA/UAa, sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques.

- Les falaises d'Audierne (rue Georges Sand, rue Hoche, rue Marceau, rue de Kerydreuff) font l'objet de sous-secteur dédié (UBa) en y prescrivant des hauteurs maximales pour les constructions du fait du dénivelé important sur ces espaces.

Également, les zones économiques, au regard de leur localisation et des pratiques liées à la vocation même de la zone, font l'objet de prescriptions spécifiques exemple : volume simple, sobre, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Par ailleurs, la commune d'Audierne n'a pas identifié de périmètre au sein duquel l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas (possibilité offerte par l'article R.151-52 du code de l'urbanisme pour des raisons essentiellement architecturales et patrimoniales). Aussi, ce dernier s'applique sur l'ensemble de l'intercommunalité : Il stipule que : *« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »*

C. Les dispositions règlementaires relatives au stationnement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives au stationnement

- Diminuer l'impact du stationnement ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques des déplacements et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture individuelle notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (vélo, …) et d'optimiser les stationnements.

Le PLU met en place les dispositifs suivants :

- L'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- L'incitation à la mutualisation des stationnements dans les programmes d'aménagement d'ensemble ;
- Des obligations portant sur le stationnement des vélos.

Les normes fixées sont le fruit d'un compromis entre :

- Les comportements existants (motorisation élevée, fort usage de la voiture particulière – enclavement du Cap-Sizun) ;
- Les tendances à l'œuvre (diminution de la part de la voiture particulière sur les courtes distances, la marche à pied étant le deuxième moyen de transport sur la commune) ;
- Les tendances qui pourraient se prolonger et s'amplifier (augmentation des prix des carburants, fin des énergies fossiles, innovation technologique à la faveur des déplacements électriques) ;
- Un contexte de commercialité des programmes qui ont besoin de stationnement pour se vendre, ou à l'inverse, dont le coût de construction serait pénalisé par une norme de stationnement trop exigeante.

Les règles ne sont pas édictées par secteur ou par zone mais en fonction des destinations et sous-destinations des constructions. C'est la destination ou sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement, hors cas précis (lors de projets de renouvellement urbain par exemple).

Les règles en matière de places de stationnement prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire, en particulier pour les déplacements domicile-travail. Aussi, concernant le logement, la règle principale est la suivante : 2 places de stationnement par logement, considérant qu'un logement est occupé en moyenne par un ménage de deux personnes, ayant chacune son propre véhicule.

Des dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, dès la création de 3 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements afin de réaliser des places « visiteurs » au sein des nouveaux quartiers.
- Rappel des dispositions règlementaires spécifiques pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires (suite à la loi ELAN) et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées (moins consommatrices d'espace), les places minimales requises sont diminuées (à minima 1,5 place par logement).

Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.

Des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (changement de destination, extension, …), permettant de prendre en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du projet et à sa localisation ». En effet, imposer un nombre de places minimum de stationnement, pour les commerces par exemple, au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère être, dans de nombreux cas, inadapté (les besoins ne seront pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, …).

Des emplacements dédiés au stationnement des cycles sont imposés pour les logements dès la création de 9 places de stationnement véhicule. Pour les autres destinations et sous-destinations, une réflexion doit être menée quant aux besoins de places de stationnement vélo engendrés par le projet et au regard de sa localisation (règle qualitative).

Le règlement fixe par ailleurs des règles relatives au contenu et à l'aménagement des aires de stationnement des véhicules et des vélos (règles qualitatives).

D. Les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives au espaces libres et plantations :

- Des règles identiques selon les espaces et vocation de la zone.
- Ces dispositions portent sur l'aménagement de l'espace public, mais doivent aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :
  - Amélioration de la qualité et du cadre de vie ;
  - Réintroduction/maintien de la nature en ville en privilégiant les essences locales et les essences mellifères ;
  - Création d'une trame verte propice à la biodiversité.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le monde vivant se caractérise par une succession d'adaptations et d'extinctions d'espèces. Mais la biodiversité subit actuellement des pressions majeures dues essentiellement à l'intensité des activités humaines. La dégradation des habitats naturels, les espèces envahissantes et le changement climatique sont les causes majeures du déclin de la biodiversité.

Aussi, il semble évident de privilégier les essences locales lors des plantations et d'interdire le recours aux espèces invasives (la prolifération des espèces invasives constitue, au niveau mondial, la seconde cause de perte de la diversité biologique).

La préservation et la valorisation des végétaux existants apparait également comme une priorité. Tous les éléments végétaux (arbres, haies, …) ne font pas l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés. Néanmoins, il est demandé aux porteurs de projet de les préserver au maximum.

Par ailleurs, les constructions ou installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux environnants (aires de stockage…) doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'atténuer l'impact des constructions dans le paysage. L'intégration architecturale et paysagère des projets repose sur une analyse du contexte environnant, sur le respect des sites préexistants.

Des dispositions particulières ont été édictées :

- Au sein des zones à vocation économique (UE et UEc), les pentes des remblais et déblais, souvent importantes dues à la nécessité pour de nombreuses entreprises d'avoir des parcelles planes, doivent être végétalisées afin de favoriser l'intégration paysagère de ces espaces mais également de participer au bon écoulement des eaux pluviales.

- Au sein du secteur ULt, secteur à vocation touristique du Domaine de la Baie qui présente un intérêt paysager particulier. A ce titre, tout projet remettant en cause ou pouvant remettre en cause la qualité du paysage ou porter atteinte à l'harmonie générale du paysage ainsi qu'à des éléments constitutifs du paysage est interdit. Pour ce faire il est précisé que les boisements et les arbres présents sur ces parcelles, devront être maintenus. En cas de destruction, il sera exigé le remplacement par des essences locales.

E. Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives aux affouillements et exhaussements :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Limiter les modifications des terrains aux nécessités.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.

F. Les dispositions règlementaires relatives aux voies et accès

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives aux voies et accès :

- Des règles identiques pour tous les espaces ;
- Assurer la sécurité des habitants.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Les règles relatives aux voies et accès sont identiques pour tous. En effet, ils doivent être réalisés de manière cohérente au regard de l'importance et la destination des constructions ou aménagements envisagés, du contexte environnant et permettre d'assurer la sécurité.

G. Les dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux :

- Des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux ;

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

- Conditions de desserte par le réseau public d'eau et d'électricité :

  Le raccordement aux réseaux est obligatoire. Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

- Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

  Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics, lorsqu'ils existent, et en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement public, l'obligation de disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif. Afin de préserver la qualité du milieu naturel il impose, en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté aux effluents produits par les activités non domestiques. Afin de connaitre les secteurs couverts par l'assainissement collectif, le pétitionnaire doit se référer au zonage d'assainissement existant sur la commune déléguée d'Audierne.

  Par ailleurs, les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques, et plus spécifiquement celles soumises aux chutes de pierres et au glissement de terrain, l'assainissement collectif sera imposé.

- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maitrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :

  Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à ce que cette gestion s'effectue autant que possible à la parcelle, afin de n'aggraver ni les phénomènes de ruissellement ni les débordements

du réseau de collecte. Afin de préserver la qualité du milieu naturel il impose, en tant que de besoin, la mise en place d'un dispositif de traitement adapté des eaux pluviales avant rejet.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : Afin d'anticiper le déploiement des réseaux de transmission d'informations numériques et téléphoniques, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réaliser des fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux.

H. Les dispositions réglementaires relatives au domaine routier départemental

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires relatives au domaine routier départemental :

- Intégrer les dispositions issues du règlement de la voirie départementale.

Justification de la règlementation applicable à l'ensemble des zones et secteurs :

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales conformément au règlement de la voirie départementale.

En effet, afin de garantir les fonctions premières du réseau routier départemental et répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental dispose d'un règlement de la voirie départementale. Il comporte des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur appartenance au réseau routier principal ou secondaire.

Traversé par la RD 765, le secteur Uru délimité au cœur du centre-ville d'Audierne marque la rupture visuelle avec le paysage naturelle du Goyen. On ne relève pas de véritable identité urbaine. Cette entrée de ville fera l'objet d'une réflexion qualitative sur l'ensemble de cette espace dédié à un projet de renouvellement urbain.

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre B : Les dispositions applicables aux zones urbaines

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter*. »

Objectifs communs aux dispositions règlementaires des **zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles :**

- Densification ;
- Mixité fonctionnelle ;
- Mixité sociale.

A. Le secteur UA

A. 1 → Caractéristiques du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu le long des quais et autour des places du centre-ville de la commune déléguée d'Audierne et autour de l'église du bourg d'Esquibien.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir les équipements collectifs, les commerces et les activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Ce secteur inclut un sous-secteur :

UAa : correspond aux quais du port d'Audierne où les constructions en ordre continu présentent un caractère patrimonial à préserver et à mettre en valeur. Des prescriptions architecturales particulières s'imposent pour conserver une cohérence d'ensemble de cet espace bâti.

A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat et développement économique) ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant et en valorisant l'identité patrimoniale de la commune ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants à travers notamment la mise en place de périmètres de centralité ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Accompagner l'amélioration qualitative du parc de logements.

A. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat dense, ordre continu, alignement par rapport à la voirie, hauteur plus importante que les extensions urbaines récentes.

Ces espaces incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Le sous-secteur UAa constitue le cœur historique maritime de la commune et s'étend du rond-point quai Anatole France, en passant par la place de la Liberté, la place de la République, le quai Jean Jaurès, le quai Camille Pelletan, jusqu'au quai Jacques de Thézac et l'entrée de la plage des Capucins. L'entrée de la rue du 14 juillet et l'entrée de la rue Danton font partie intégrante de ce secteur dont la préservation et la valorisation constituent les enjeux principaux.

Dans la continuité de ces 2 rues est délimité le secteur UA comprenant : les deux églises d'Audierne, le cimetière et les rues adjacentes (rue Waldeck Rousseau, Emile Combes, Emile Zola, rue Georges Bizet) ainsi que la rue du 14 juillet jusqu'au carrefour avec la rue Raymond Couillandre et l'entrée de la ZACOM de Kerivoas. La partie de la rue Marcelin Berthelot qui présente un front bâti et des maisons accolées intègre également le secteur UA. A l'est, en direction de Pont-Croix, une partie de la rue Lamartine correspond également aux caractéristiques du secteur UA.

Le bourg d'Esquibien, constitue le cœur historique et présente les caractéristiques propres au zonage UA : densité élevée implantation en limite d'emprise publique… On y relève l'église Saint-Onneau et l'entrée des rues qui la bordent : rue Surcouf, rue Laennec, rue Duguay Trouin, rue Henri Sergent, rue Jean Pichavant.

A. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UA :

- Maintenir les fronts urbains le long des rues des centres-bourgs historiques ;
- Favoriser la densification de l'espace urbain ;
- Assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein d'espaces bâtis ;
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Edicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

Justification de la règlementation applicable au secteur UA et au sous-secteur UAa :

Le secteur UA couvre le tissu urbain ancien des communes déléguées d'Audierne et Esquibien, correspondant à leurs centres historiques, dans lequel une mixité des fonctions urbaines existe. Il est recherché un développement de celle-ci dans le centre-ville d'Audierne (mise en place dans périmètre de centralité). Ainsi les articles 1 et 2 visent à autoriser ou à autoriser sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Cette règlementation vise à répondre à l'objectif du PADD consistant à faire converger l'ensemble des politiques (habitat, économie, urbanisme, mobilité, services, etc.) pour assurer le dynamisme de la centralité et rendre attractif le centre-bourg d'Esquibien et le centre-ville d'Audierne. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la densification du tissu urbain. Cela suppose de rapprocher les différentes fonctions urbaines dans un objectif de courtes distances, et in fine de réduire les déplacements motorisés et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre. Cet enjeu a également une conséquence sur le dynamisme commercial en assurant une meilleure visibilité et lisibilité de l'offre. Ainsi, une partie du secteur UA/UAa, sur la commune déléguée d'Audierne est couverte par un périmètre de centralité commerciale. Hors périmètres de centralité l'extension limitée des commerces existants est autorisée. Ces règles en matière d'occupation du sol au sein du secteur UA traduisent les objectifs du PADD d'Audierne.

Concernant les constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole », seules sont autorisées les extensions et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes au sein du secteur UA et s'ils n'en

résultent pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. Cette disposition vise à permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes sans pour autant permettre l'installation de nouvelles exploitations afin de préserver la vocation d'habitat de la zone.

Dans le secteur UA, Audierne privilégie les formes urbaines denses en fixant des hauteurs maximales à 16 mètres au point le plus haut, correspondant à un rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles/attique.

Dans le même sens, il est favorisé une implantation des constructions à l'alignement des voies et en limite séparative (article 4.3) afin de favoriser la densification du tissu urbain tout en conservant la morphologie urbaine existante. Une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une règlementation plus souple pour les implantations de nouvelles constructions le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple). Dans le cas des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, l'obligation d'édifier d'une limite à l'autre ou sur la ligne des constructions existantes vise à préserver les caractéristiques urbaines de la zone (habitat compact, ordre continu, alignement par rapport à la voie publique) et à maintenir et renforcer le front bâti urbain le long des voies. La possibilité d'implanter les constructions principales et les annexes à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives permet d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre (servitude de vue). Dans le sous-secteur UAa, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire sur les limites séparatives latérales (préservation du principe d'accolement des façades du port d'Audierne). En cas de démolition, il faudra maintenir la même emprise de façade.

Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour garantir la qualité du front urbain ou pour des raisons de sécurité. Selon la même logique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Par ailleurs, les annexes répondent aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales. Seules les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au point le plus haut peuvent s'implanter librement car, au regard de leur gabarit, elles n'impactent que faiblement le paysage urbain.

Le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 4.1) pour faciliter le renouvellement urbain, ainsi qu'à l'avenir, des opérations de densification. Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification.

Par ailleurs, afin de préserver des espaces verts au sein de la zone urbaine ainsi que pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2). En tant que secteur à enjeux, la définition d'un pourcentage d'imperméabilisation au sein de la zone UA s'avère pertinent.

A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UA/UAa, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existants à travers, par exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…
- OAP « Patrimoine » : les secteurs présents au sein de l'OAP « Linéaire côtier » devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin de préserver et valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux présents à l'intérieur de celui-ci. Les orientations, relativement précises selon les secteurs et le type de bâtis recensés, n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit ce qui pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacle à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, aucune OAP sectorielle ne couvre les secteurs UA/UAa.

B. Le secteur UB

B. 1 → Caractéristiques du secteur UB

Le secteur UB correspond au tissu récent de la commune.

C'est un secteur à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu ou discontinu avec une volumétrie et des densités plus hétérogènes selon la proximité ou non avec le noyau ancien.

Il correspond au secteur pavillonnaire en périphérie de la zone UA ainsi qu'à la façade balnéaire et sa vocation plus touristique (résidence secondaire, résidence touristique…) au sud de la commune (Cf. Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral).

« Indice _i » : Au sein du secteur UB est identifié une zone inconstructible (indice « _i » sur le plan de zonage) qui concerne une partie du domaine de la Baie. En effet, situés au sein d'un vaste massif boisé, l'architecture ancienne du château de Kéristum et de ses dépendances nécessite une préservation. Seuls des travaux d'aménagement du bâtiment existant et de remise en l'état à l'identique sont autorisés. Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Ce secteur inclut un sous-secteur :

UBa : correspond aux terrains situés sur la falaise de la commune déléguée d'Audierne et qui, du fait du dénivelé important, présentent des dispositions limitant la hauteur des constructions.

B. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat et développement économique) ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité ;
- Permettre une évolution mesurée de la densité au sein de ces espaces à dominante pavillonnaire.

B. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur UB s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise : habitat pavillonnaire aux volumétries homogènes et en retrait par rapport à l'espace public. La densité y est plus hétérogène selon les quartiers, selon la proximité ou non du littorale.

Ils incluent les terrains déjà bâtis et les dents creuses ainsi que des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La délimitation du sous-secteur UBa tient compte du caractère de l'urbanisation d'Audierne qui découle d'une adaptation au bâti et de la trame ancienne à un site encaissé dont la falaise encore présente accentue la dénivellation de la ville.

Le sous-secteur UB_i tient compte du caractère spécifique de cet espace historique correspondant au château de Keristum et de ses dépendances qu'il convient de préserver et de valoriser en ne permettant pas les nouvelles constructions au sein de la zone.

B. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UB :

- Le cas échant, préserver / poursuivre les alignements existants ;
- Favoriser une règlementation souple permettant de répondre à l'ensemble des besoins et attentes tout en privilégiant une intégration paysagère et urbaine qualitative ;
- Permettre la mise en œuvre de dispositifs de construction innovants, répondant aux modes de vie contemporains et participant à l'amélioration des performances énergétiques ;
- Assurer la sécurité des habitants ;
- Edicter des règles applicables au regard de l'existence et la capacité des réseaux.

Justification de la règlementation applicable au secteur UB/UBa :

Le secteur UB couvre les tissus urbains périphériques correspondant aux secteurs d'extension des deux centres-bourgs ainsi qu'à la façade littorale au sud. Le sous-secteur UBa correspond aux terrains situés sur la falaise d'Audierne (rue Georges Sand, rue Hoche, rue Marceau rue de Kerydreuff) et pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent, notamment en termes d'hauteur des constructions.

L'indice « _i » du sous-secteur UB_i précise qu'aucune nouvelle construction n'est autorisée.

La volonté est d'encourager davantage de diversité urbaine au sein des zones UB avec le développement de l'habitat sous diverses formes mais également le maintien et l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux, services qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation de la centralité. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

A noter qu'en dehors des périmètres de centralités identifiés sur le règlement graphique, l'extension limitée des commerces existants est autorisée.

Dans le secteur UB, la commune privilégie un gabarit rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut. En UBa, compte tenu de la topographie et du dénivelé important sur les falaises qui surplombent l'estuaire du Goyen et le port d'Audierne, la hauteur maximale est fixée à 3,5m à l'égout de toitures, 8m au faitage et +0,6m à l'acrotère.

A l'instar du secteur UA, le choix a été fait de ne pas fixer d'emprise au sol maximale ou minimale des constructions (article 4.1) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification.

Le secteur UB et le sous-secteur UBa se caractérisent par une implantation des habitations en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. C'est pourquoi il a été défini une règle qualitative en vertu de laquelle l'implantation des constructions ne doit pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Les constructions principales peuvent également s'implanter soit en limite soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2m de la limite séparative.

De plus, il est rappelé qu'elle devra assurer la sécurité routière sur les voies ouvertes à la circulation automobile. Seules les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur est inférieure à 4m au point le plus haut peuvent s'implanter librement. Au même titre que la règlementation du secteur UA, une distinction est opérée selon si la voie publique ou privée est/sera ouverte à la circulation automobile afin de fixer une règlementation plus souple pour les nouvelles constructions implantées le long des autres emprises publiques (cheminements piétons par exemple). Des constructions mitoyennes pourront donc être réalisées dans ce secteur (permettant d'apporter une réponse favorable aux questions de déperdition énergétiques) avec une implantation autorisée en limite en séparative. Un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives sera imposé dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur limite séparative. Par ailleurs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée afin de permettre une densification du tissu urbain de la zone UB (article 4.3.4).

Selon la même logique poursuivie dans le secteur UA, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).

B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UB/UBa, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

  L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.
- OAP « Patrimoine » : les espaces concernés devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin de préserver et valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux, notamment pour l'OAP « Linéaire côtier », et d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville définis au sein de l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge ».

  Les orientations, relativement précises selon les secteurs et le type de bâtis recensés, n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit ce qui pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacle à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Certains secteurs UB présentant des disponibilités foncières ou des possibilités de renouvellement urbain supérieures à 2500 m² peuvent être couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, …).

C. Le secteur Uru

C. 1 → Caractéristiques du secteur Uru

Le secteur Uru, à vocation d'habitat et d'activité compatibles, est destiné à la réaffectation des constructions existantes et au renouvellement urbain.

C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (extension de l'habitat et de l'activité économique uniquement) ;

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens tout en préservant et en valorisant l'identité patrimoniale de la commune ;
- Conforter le commerce et les services de proximité existants à travers notamment la mise en place de périmètres de centralité ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;

C. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur une réflexion de la commune à moyen/long terme pour le renouvellement de ce secteur en entrée de ville et la mise en valeur de cet espace situé le long de l'estuaire du Goyen.

Ce secteur intègre le périmètre de centralité du cœur d'Audierne afin de permettre, à moyen/long terme, l'installation de commerces dans la zone.

C. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur Uru :

- Conforter la vocation actuelle de cette zone urbaine afin de permettre la pérennité des activités et usages des sols actuelles (ex : stationnement collectif de bateaux…).
- Edicter des règles permettant le développement des locaux techniques et équipements sportifs communaux tout en ne remettant pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

Justification de la règlementation applicable au secteur Uru :

L'enjeu de ce secteur s'insère dans une perspective à moyen/long terme dont l'objectif, dans le présent PLU, est de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone et le projet de renouvellement urbain qui sera réalisé.

Dans l'attente de la concrétisation d'un projet urbain qualitatif, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée. En effet, ce secteur fait l'objet une réflexion urbaine globale intégrant la zone urbaine rue Lamartine mais celui-ci ne doit bloquer d'éventuel projet assurant la pérennité des activités et équipements existants.

Par ailleurs, les locaux techniques communaux pourront quant à eux évoluer, notamment afin de réaliser des équipements sportifs.

C. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur Uru, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

  L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.
- OAP « Patrimoine » : les secteurs présents au sein de cette OAP devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin de préserver et valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux présents à l'intérieur de celui-ci. Les orientations, relativement précises selon les secteurs et le type de bâtis recensés, n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit ce qui pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacle à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur Uru n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

D. Le secteur UE

D. 1 → Caractéristiques du secteur UE

Le secteur UE, dont la vocation dominante est l'activité économique, est destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques mixtes. Il s'agit de la zone d'activité de Kerguerrien

D. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Permettre le parcours résidentiel des entreprises en proposant une offre de foncier adaptée.

D. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur les espaces urbanisés de la zone d'activités de Kerguerrien. Un seul secteur UE est donc identifié sur le territoire communal et dispose d'un seul lot disponible, pour une surface de 924 m².

D. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UE :</u>

- Conforter la zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes afin de permettre à la commune de répondre à la demande ;
- Edicter des règles relativement souples tout en préservant le voisinage immédiat d'habitation. Des règles trop contraignantes pourraient être un frein au développement économique du territoire.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur UE :</u>

Le secteur UE délimite l'espace à vocation d'activités économiques mixtes. 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 UE est destiné 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, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie et l'entrepôt qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation.

Les activités de bureau participent à la dynamique des espaces économiques. Cette sous-destination y est donc autorisée.

Concernant le « logement », seuls les logements de fonction sont autorisés et doivent respecter des conditions relativement strictes.

La destination « artisanat et le commerce de détail » a vocation à s'implanter au sein des centralités et/ou des espaces urbains dynamiques et non en périphérie afin de conforter ces secteurs comme des lieux de vie et d'échanges où l'on retrouve les quatre fonctions : habitat, économie, services, identité. . Elle est donc interdite au sein du secteur UE. Son implantation n'est autorisée qu'au sein des périmètres de centralité conformément au SCoT de l'Ouest Cornouaille ainsi qu'au sein de la ZACOM de Kerivoas, à condition de disposer d'une surface

de vente supérieure à 400m². Les commerces de gros, qui engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, s'implanteront également au sein de la ZACOM.

Par ailleurs, le secteur UE peut accueillir des locaux techniques et industriels s'ils sont directement liés à la vocation économique de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Ces autorisations de destinations et sous-destinations s'appliquent aux constructions principales. En effet, les locaux accessoires ont la même destination et sous-destination que la construction principale. Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, …). Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Aussi, un espace de vente au sein d'une industrie, s'il s'agit du local accessoire, sera autorisé au sein du secteur UE par exemple car il est qualifié juridiquement d'industrie.

Au-delà, le secteur UE ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions (article 3). Seule une attention particulière doit être portée à la distance à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Comme pour les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 3.1) afin de faciliter la requalification de la zone économique, à travers notamment des opérations de renouvellement urbain ou de densification.

Enfin, pour faciliter la gestion des eaux pluviales et de maintenir une place pour la nature au sein des zones urbaines, les espaces libres doivent représenter au moins 10% du terrain. De plus, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (articles 6.1 et 6.2).

D. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers, par exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…
- OAP « Patrimoine » : les espaces concernés, et notamment la ZA de Kerguerrien, devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville définis au sein de l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge ».

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UE n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

E. Le secteur UEc

E. 1 → Caractéristiques du secteur UEc

Le secteur UEc correspond à la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) de Kerivoas, le long de la départementale 784. Il est destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques à dominance commerciale.

E. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Soutenir le développement de la ZACOM de Kerivoas ;
- Permettre le parcours résidentiel des entreprises en proposant une offre de foncier adaptée.

E. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie sur les espaces urbanisés de la zone d'activités commerciale de Kerivoas répondant à la délimitation réalisée par le SCoT Ouest Cornouaille. Un seul secteur UEc est donc identifié sur le territoire communal.

E. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UEc :

- Conforter la zone urbaine à vocation d'activités économiques afin de permettre à la commune de répondre aux demandes nécessitant un foncier important ;
- Edicter des règles relativement souples tout en préservant le voisinage immédiat d'habitation. Des règles trop contraignantes pourraient être un frein au développement économique du territoire.

Justification de la règlementation applicable au secteur UEc :

Le secteur UEc délimite l'espace à vocation d'activités économiques à vocation principalement 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 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, les articles 1 et 2 autorisent l'industrie et l'entrepôt qui n'a pas vocation à s'implanter au sein des zones d'habitation et qui ne trouverait pas sa place au sein de la ZA de Kerguerrien (UE), urbanisée dans son ensemble et n'offrant plus de foncier à ce jour.

Les activités de bureau participent à la dynamique des espaces économiques. Cette sous-destination est donc autorisée.

Concernant le « logement », seuls les logements de fonction sont autorisés et doivent respecter des conditions relativement strictes.

La destination « artisanat et le commerce de détail » a 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 espaces de centralité. La ZACOM de Kerivoas accueille cette sous-destination à condition de respecter les principes liés au périmètre de centralité : ne sont admis au sein de la ZACOM que les commerces ayant une surface de vente d'au moins 400m². 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.

Les commerces de gros, qui engendrent des flux de déplacement conséquents et nécessitant un besoin en foncier important, s'implanteront également au sein de la ZACOM. Par ailleurs, le secteur UEc peut accueillir des locaux techniques et industriels s'ils sont directement liés à la vocation économique de la zone et s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

Au-delà, le secteur UEc ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions (article 3). Seule une attention particulière doit être portée à la distance à respecter vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Comme pour les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles, il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions (article 3.1) afin de faciliter la requalification des espaces économiques, à travers notamment des opérations de renouvellement urbain ou de densification.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, le stationnement ainsi que les équipements et réseaux renvoient aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Enfin, pour faciliter la gestion des eaux pluviales et le maintien de la nature au sein des zones urbaines, les espaces libres doivent représenter au moins 10% du terrain. De plus, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (articles 6.1 et 6.2).

E. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UEc, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers, par exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables, afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UEc est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal.

F. Le secteur UL

F. 1 → Caractéristiques du secteur UL

Le secteur UL, dont la vocation dominante est touristique, concerne principalement les activités de tourisme, de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisir et les activités culturelles qui, par leur aspect, leur nature ou leur destination, nécessitent un classement spécifique.

F. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Soutenir, développer et diversifier les activités touristiques
- Répondre aux besoins d'une fréquentation touristique importante en saison estivale

F. 3 → Justification du zonage

La délimitation de cet espace correspond au camping de Kerivoas.

F. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UL :</u>

- Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres aux activités touristiques.

Justification de la règlementation applicable au secteur UL :

Le secteur UL correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil et le développement d'activités de tourisme. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale touristique et qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants. La sous-destination « logement » est autorisée sous conditions afin de permettre la réalisation de logements de fonction au sein de la zone UL. Ainsi, le règlement écrit fixe les conditions en vertu desquelles les logements sont autorisés afin d'éviter qu'il n'y ait des abus : être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité. Etant donné qu'aucune exploitation agricole n'est actuellement présente dans les zones UL, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite.

La commune a fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. Dans le même sens, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées au sein de la zone UL.

De la même manière, il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une norme chiffrée pour la hauteur des constructions au sein des zones UL.

En matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, le règlement écrit inscrit pour la zone UL une règle qualitative, plus permissive qu'une norme chiffrée.

F. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UL, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

  L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UL n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

G. Le secteur ULt

G. 1 → Caractéristiques du secteur ULt

Le secteur ULt, dont la vocation dominante est touristique correspond au Domaine de la Baie, au cœur d'un parc boisé, au nord-est du bourg de la ville d'Audierne.

G. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Soutenir, développer et diversifier les activités touristiques

- Répondre aux besoins d'une fréquentation touristique importante en saison estivale

G. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ces espaces correspond au secteur du Domaine de la Baie, nécessitant un zonage spécifique afin d'y conforter/développer les activités en lien avec le tourisme. Il intègre les 8 hameaux de maisons jumelées.

Ce secteur jouxte le sous-secteur UB_i, correspondant au château de Kéristum.

G. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur ULt :

- Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres aux activités touristiques.

Justification de la règlementation applicable au secteur ULt :

Le secteur ULt correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil et le développement d'activités de tourisme. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale touristique et qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants. La sous-destination « logement » est autorisée sous conditions afin de permettre la réalisation de logements de fonction au sein de la zone ULt. Ainsi, le règlement écrit fixe les conditions en vertu desquelles les logements sont autorisés afin d'éviter qu'il n'y ait des abus : être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité. Etant donné qu'aucune exploitation agricole n'est actuellement présente dans les zones ULt, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite.

Le stationnement collectif de caravanes, de camping-cars et de résidences mobiles de loisirs y est interdit afin de préserver la vocation actuelle de la zone : résidence touristique de type village vacance.

La commune a fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. Dans le même sens, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées au sein de la zone UL.

La norme chiffrée est fixée à 7,5m au faitage pour la hauteur des constructions au sein des zones ULt afin de correspondre au caractère général du secteur présentant un nombre important de bâtiments aux volumétries identique.

En matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, le règlement écrit inscrit pour la zone ULt une règle qualitative, plus permissive qu'une norme chiffrée.

G. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur ULt, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers, par exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables, afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus

généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Certains secteurs UB présentant des disponibilités foncières ou des possibilités de renouvellement urbain supérieures à 2500 m² peuvent être couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, …).

Par ailleurs, le secteur ULt n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

H. Le secteur US

H. 1 → Caractéristiques du secteur US

Le secteur US concerne les zones urbanisées à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries, aux cimetières, …

H. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Pérenniser et développer les équipements existants ;
- Permettre la mutualisation des services et des équipements.

H. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ces espaces correspond aux secteurs nécessitant un zonage spécifique afin de conforter/développer des services et équipements d'intérêt collectif. Ils se situent au sein de l'enveloppe urbaine (cimetière, terrain de sport, boulodrome, terrain de tennis, bâtiments de la Communauté de Communes du Cap-Sizun…). Il peut s'agir de services et équipements existants ou de projets à court terme. La maitrise foncière est communale ou intercommunale.

H. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur US :</u>

- Edicter des règles adaptées permettant d'accueillir les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres à la vocation de la zone.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur US :</u>

Le secteur US correspond aux secteurs destinés aux constructions nécessaires aux services et équipements d'intérêt collectif. Ainsi, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale de la zone et qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants. En conséquence les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma » et « industrie » sont interdites. Aucune exploitation agricole ou forestière n'est présente dans les zones US, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite. La sous-destination « logement » est autorisée sous conditions afin de permettre la réalisation de logements de fonction si nécessaires au sein de la zone US. Le règlement écrit fixe donc les conditions en vertu desquelles les logements sont autorisés afin d'éviter qu'il n'y ait des abus : être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone et être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

Il a été fait le choix de ne pas fixer d'emprise au sol afin de ne pas faire obstacle à d'éventuels projets d'aménagement.

De la même manière, il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une norme chiffrée pour la hauteur des constructions au sein des zones US. Seule une règle qualitative a été définie afin de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et installations au sein de l'environnement paysager ou urbain, ainsi qu'avec les constructions riveraines et voisines.

Dans le même sens, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementées au sein de la zone US.

En matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, le règlement écrit inscrit pour la zone US une règle qualitative, plus permissive qu'une norme chiffrée.

H. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur US, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

  L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.
- OAP « Patrimoine » : les espaces concernés devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville définis au sein de l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge ».

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur US n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

I. Le secteur UEp

I. 1 → Caractéristiques du secteur UEp

Le secteur UEp correspond aux espaces dédiés aux activités spécifiques liées à la mer, fortement présentes sur le territoire. Les activités portuaires (commerce, pêche, cultures marines), nautiques, de plaisance et de tourisme génèrent des besoins spécifiques auxquels le règlement doit répondre.

I. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Soutenir, développer et diversifier les activités touristiques sur le territoire.

I. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ces espaces s'appuie sur l'existence d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau (activités nautiques, port d'Esquibien) et en reprenant le travail réalisé par l'association « Investir en Finistère » qui agit pour l'amélioration de l'attractivité et de la compétitivité du Finistère. La réalisation d'un atlas en 2017 a permis de recenser les espaces « accès mer » nécessitant un zonage spécifique.

Le premier secteur borde l'entrée de l'estuaire du Goyen et s'étend de la plage des Capucins jusqu'au parking du front de mer et du restaurant « Le Grand Large », avenue de Manu Brusq. Il intègre le vivier d'Audierne, identifié par « Investir en Finistère » comme un espace à terre, disposant d'un équipement de pompage « eau de mer », en état de fonctionnement ou non, ou qui pourraient être affectés prioritairement à des activités maritimes et bénéficier ultérieurement de prises d'eau.

Le second secteur délimite l'espace de la gare maritime du port d'Esquibien. Ce dernier est également couvert par un périmètre de centralité.

I. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur UEp :

- Conforter les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau au sein de secteurs stratégiques.
- Spécialiser ces espaces pour une meilleure lisibilité et pour apporter des réponses aux porteurs de projets.

Justification de la règlementation applicable au secteur UEp :

Le secteur UEp correspond aux espaces destinés aux équipements et installations liés aux activités portuaires, nautiques, de plaisance et de tourisme. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec cette vocation principale de la zone. Les « exploitations agricoles » sont également autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone et les milieux environnants ainsi que d'exiger la proximité immédiate de l'eau. Enfin, les logements existants lors de l'approbation du PLU pourront quant à eux faire l'objet d'extensions limitées. Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera autorisée.

La délimitation d'un périmètre de centralité sur le secteur de la gare maritime d'Esquibien va permettre la pérennisation et le développement d'activités économiques participant au dynamisme du front de mer. En effet ce secteur constitue un véritable pôle à l'échelle du territoire, dont la diversité des flux et des acteurs s'accentue en période estivale. C'est le lieu où convergent habitants et touristes qui souhaitent rejoindre l'île de Sein, accéder aux chemins de randonnées, aux plages, aux activités nautiques…

Les prescriptions règlementaires du PLU pour le secteur UEp sont particulièrement souples afin de faciliter la réalisation de projets et de permettre l'évolution des équipements et installations en fonction des activités. Le choix a été fait de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions ni leur implantation. Il n'a pas été non plus jugé nécessaire de fixer une norme chiffrée pour la hauteur des constructions au sein des secteurs UEp. Seule une règle qualitative a été retenue afin de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et installations au sein de l'environnement paysager ou urbain, ainsi qu'avec les constructions riveraines.

En matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, le règlement écrit inscrit pour le secteur UEp une règle qualitative, plus permissive qu'une norme chiffrée.

I. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UEp, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématiques :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers, par

exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables, afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

- OAP « Patrimoine » : les secteurs présents au sein de cette OAP devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin de préserver et valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux présents à l'intérieur de celui-ci. Les orientations, relativement précises selon les secteurs et le type de bâtis recensés, n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit ce qui pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacle à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Par ailleurs, le secteur UEp n'est pas couvert par une OAP sectorielle.

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre C : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, *« les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".* Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Une enveloppe globale de 3,9 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension à vocation d'habitat principale, a été définie au regard des besoins de production de logements à horizon 2030.

L'enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation résultat d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer (cf. Titre 1 - Choix retenus pour le PADD) ;
- De la répartition de ces logements à créer par commune (cf. Titre 2 – Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD / Chapitre A – Justification des Choix pour les OAP Thématiques ;
- De potentiel densifiable (cf. Titre 5 – Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers / Chapitre A – Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants) ;

<u>Les objectifs de densité fixés dans le SCoT Ouest Cornouaille :</u>

Typologie de pôle	Objectif de densité en renouvellement urbain	Objectif de densité en extension (hors de l'enveloppe urbaine)
Pôle de type 2 : Audierne	25 logements/ha	17 logements / ha

Tableau des surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat :

Surface en renouvellement urbain (densification urbaine)	Surface en extension de l'urbanisation
10,33 ha	3,9 ha
TOTAL : 14,23 ha	

Nom du secteur / OAP	Superficie de la zone AUH en renouvellement urbain / densification urbaine	Densité minimale appliquée
OAP 1 - Secteur rue Laennec	0,73 ha	18 logts/ha
OAP 2 - Secteur Henri Roë 1	0,37 ha	18 logts/ha
OAP 3 - Secteur Henri Roë 2	0,48 ha	25 logts/ha
OAP 4 - Secteur rue Surcouf	0,41 ha	
OAP 6 - Secteur de Kerivoas	1,34 ha	30 logts/ha
OAP 7 - Secteur rue Michel Le Bars	0,31 ha	25 logts/ha
OAP 8 - Secteur rue Gay Lussac 1	0,55 ha	
OAP 9 - Secteur rue Gay Lussac 2	0,54 ha	
OAP 10 - Secteur rue Alphonse Daudet	0,27 ha	18 logts/ha
OAP 11 - Secteur rue Marcelin Berthelot	1,21 ha	25 logts/ha
OAP 12 - Secteur rue d'Estienne d'Orves	0,70 ha	
OAP 13 - Secteur rue Corneille	0,87 ha	35 logts/ha
OAP 14 - Secteur rue Georges Bizet	0,47 ha	25 logts/ha
OAP 15 - Secteur rue Léo Délibes 1	0,82 ha	
OAP 16 - Secteur rue Léo Délibes 2	1,23 ha	
OAP 17 - Secteur rue Ampère	0,39 ha	35 logts/ha
TOTAL	**10,33 ha**	
Nom du secteur / OAP	**Superficie de la zone 2AUH en extension urbaine**	**Densité minimale appliquée**
OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan	3,9 ha	17 logts/ha

* Le projet d'EHPAD intègrera des maisons partagées ainsi que des logements sociaux dont le nombre n'est pas défini à ce jour. La construction de celui-ci va permettre d'apporter une réponse aux réflexions menées autour de l'avenir des EHPAD de la Baie d'Audierne (82 lits) et de la Résidence Saint-Yves à Pont-Croix (92 lits), sous la direction commune avec le Centre Hospitalier de Douarnenez.

En effet, ces deux EHPAD présentent des cadres bâtis ne permettant pas d'assurer la prise en soins souhaitée 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 misent 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.

Aucun secteur au sein de l'enveloppe urbaine, compte tenu de la superficie nécessaire, des accès et autres contraintes liées à ce type d'aménagement n'a pu être retenu par la commune.

Le secteur de Kerlaouenan va donc permettre de répondre à cet enjeu à travers l'aménagement, sur une zone en extension de l'urbanisation, d'un EHPAD et de logements dédiés.

Une mise en demeure de la Préfecture, en date du 20 juin 2018, contraint la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU, dans l'attente de la levée de cette dernière.

En effet, l'arrêté préfectoral du 20 juin 2018 met en demeure le SIVOM de la Baie d'Audierne d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

En application de l'article L.171-7 du code de l'environnement, le SIVOM est mis en demeure, à compter de la date dudit arrêté, de :

- Dès maintenant, prendre toute mesure concourant à la mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement à Audierne, constatés comme non-conformes sur le bassin versant du ruisseau de Stiry dans le cadre des contrôles effectués en 2013 par le bureau d'études B3E. **Janvier 2020 : le diagnostic a été réalisé, les travaux ont été engagés.**
- Dans un délai de 4 mois maximum, équiper d'une détection de passages en surverse les trop-pleins des postes de refoulement, identifiés comme des points R1 dans le courrier de validation du service de police de l'eau, daté du 24 mars 2017. **Janvier 2020 : fait.**
- Dans un délai de 6 mois maximum, engager un diagnostic permanent du réseau d'assainissement sur la commune d'Audierne, tel que prévu à l'article 12 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 modifié et à l'article 2-4-2 de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2014. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH.**
- Dans un délai de 18 mois maximum, transmettre au service de police de l'eau et à l'agence de l'eau, un document synthétisant les résultats obtenus et les améliorations envisagées du système de collecte sur la commune d'Audierne, et présentant un programme d'actions. **Janvier 2020 : en cours par le BE IRH – schéma directeur d'assainissement des eaux usées – septembre 2020.**

Un travail approfondi avait d'ores et déjà été réalisé par la collectivité concernant le règlement écrit des zones classées initialement en 1AU qui sont désormais reclassées en 2AU dans l'attente de la levée de la mise en demeure. Aussi, ces règles sont maintenues dans le règlement écrit et sont justifiées ci-dessous. Parallèlement, les OAP sectorielles réalisées ont été maintenues. Ces dispositions règlementaires s'appliqueront suite à une procédure d'évolution du présent PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

A. Le secteur AUH

A. 1 → Caractéristiques du secteur AUH

Le secteur AUH, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

Un seul secteur AUH en extension de l'urbanisation a été créé. Il concerne le projet porté par la collectivité à Kerlaouenan pour l'aménagement d'un EHPAD, de maisons partagées et de logements sociaux. Cette enveloppe correspond à 3,9 hectares de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension.

Les besoins de création de logements peuvent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Aussi, les autres secteurs AUH sont situés au sein de l'enveloppe urbaine et participent au renforcement de la centralité. Au regard de leur surface, de leur localisation et de leur rôle au sein du fonctionnement urbain du territoire,

l'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, justifiant ainsi le classement en AUH.

Au regard des éléments précédemment indiqués, dans l'attente de la levée de la mise en demeure, les zones AUH sont classées en 2AUH et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation seulement suite à une procédure d'évolution du présent PLU.

A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Répondre à l'objectif démographique défini dans le projet politique du territoire en localisant les secteurs d'habitat pouvant accueillir les nouveaux habitants ;
- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain (habitat et développement économique) ;
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable ;
- Favoriser la mixité des formes urbaines ;
- Promouvoir des opérations de qualité.

A. 3 → Justification du zonage

La priorité étant donnée au renouvellement urbain, une réflexion a été menée sur l'ensemble des espaces disponibles dont la superficie, d'un seul tenant, est supérieure à 2 500 m². Il s'agit de secteurs de renouvellement urbain sur lesquels il est fait le choix de privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble en édictant des principes d'aménagement.

Au-delà de ces secteurs enclavés dans l'enveloppe urbaine, une seule zone en extension a été identifiée et concerne le projet de Kerlaouenan.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, chaque secteur a fait l'objet d'une analyse relative au raccordement aux réseaux et à leur capacité suffisante pour accueillir les nouvelles constructions ainsi qu'à la présence d'enjeux environnementaux et paysagers.

A. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur AUH :</u>

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur UB qu'il poursuit.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur AUH :</u>

La vocation du secteur AUH est de permettre une urbanisation à court terme à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Les règles en matière d'occupation des sols en AUH visent, comme dans les zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles (UA, UB), à favoriser la mixité des fonctions urbaines et le dynamisme du tissu urbain en y autorisant certaines activités tout en préservant la qualité du cadre de vie et en plaçant la notion de « vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement. Les articles 1 et 2 autorisent donc sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec le voisinage des habitations et qui ne portent pas atteintes à la sécurité et à la salubrité publique. Ainsi, la destination « exploitation agricole et forestière » est interdite au sein de la zone AUH, tout comme celle de « l'artisanat et commerce de détails » et « cinéma » interdit hors des périmètres de centralité.

Etant donné que la traduction règlementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU), les dispositions règlementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone AUH correspond à celle applicable à la zone UB. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une

intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Ainsi :

- De même qu'au sein de la zone UB, le choix a été fait de ne pas définir d'emprise au sol des constructions (article 4.1) car une telle disposition irait à l'encontre de l'objectif de densification. Selon la même logique, la hauteur maximale des constructions est fixée pour l'ensemble des communes à 13 mètres, soit un gabarit Rdc + 2 niveaux + combles/attique. Les dispositions quant à l'implantation des constructions sont identiques à celles retenues pour la zone UB (article 4.3). A l'instar de la logique poursuivie dans les zones urbaines à vocation d'habitat (maintien d'espaces verts, qualité du cadre de vie, limitation du risque d'inondation par ruissellement des eaux), le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).

Si la règlementation du secteur AUH est similaire à celle du secteur UB, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur AUH :

- Toutes les zones AUH sont couvertes par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur AUH, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers, par exemple, une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables, afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs AUH sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone, densité à respecter, formes urbaines, …). Ces OAP pourront être reprises et modifiées lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.

Au sein de l'OAP du secteur de Kerlaouenan, projet porté par la collectivité, l'objectif de mixité social fixé par le SCoT Ouest Cornouaille (10% de la totalité des nouveaux logements construits sur la commune) sera atteint compte tenu de la réalisation d'un minimum de 20 logements sociaux au sein de la zone.

B. Le secteur AUEc

B. 1 → Caractéristiques du secteur AUEc

Le secteur AUEc, est destiné à l'accueil, à court terme, d'activités économiques. Il correspond au développement de la ZACOM de Kerivoas sur une superficie de 1,67 ha en extension.

Au regard des éléments précédemment indiqués, dans l'attente de la levée de la mise en demeure, la zone AUEc est classée en 2AUEc et ne pourra être ouverte à l'urbanisation seulement suite à une procédure d'évolution du présent PLU.

B. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Anticiper et accompagner le développement économique ;
- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique ;
- Soutenir le développement de la ZACOM de Kerivoas ;
- Permettre le parcours résidentiel des entreprises en proposant une offre de foncier adaptée.

B. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur s'appuie la délimitation de la ZACOM de Kerivoas définie par le SCoT Ouest Cornouaille. Aussi, un seul secteur AUEc est identifié sur le territoire communal.

B. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur AUEc :</u>

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur UEc qu'il poursuit.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur AUEc :</u>

La vocation du secteur AUEc est de permettre une urbanisation à court terme à vocation d'activités économiques à dominante commerciale dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Etant donné que la traduction règlementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU), les dispositions règlementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone AUEc correspond à celle applicable au secteur UEc. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Si la règlementation du secteur AUEc est similaire à celle du secteur UEc, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur AUEc :

- Le secteur AUEc est couvert par une OAP sectorielle (OAP ZACOM de Kerivoas) ;

- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur AUEc, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par

exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, le secteur AUEc est couvert par une OAP sectorielle. De plus, conformément au SCoT Ouest Cornouaille « chaque projet d'implantation, de requalification et d'extension de ZACOM sera programmé en concertation avec les collectivités concernées ou voisines. Les documents d'urbanisme locaux traduiront ces orientations d'aménagement à travers des OAP spécifiques au ZACOM ». Des conditions d'aménagement communes à chaque ZACOM et précisées dans le DOO du SCoT (ex : intégration paysagère de qualité, réflexion d'ensemble de la zone, mutualisation des espaces extérieurs, itinéraires piétions et cyclables…) ont donc été intégrées dans la réflexion de d'aménagement de l'ensemble de la ZACOM de Kerivoas (UEc et AUEc).

Aussi, des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone…).

Cette OAP pourra être reprise et modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.

C. Le secteur AUL

C. 1 → Caractéristiques du secteur AUL

Le secteur 2AUL, est destiné à l'accueil, à court terme, d'activités touristiques.

Au regard des éléments précédemment indiqués, dans l'attente de la levée de la mise en demeure, la zone AUL est classée en 2AUL et ne pourra être ouverte à l'urbanisation seulement suite à une procédure d'évolution du présent PLU.

C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Soutenir, développer et diversifier les activités touristiques
- Répondre aux besoins d'une fréquentation touristique importante en saison estivale

C. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur correspond aux besoins identifiés pour le développement d'activités touristiques en continuité du camping de Kerivoas existant. Ce dernier étant intégré au sein de l'agglomération la délimitation de ce secteur constitue donc une extension de l'agglomération au sens de la Loi Littoral.

C. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur AUL :</u>

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur UL qu'il poursuit.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur AUL :</u>

La vocation de la zone AUL est de permettre une urbanisation à court terme à vocation d'activités touristiques dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Etant donné que la traduction règlementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU), les dispositions règlementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone AUL correspond à celle applicable à la zone UL. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Si la règlementation du secteur AUL est similaire à celle du secteur UL, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur AUL :

- La zone AUL est couverte par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

C. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur AUL, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

  L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, le secteur AUL est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone…). Cette OAP pourra être reprise et modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.

D. Le secteur AUS

D. 1 → Caractéristiques du secteur AUS

Le secteur AUS délimite les zones à urbaniser, à court terme, à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries, aux cimetières, …

Au regard des éléments précédemment indiqués, dans l'attente de la levée de la mise en demeure, la zone AUS est classée en 2AUS et ne pourra être ouverte à l'urbanisation seulement suite à une procédure d'évolution du présent PLU.

D. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous ;
- Pérenniser et développer les équipements existants ;
- Permettre la mutualisation des services et des équipements.

D. 3 → Justification du zonage

La délimitation de ce secteur, dont la maitrise est communale, correspond aux besoins identifiés pour le développement d'équipements d'intérêt collectif au nord de l'Aquacap (Espace aquatique du Cap-Sizun). Il a vocation à accueillir des bâtiments d'équipements publics (locaux des services techniques) mais également des équipements en lien avec les activités sportifs et de loisir, en continuité de l'Aquacap. Cette zone s'étend sur une superficie de 1,77 ha.

Il poursuit l'agglomération au sens de la Loi Littoral.

D. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur AUS :

- Edicter des règles répondant aux mêmes principes que le secteur US qu'il poursuit.

Justification de la règlementation applicable au secteur AUS :

La vocation de la zone AUS est de permettre une urbanisation à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient éducatifs, hospitaliers, de santé, sportifs, relatifs au traitement des eaux usées, aux déchetteries, aux cimetières, … dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans les OAP.

Etant donné que la traduction règlementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU), les dispositions règlementaires des zones urbaines ou des secteurs de zones urbaines concernés s'appliquent aux zones AU. Ainsi, la réglementation définie pour la zone AUS correspond à celle applicable à la zone US. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Si la règlementation du secteur AUS est similaire à celle du secteur US, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur AUS :

- La zone AUS est couverte par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

D. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur AUS, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Trame Verte et Bleue urbaine » : mise en œuvre du schéma de principe de la TVB et orientations favorisant l'intégration paysagère au sein des espaces urbanisés sans y faire obstacle. En effet l'armature verte urbaine est garante de la perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore. Des recommandations y sont donc indiquées afin de conforter les espaces verts existant à travers par exemple une gestion différenciée, afin de favoriser la plantation de haies bocagères d'essences locales le long des voies douces, afin de favoriser les revêtements perméables afin de permettre les échanges entre les espaces verts…

L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives dans les espaces verts constitue la seule prescription de l'OAP.

- OAP « Patrimoine » : la zone 2AUS au nord de l'Aqua-Cap devra faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville définis au sein de l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge ».

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

De plus, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, le secteur AUS est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent l'accessibilité et les déplacements sur la zone, l'organisation de l'urbanisation ainsi que le patrimoine bâti et végétal. Ces orientations sont accompagnées d'un programme (vocation de la zone…). Cette OAP pourra être reprise et modifiée lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces.

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre D : Les dispositions applicables aux zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, *« les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

A. La zone A

A. 1 → Caractéristiques de la zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces de serres et des espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des bâtiments d'habitat plus diffus ne pouvant être qualifiés d'agglomérations ou de villages au sens de la Loi Littoral et conformément au SCoT Ouest Cornouaille.

A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Conforter les outils de production agricole sur le territoire communal ;
- Permettre le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur d'activités économiques dans le respect de critères dont la valeur patrimoniale ;
- Permettre l'évolution des bâtiments existants à vocation d'habitat ;
- Accompagner les mutations de l'agriculture.

A. 3 → Justification du zonage

La délimitation de cette zone agricole tient compte d'un diagnostic couvrant l'ensemble du territoire en faisant une analyse plus précise des perspectives économiques des exploitations agricoles et des activités économiques présentes sur ces secteurs.

Les projets d'extension urbaine ont ainsi été définis dans le but d'assurer une lisibilité à long terme pour les exploitants agricoles.

A. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone A :</u>

- Préserver les terres agricoles au potentiel agronomique élevé ;
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du PLU en respectant le cadre règlementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme.

<u>Justification de la règlementation applicable à la zone A :</u>

Dans la zone A, sont admises, sous réserve du respect de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent toutes les

destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol afin de maîtriser le développement des espaces agricoles. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Ces règles en matière d'occupation et d'utilisation du sol permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à conforter les outils de production agricole sur le territoire communal et à accompagner les mutations de l'agriculture.

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. La formulation de cette disposition règlementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de surveillance ou de permanence, etc). Une telle disposition répond aux objectifs de maintien et d'accueil des exploitations agricoles et de diversification des activités annexes. En vertu du même objectif, la règlementation des constructions agricoles est souple. Ainsi, il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de hauteur maximale pour ces constructions.

Au regard des pratiques existantes sur le territoire, Audierne a fait le choix d'autoriser sous conditions les abris pour animaux afin d'encadrer leur construction et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Les conditions fixées permettent de veiller à ce que les abris pour animaux soient utilisés à cette fin et que leur usage ne soit pas détourné. Ainsi, le nombre d'abri pour animaux est limité à un seul par unité foncière, facilement démontable, et l'emprise au sol de chaque abri est limitée à 30 m².

De la même manière, il a été jugé nécessaire d'autoriser sous conditions les abris liés aux activités de jardinage ou de potager (non liés au siège d'une exploitation agricole) dans le cadre de jardins collectifs (sous forme associative), afin d'encadrer cette pratique et les constructions liées. Ainsi, l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 10 m². De même que pour les abris pour animaux, la hauteur de la construction ne peut pas excéder 3,5 m au point le plus haut.

Dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace, le choix a été fait d'inscrire une règle restrictive pour encadrer les logements de fonction agricoles. Ainsi, les logements sont admis mais leur développement est encadré (localisation, nombre, hauteur). Il n'est permis la réalisation que d'un seul nouveau logement de fonction par siège d'exploitation dans la limite de la présence de deux logements de fonction par siège d'exploitation. La définition d'une norme chiffrée par siège d'exploitation et non par exploitant agricole permet d'éviter la création d'un trop grand nombre de logements de fonction agricoles sur un même site (créant de nouveaux hameaux) et ainsi de s'assurer que leur usage ne soit pas détourné. Le règlement fixe également une hauteur maximale pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

En application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014), le règlement écrit du PLU permet dans la zone A les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions ne doit pas être supérieur à la hauteur du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement existant et de veiller à une limitation du volume du bâti. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation de la surface de plancher totale à 250 m². Selon la même logique, la hauteur des annexes ne peut pas dépasser 4 m au point le plus haut et leur emprise au sol n'excède pas 30 m². En outre, une distance maximale entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols. Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet. Les règles de hauteur, d'emprise au sol des constructions et d'implantation constituent à la fois la base de calcul des droits à construire mais sont également garantes d'une insertion qualitative de la construction dans son environnement bâti et paysager. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, Audierne a privilégié une approche volumétrique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, plutôt qu'une approche quantitative (exprimée en m² constructibles) afin de définir la densité.

Afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Titre 3 - Chapitre A - Les dispositions applicables à l'ensemble des zones - Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme). La

nouvelle destination de ces bâtiments pourra être le logement ou l'hébergement touristique et hôtelier. Conformément aux orientations du PADD, Audierne souhaite encourager le développement et la diversification touristique de son territoire, notamment en proposant une offre d'hébergement présentant une qualité architecturale et paysagère certaine.

Afin de traduire règlementairement l'objectif du PADD visant à préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue, sont autorisées sous conditions au sein de la zone A les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la mise en valeur et la renaturation des cours d'eau ainsi qu'à la protection contre les risques naturels tels que l'inondation. Le règlement impose un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile pour les logements de fonction, les annexes et les bâtiments à usage agricole. Cette disposition répond à des objectifs de sécurité routière. Comme la règlementation des zones U, l'implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Le choix a été fait de règlementer l'implantation des logements de fonction et des bâtiments à usage agricole par rapport aux limites séparatives pour limiter les nuisances engendrées quant aux habitations avoisinantes (article 4.3.3).

Par ailleurs, afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein des zones agricoles, l'implantation (article 4.3.4) d'un nouveau bâtiment doit se faire, soit en continuité du siège d'exploitation, soit en continuité du hameau le plus proche (distant de 300m maximum).

Selon la logique poursuivie dans les zones U visant à limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).

A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone A, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Patrimoine » : les secteurs présents au sein l'OAP « Linéaire côtier » devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin de préserver et valoriser l'ensemble des éléments patrimoniaux présents à l'intérieur de celui-ci. Les orientations, relativement précises selon les secteurs et le type de bâtis recensés, n'ont pas pour vocation à être traduites dans le règlement écrit ce qui pourrait créer de nouvelles contraintes faisant obstacle à des opérations de renouvellement urbain par exemple.

  Les espaces concernées par l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge », notamment le long des départementales 784 et 43 A, devront faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville.

Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par des normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Toutefois, elles permettent une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elles ne prennent pas uniquement la forme d'éléments d'explications.

Aucune zone A n'est complété par une OAP sectorielle

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre E : Les dispositions applicables aux zones naturelles

Conformément à l'article R151-.24 du Code de l'Urbanisme, *« les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

A. La zone N

A. 1 → Caractéristiques de la zone N

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 ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

A. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Identifier et protéger les milieux naturels remarquables
- Préserver, améliorer ou restaurer la fonctionnalité de la TVB

A. 3 → Justification du zonage

La délimitation des espaces naturels inclus dans la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire précis des milieux naturels présents sur le territoire. Elle comprend les réservoirs de biodiversité hors bocage, les landes ainsi que les boisements.

A. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires de la zone N :</u>

- Préserver les espaces naturels ;
- Accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières ;
- Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes lors de l'approbation du présent PLU ;
- Permettre les changements de destination ainsi que l'évolution des constructions d'habitation existantes lors de l'approbation du présent PLU en respectant le cadre règlementaire édicté par les articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme.

<u>Justification de la règlementation applicable à la zone N :</u>

La zone N correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

La règlementation de la zone N vise également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions

règlementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Par conséquent, les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.

La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. Seules sont autorisées la réhabilitation, l'extension, la mise aux normes et les constructions nouvelles liées et nécessaires à une exploitation agricole existante au sein de la zone lors de l'approbation du présent PLU ou aux bâtiments de stockage ou d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. En effet, la volonté est de préserver ces espaces naturels.

Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions et seulement au sein de la zone N.

Au-delà, les règles de constructibilité sont identiques à celles régissant la zone A.

A. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Le règlement graphique et écrit de la zone N n'est complété par aucune OAP (thématique ou sectorielle).

B. Le secteur NS

B. 1 → Caractéristiques du secteur NS

Le secteur NS correspond aux espaces littoraux remarquables identifiés en application de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

B. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Préserver les entités paysagères remarquables du territoire ;
- Valoriser le patrimoine et les identités locales ;
- Préserver la richesse des milieux naturels.

B. 3 → Justification du zonage

La délimitation des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : *« espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques »*. Il s'agit notamment des dunes, landes côtières, îlots inhabités, marais, vasières, zones humides, forêts maritimes, parties naturelles de sites protégés, etc…

S'agissant du territoire d'Audierne, le site Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les sites propriétés du Conservatoire du littoral, les ZNIEFF, zones humides et principaux boisements intègrent le secteur NS.

S'agissant des espaces boisés, la protection ne s'applique qu'à ceux qui remplissent la condition de proximité du rivage. Néanmoins, afin de ne pas paralyser le développement du territoire, toutes les dunes, landes côtières et forêts ne sont pas obligatoirement à protéger. Pour bénéficier de la protection, celles-ci doivent être remarquables ou caractéristiques. En ce sens, les secteurs identifiés dans les documents communaux ont été précisés.

B. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur NS :</u>

- Préserver les espaces naturels remarquables ;
- Préserver les zones humides ;
- Respecter les possibilités d'occupation du sol offertes par le code de l'urbanisme.

Justification de la règlementation applicable au secteur NS :

Le secteur NS couvre les sites et paysages remarquables du littoral, à protéger et sauvegarder. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLUi interdisent toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol. Dans un objectif de préservation maximale des entités remarquables du littoral, la constructibilité y est donc très limitée.

Seules sont autorisées les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Les aménagements autorisés sont énumérés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, précisés, le cas échéant, par décret.

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver peut être admise après enquête publique (article L.121-26 du code de l'urbanisme).

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.

Du fait de la très faible constructibilité, le choix a été fait de ne pas réglementer la hauteur maximale des constructions (article 4.2) ni l'implantation des constructions (article 4.3). Dans le même sens, seule une règle qualitative a été retenue en matière de réalisation des surfaces non imperméabilisées (article 6.2).

B. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Le règlement graphique et écrit du secteur NS n'est complété par aucune OAP thématique ou sectorielle.

C. Le secteur NM

C. 1 → Caractéristiques du secteur NM

La zone NM correspond à l'espace maritime.

C. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Préserver et permettre le développement du port et des activités portuaires ;
- Maintenir une filière marine diversifiée et reconnue ;
- Conforter le port de plaisance ;
- Anticiper les besoins des activités nécessitant une proximité avec la mer ;
- Préserver le patrimoine maritime ;
- Identifier les espaces de productions maritimes actuels et futurs et les préserver.

C. 3 → Justification du zonage

Il est retenu la délimitation d'un zonage naturel simple sans localiser précisément chaque usage de la mer. Aussi, hormis les espaces naturels remarquables du littoral, classés en NS (cf. justifications relatives à la zone NS), une partie du domaine public maritime est classé en NM.

C. 4 → Justification du règlement

Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur NM :

- Edicter les règles permettant d'encadrer l'ensemble des usages qui se pratiquent en mer.

Justification de la règlementation applicable au secteur NM :

Par défaut, le domaine public maritime qui est constitué du rivage de la mer et du sol et du sous-sol de la mer jusqu'à la limite des eaux territoriales, ainsi que les lais et relais de la mer, est géré directement par l'Etat.

Cependant, la gestion de tout ou partie du domaine peut être déléguée à une collectivité ou à un organisme. L'article L.2123-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit la possibilité de conventions de gestion par lesquelles l'Etat confie à une personne publique la gestion de dépendances de son domaine, dans le respect de sa vocation.

Ainsi, l'ensemble des usages de la mer sont admis au sein de la zone NM sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié. Ces usages comprennent les installations et aménagements, relatifs aux ports, aux mouillages, aux ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, mais également les installations nécessaires aux activités de cultures marines qui font l'objet d'autorisations d'exploitations, ou encore les installations nécessaires à des services publics (énergies renouvelables en mer…) ainsi que les affouillements liés au dragage des rivières.

Les constructions, aménagements et installations étant divers et à adapter à chaque usage, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne sont pas règlementées.

C. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Le règlement graphique et écrit du secteur NM n'est complété par aucune OAP sectorielle, ni thématique.

D. Le secteur NE

D. 1 → Caractéristiques du secteur NE

Le secteur NE est destiné à l'accueil et au développement d'activités économiques isolées en zone naturelle.

Un seul secteur est identifié sur la commune et concerne le fumoir de la Pointe-du-Raz.

D. 2 → Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique.

D. 3 → Justification du zonage

La délimitation du secteur NE est issue d'une analyse des perspectives économiques sur le territoire communal et des différents projets connus. Audierne souhaite conforter les activités économiques, notamment celles localisées hors espaces urbanisés. Aussi, un secteur NE a été délimité sur le territoire. Le projet est de pouvoir permettre le développement de l'activité existante du fumoir dont l'activité repose sur la vente de poissons fumés.

D. 4 → Justification du règlement

<u>Lignes directrices pour le choix et la rédaction des dispositions règlementaires du secteur NE :</u>

- Permettre l'évolution des activités économiques existantes au sein d'un zonage naturel.

<u>Justification de la règlementation applicable au secteur NE :</u>

Le secteur NE vise à tenir compte de l'existence d'activités à vocation économique au sein de l'espace naturel. Au vu des enjeux de préservation des milieux naturels et des usages actuels, Audierne a défini une règlementation spécifique permettant de répondre au projet d'évolution de l'activité économique en place.

Ainsi, l'article 1 restreint les occupations du sol autorisées. Les activités économiques étant la vocation principale de la zone NE, seules les sous-destinations « industrie » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sous conditions. Le reste étant interdits.

La règlementation applicable est relativement stricte afin de préserver le caractère naturel de la zone et de s'assurer que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Aussi, sont

autorisés les extensions mesurées des constructions ayant la destination « industrie » existantes à l'approbation du présent PLU sous diverses conditions, dont :

- Condition de hauteur : l'extension de la construction existante ne peut excéder la hauteur de la construction existante lors de l'approbation du présent PLU ;
- Condition d'emprise au sol : l'extension n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment existant lors de l'approbation du présent PLU ;
- Condition d'implantation : seule l'extension est autorisée et donc par définition accolée à la construction existante.

Cette approche volumétrique de la constructibilité permet d'encadrer la densité, adaptée à chaque projet. Les règles de hauteur, d'emprise au sol des constructions et d'implantation constituent à la fois la base de calcul des droits à construire mais sont également garantes d'une insertion qualitative de la construction dans son environnement bâti et paysager. En application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, Audierne a privilégié une approche volumétrique globale portant sur l'enveloppe du bâtiment, plutôt qu'une approche quantitative (exprimée en m² constructibles) afin de définir la densité.

Selon la logique poursuivie dans les zones U visant à limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, le règlement impose qu'au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, soit traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales, avec une exigence de végétalisation d'au moins 50% de cette surface (article 6.2).

D. 5 → Complémentarités entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations issues du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone NE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein d'OAP thématique :

- OAP « Patrimoine » : le secteur NE est concerné par l'OAP « Secteur de la Croix-Rouge », du fait qu'il soit situé en bordure de D784. Il devra donc faire l'objet d'attentions particulières et de préoccupations suivies afin d'intégrer une vision plus structurée et des signaux qualitatifs de l'entrée de ville.

Titre 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et la complémentarité avec les OAP

Chapitre F : Tableau de synthèse des surfaces

	Nom de zone	Superficie de la zone en ha
U	UA	17,3 ha
	UAa	8,9 ha
	UB	180,9 ha
	UB_i	0,6 ha
	UBa	3,9 ha
	Uru	4,7 ha
	UE	0,9 ha
	UEc	4,8 ha
	UEp	6,9 ha
	UL	0,3 ha
	ULt	1,7 ha
	US	6,6 ha
AU	2AUH	14,3 ha
	2AUEc	1,7 ha
	2AUL	1,1 ha
	2AUS	1,8 ha
A	A	932,8 ha
N	N	102,5 ha
	NS	559,4 ha
	NM	15 883,5 ha
	NE	0,1 ha
TOTAL		1900 ha env. (hors NM correspondant au domaine public maritime – jusque 12 miles nautiques)

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Audierne est une commune littorale, concernée par les questions de l'aménagement et de la préservation du littoral, caractéristique identitaire et vecteur d'attractivité et de dynamisme. Aussi, l'ensemble du territoire est soumis à la Loi Littoral.

Le SCoT Ouest Cornouaille est compatible avec la Loi Littoral du 3 janvier 1986, ainsi il entend :

- Protéger les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral
- Préserver les espaces proches du rivage
- Prévoir des coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral
- Définir le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes littorales

Les prescriptions du SCoT relatives aux dispositions de la Loi Littoral sont reprises ci-après et leur traduction dans le PLU explicitées.

NB : le SCoT Ouest Cornouaille a été approuvé avant l'adoption de la loi ELAN, du 23 novembre 2018, qui vient modifier la Loi Littoral. Les dispositions de la loi ELAN (notamment s'agissant de la délimitation de « secteurs déjà urbanisés ») ne peuvent être intégrées au présent PLU. En effet, la loi ELAN impose aux SCoT de décliner la Loi Littoral et notamment de définir et de localiser les agglomérations, villages et autres espaces urbanisés (obligation codifiée au sein de l'article L.121-3 du code de l'urbanisme qui stipule que « Le schéma de cohérence territoriale, précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-9, et en définit la localisation »).

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre A : La capacité d'accueil

En application de l'article L. 121-21, le PLU détermine la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme,
- De l'existence des risques littoraux,
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La détermination de la capacité d'accueil permet de connaître ce que le territoire d'Audierne peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité. Il s'agit donc de trouver un équilibre entre les enjeux de production de logements et de développement économique et d'autre part de préservation de la richesse des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins qui sont particulièrement vulnérables.

Ainsi, le PLU :

- Privilégie une organisation compacte des tissus urbains,
- Intègre des dispositions règlementaires visant à lutter contre l'étalement urbain et l'habitat diffus,
- Identifie le potentiel de renouvellement urbain et le prend en compte,
- Fixe un objectif de 100% de nouveaux logements en renouvellement urbain (hors projet de Kerlaouenan et porté par la collectivité),
- Identifie les secteurs potentiels pour le développement des activités aquacoles et de cultures marines ;
- Identifie les espaces proches du rivage,
- Préserve les coupures d'urbanisation,
- Préserve des entités paysagères remarquables du territoire,
- Tient compte des risques de submersion et d'érosion du littoral dans les choix d'aménagement.

Concernant la fréquentation touristique, Audierne identifie un secteur à urbaniser à vocation touristique, à urbaniser à court terme, en continuité du camping de Kerivoas (secteur 2AUL).

Le PLU intègre des mesures visant à préserver les espaces littoraux et à maîtriser la fréquentation afin de limiter les impacts sur ces milieux.

Afin de répondre à la problématique du stationnement sur les sites touristiques, des emplacements réservés ont été inscrits sur la commune d'Audierne. La définition des besoins de stationnements résulte des observations sur les différents sites au fil des années. L'absence ou le manque de parking engendre un stationnement anarchique sur les bords des voies, sur les parcelles privées, sur des zones sensibles… dégradant les sites et créant des conditions d'insécurité.

Par ailleurs, Audierne est dotée d'équipements qui permettent généralement de répondre aux besoins induits d'une part par la production de nouvelles constructions en renouvellement urbain, d'autre part par l'aménagement de nouveaux secteurs en extension urbaine, en terme d'alimentation en eau potable ainsi qu'en termes de gestion des déplacements.

Un zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'un zonage des eaux pluviales sont élaborés parallèlement au présent PLU. Aussi, ces éléments permettent d'assurer une desserte suffisante pour l'ensemble des nouvelles constructions projetées.

Concernant le traitement des eaux usées, une mise en demeure de la Préfecture, en date du 20 juin 2018, contraint la collectivité à classer l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2AU, dans l'attente de la levée de cette dernière.

En effet, l'arrêté préfectoral du 20 juin 2018 met en demeure le SIVOM de la Baie d'Audierne d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

En application de l'article L.171-7 du code de l'environnement, le SIVOM est mis en demeure, à compter de la date dudit arrêté, de :

- Dès maintenant, prendre toute mesure concourant à la mise en conformité des branchements au réseau d'assainissement à Audierne, constatés comme non-conformes sur le bassin versant du ruisseau de Stiry dans le cadre des contrôles effectués en 2013 par le bureau d'études B3E. Janvier 2020 : le diagnostic a été réalisé, les travaux ont été engagés.
- Dans un délai de 4 mois maximum, équiper d'une détection de passages en surverse les trop-pleins des postes de refoulement, identifiés comme des points R1 dans le courrier de validation du service de police de l'eau, daté du 24 mars 2017. Janvier 2020 : fait.
- Dans un délai de 6 mois maximum, engager un diagnostic permanent du réseau d'assainissement sur la commune d'Audierne, tel que prévu à l'article 12 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 modifié et à l'article 2-4-2 de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2014. Janvier 2020 : en cours par le BE IRH.
- Dans un délai de 18 mois maximum, transmettre au service de police de l'eau et à l'agence de l'eau, un document synthétisant les résultats obtenus et les améliorations envisagées du système de collecte sur la commune d'Audierne, et présentant un programme d'actions. Janvier 2020 : en cours par le BE IRH – schéma directeur d'assainissement des eaux usées – septembre 2020.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre B : Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation ont pour objectifs de sauvegarder des espaces et paysages remarquables et également de circonscrire l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre le phénomène de mitage et contre l'édification d'un mur entre la mer et l'arrière-pays.

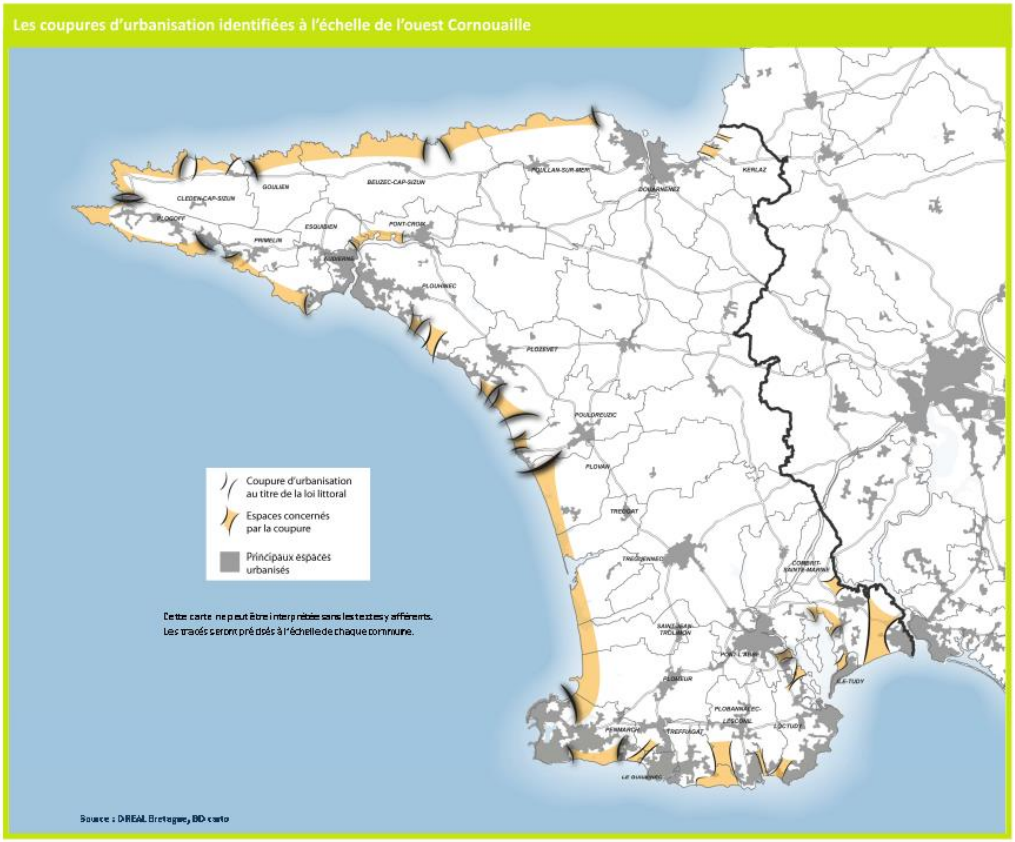
Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le PLU au travers de la trame verte et bleue. Elles sont classées soit en zone naturelle (N / NS / NM) soit en zone agricole (A).

Au vu des nombreux espaces bâtis dispersés sur le territoire, des constructions préexistantes peuvent se trouver dans ces coupures d'urbanisation, elles pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation accompagnés d'extensions limitées (hormis en zone NS).

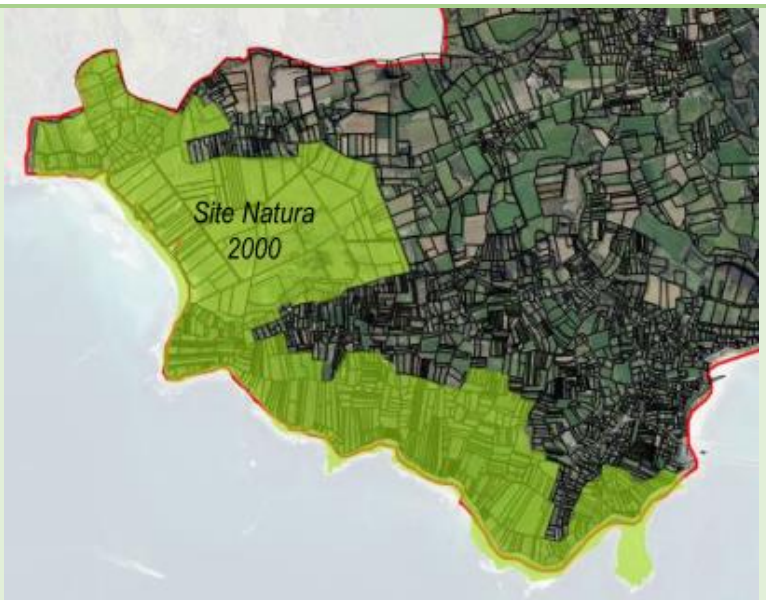
Le tableau ci-dessous recense les coupures d'urbanisation identifiées sur le territoire d'Audierne. Elles reflètent différents contextes :

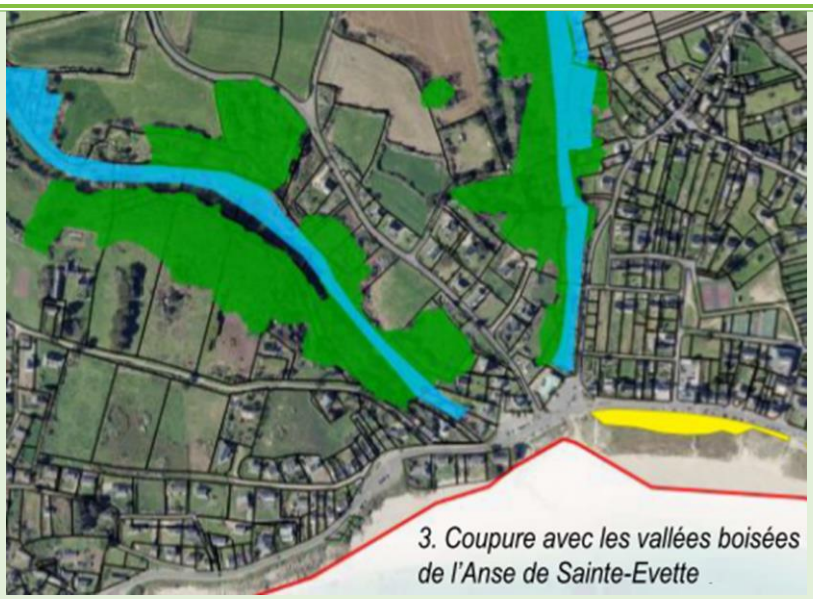
- Des espaces naturels présentant un intérêt paysager, en appui sur une vallée ;
- Des espaces à dominante agricole et naturelle s'inscrivant dans un environnement de grande qualité ;
- Des espaces rétro-littoraux.

Le SCoT, en application de la Loi Littoral, définit des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation, dans un objectif d'accessibilité visuelle et physique à la côte. Celles-ci sont précisées ci-dessous et affinées selon les secteurs.



Cartographie des coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

Localisation	Description
Frange littorale sud – Site Natura 2000	 Classé en secteur NS (inconstructibilité absolue – sauf aménagement légers), cette espace correspond à la coupure d'urbanisation identifié par le SCoT et affiné dans le PLU en en s'appuyant sur les limites correspondant au site Natura 2000.
Coupure d'urbanisation Nord – Bois de Suguensou	 Au nord du cœur de ville d'Audierne se trouve une coupure naturelle, à dominante naturelle et agricole, reprenant les limites des boisements existants (Bois de Suguensou) et des autres milieux naturels agricoles.

Coupure d'urbanisation Anse de Sainte-Evette – Limite des communes déléguées	 Ces limites naturelles sur la façade littorale sud permettent la distinction entre les deux communes déléguées d'Audierne et Esquibien sur lesquelles les limites administratives, avant fusion, s'appuyaient. La délimitation du zonage urbain tient compte de ces espaces à dominantes naturelle. La rue de la France libre à donc été affiné en tenant compte de la contuinité avec l'espace urbanisé et la densité du secteur.
Route du Sémaphore - Esquibien	

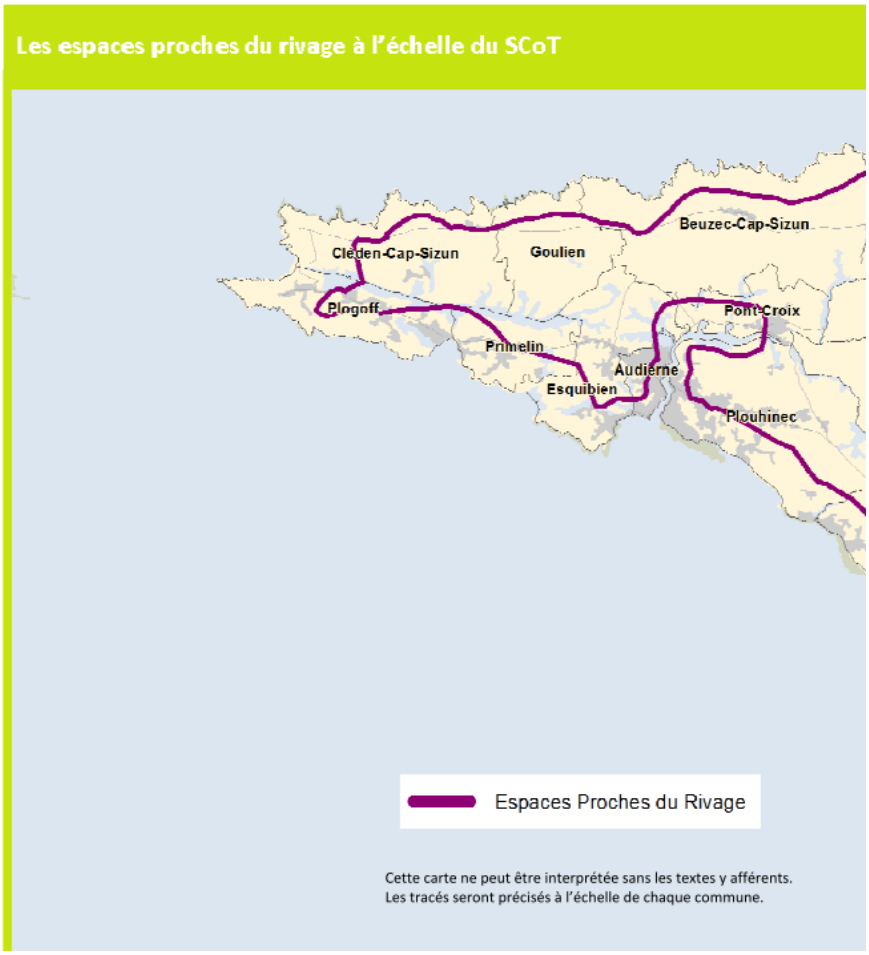
	L'urbanisation linéaire (faible densité et implantation en première ligne) observée route du Sémaphore et bordée d'un espace à dominante naturelle protégée (Natura 2000) créer une coupure marquée au niveau de l'entrée vers les bâtiments de l'exploitation agricole à l'ouest (cf.Cercle rouge ci-dessus). Cette coupure permet ainsi de préserver les fenêtres visuelles sur le littoral et contenir ainsi l'urbanisation au sein de l'enveloppe . La préservation de ces espaces naturels, dans une commune où la pression urbaine touristique est à prendre en compte.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre C : Les espaces proches du rivage

Le législateur n'ayant pas donné de définition permettant de déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage (EPR), trois critères issus de la jurisprudence doivent être pris en compte :

- La distance séparant cette zone du rivage,
- Son caractère urbanisé ou non,
- La covisibilité entre cette zone et le plan d'eau.



Cartographie des EPR identifiés à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

A l'échelle du SCoT Ouest Cornouaille, les espaces proches du rivage identifiés ont été déterminés à partir : des travaux effectués par les communes, du porté à la connaissance de l'Etat, d'une analyse topographique, d'une photo-interprétation et d'une campagne de terrain sur tout le linéaire côtier. Les critères utilisés ont été : en premier lieu la distance au rivage, puis la covisibilité avec celui-ci, et enfin l'appréciation de l'ambiance maritime lorsque celle-ci par la nature de la végétation, des formes géologiques/topographiques et des activités primaires venait appuyer l'un ou les deux précédents critères.

➔ La distance par rapport au rivage :

Traversant Esquibien jusqu'à Audierne, l'EPR suit la ligne de crête (distance au rivage autour de 2000 mètres ici mais variable selon les communes du SCoT et de leurs caractéristiques). En effet les covisibilités au rivage sont facilités par l'absence de falaises hautes et la présence de points haut plus en amont.

➔ Le caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux :

Ce critère suppose de prendre en compte la configuration particulière de l'espace (éléments naturels, relief, patrimoine bâti, caractères écologiques, etc). Il s'agit d'identifier parmi les espaces proches du rivage des espaces typiques des entités littorales qui sont marqués par la présence de la mer et qui participent à l'émergence d'une ambiance maritime.

➔ L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer :

Sont classés en espaces proches du rivage les terrains visibles de la mer ou les terrains qui permettent d'avoir une vue sur la mer. Au vu de la jurisprudence, si certaines parcelles ne sont pas en covisibilité avec la mer, cette circonstance n'interdit pas qu'elles soient considérées comme proches du rivage dès lors qu'elles ne peuvent être séparées de l'ensemble cohérent dont elles font partie.

La délimitation des espaces proches du littoral prend en compte cette approche multicritères.

La morphologie et la topographie du territoire soumet une partie importante du territoire audiernais à l'influence maritime, notamment sur les limites de la commune déléguée d'Audierne ainsi que tout le front de mer urbanisée sur les limites de la commune déléguée d'Esquibien. L'influence évaluée prend en compte à la fois les relations visuelles directes, et les impacts sur le milieu, notamment la végétation.

Sur la base du travail réalisé à l'échelle du SCoT, l'EPR a été affiné et se distingue en plusieurs séquences sur le territoire d'Audierne. Celui-ci s'étend du Bois de Suguensou au Nord jusqu'à la façade littorale Sud et le secteur de la grande plage. Quatre séquences se distinguent :

- La première au Nord correspond à l'Anse de Suguensou et s'étend du hameau de Kerorval en limite avec Pont-Croix et vient s'appuyer sur la limite communale historique d'Audierne au cœur du Bois de Suguensou.
- La seconde séquence correspond à la façade nord d'Audierne orientée vers le port et l'entrée de l'estuaire du Goyen. Celle-ci intègre le domaine de la Baie, à environ 250m du trait de côte puis pénètre à l'intérieur de l'espace bâti du lieu-dit Kerbuzulic, de la rue Pierre Brossolette à la rue Marcelin Berthelot avant de rejoint la rue du 14 juillet.

  Cette limite s'étend ensuite du cimetière communal jusqu'à la rue Claude Debussy, intégrant ainsi l'ensemble des constructions situées sur les hauteurs d'Audierne.
- La troisième séquence correspond aux vues sur la façade littorale sud depuis la rue Jacques Cartier, suivant ainsi la pente jusqu'au hameau de Kergadec. Le plateau agricole et la topographie de ce secteur offrent des vues sur l'océan. Il traverse ensuite des espaces paysagers suivant les pentes naturelles des vallées boisées de l'Anse de Sainte-Evette. Il s'étend du nord de l'espace bâti de Kergadec, traverse la coupure boisée au niveau du hameau de Kersen avant d'atteindre les hauteurs de la rue de la France Libre qui, suivant la pente naturelle, offrent des vues sur le littoral.

  Une fois cette seconde coupure naturelle traversée, l'EPR s'étend jusqu'au hameau de Kerhuon, englobant ainsi l'ensemble de la façade littorale sud, de la rue de la France libre jusqu'à la route du Semaphore, limite de la zone urbaine.
- La quatrième séquence englobe la façade sud-ouest du territoire, correspondant à la zone Natura 2000 avec les dunes de Trez Goarem et les vues sur l'Anse du Cabestan. La limite long la partie ouest du hameau de Lesnoal avant d'atteindre la limite communale avec la commune de Primelin.

Dans les espaces proches du rivage, seule est admise l'extension limitée de l'urbanisation. Celle-ci doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L. 121-13 du code de l'urbanisme).

Le SCoT Ouest Cornouaille encourage le développe d'une offre touristique de qualité écoresponsable. Le PLU d'Audierne, à travers le PADD et la traduction des différentes pièces réglementaires, s'est donc attaché à concilier l'enjeu touristique, vecteur d'attractivité pour la commune et surtout garant de l'identité du territoire, avec la sauvegarde des ressources et espaces naturels remarquables présents sur le littoral.

Le périmètre des espaces proches du rivage est matérialisé sur le règlement graphique :

En tant que commune littorale, le développement de l'urbanisation d'Audierne est contraint physiquement par la présence de la mer, de zones humides, des espaces naturels remarquables etc. C'est pourquoi l'urbanisation future doit composer avec l'espace bâti existant qui se situe, parfois au sein de l'EPR.

Ainsi :

- Audierne a choisi de conforter et de densifier prioritairement les centralités, tout en préservant la morphologie existante. Ce choix a également été fait dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels et limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage, les milieux naturels, les espaces remarquables et l'environnement plus généralement. Ainsi, Audierne se fixe pour objectif d'engager des opérations de renouvellement urbain pour favoriser les constructions en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. En outre, des objectifs de densité de logements /ha ont été définis selon les secteurs concernés par une OAP, dans le respect du SCoT Ouest Cornouaille.
- Les dispositions du règlement écrit pour les zones A et N visent également à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la richesse des milieux naturels. Les droits à construire sont ainsi limités dans ces zones (règles restrictives pour les logements de fonction agricoles, extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, …).
- Les zones d'urbanisations future (2AUH) identifiées au sein de l'EPR se situent exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine et viennent ainsi conforter l'attractivité du territoire tant d'un point de vue résidentiel, économique que touristique. Le zonage et la règlementation applicable correspondent à la typologie du tissu existant. Une analyse préalable de ces sites a conduit à la définition au sein des OAP de prescriptions urbaines et paysagères complémentaires afin de s'assurer de l'intégration du projet dans l'environnement existant.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre D : Assurer l'urbanisation en continuité

Article L. 121-8 du code de l'urbanisme : *« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Conformément à la Loi Littoral et aux principes d'aménagement des espaces littoraux issus du SCoT, le PLU intègre les différentes entités (agglomération et village) afin de définir les espaces d'extension possibles.

<u>Définition du SCoT Ouest Cornouaille</u> : « L'agglomération est un ensemble urbain de taille significative (dont les chefs-lieux de communes) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. Les bourgs sont notamment des agglomérations, ainsi que les zones d'activités de grande taille. Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants ont, au moins, une agglomération. »

Sur le territoire d'Audierne, l'ensemble de la zone urbaine forme une seule agglomération. Celle-ci intègre les bourgs des communes déléguées d'Esquibien et d'Audierne se prolongeant sur la façade littorale au sud.

Aussi, aucun village au sens de la Loi Littoral n'a été identifié par le SCoT Ouest Cornouaille.

<u>Délimitation :</u>

D'une manière générale, la délimitation s'appuie le plus souvent sur les limites des parcelles cadastrales de chacune des constructions.

*Toutefois, dès lors que la parcelle est située au contact d'espaces agricoles, naturels et/ou forestiers, et qu'il existe la possibilité d'un aménagement en second rideau, la méthodologie suivante a été appliquée : environ **15 mètres** au-delà de la première construction afin limiter le mitage et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.*

- **A l'ouest** de la zone urbaine se trouve le bourg historique d'Esquibien bâti autour de son église et répondant aux critères de l'agglomération. On y trouve une densité significative et une diversité des fonctions urbaines avec la présence de la mairie annexe, des services et équipements d'intérêt collectif, terrain de sport, bibliothèque…) et un hôtel-restaurant.
- Au **cœur** de ce bâti ancien on retrouve un mode d'occupation de la parcelle spécifique avec des constructions en front de rue et un alignement du bâti sur la voirie.

Photo aérienne – https://zoom.earth

Développé de manière radioconcentrique et en continuité du centre ancien, les limites de l'agglomération intègrent les constructions récentes des rues principales que sont la rue Surcouf, la rue Jean Pichavant, rue Laënnec, rue Henri Roë, rue Duguay Trouin, rue Henri Sergent, rue du 19 mars 1962...

La densité y est moins élevée que dans le bourg historique mais reste importante, compte tenu de la structure pavillonnaire et des parcelles offrant des superficies plus élevées, mais on y retrouve un ensemble de fonctions qui, à travers leurs répartitions spatiales, contribuent au renforcement de la centralité. On y recense notamment de l'habitat individuel, des équipements d'enseignements, culturels et sportifs (école publique, salle polyvalente, bibliothèque, terrain de sport) et un bar-tabac.

- **A l'ouest** du bourg, rue du 19 mars 1962 la limite s'appuie sur la rupture naturelle formée par le réseau hydrographique et son espace boisée. Espace urbanisé répond à une densité significative et urbanisation de part et d'autre de la voie. C'est le cas également des rues Jean Pichavant et Henri Roë où l'ensemble des constructions intègrent l'agglomération du fait de la structure urbaine et du lien avec la centralité.
- **Au sud** du bourg, la rue Duguay Trouin dessert un secteur comprenant la rue Anna Saouzanet, la route du Parou de Kermaviou, l'impasse des Mimosas et Kermaviou pour une densité moyenne de 10 logements à l'hectare. La présence de l'école publique et de ces constructions récentes à vocation d'habitat individuel joue un rôle important pour la centralité.
- La limite **est** du centre-bourg de la commune s'appuie sur la configuration urbaine de ce secteur et intègre la bibliothèque et les constructions en premier et second rideau de la rue Laënnec, la limite étant le bar-tabac, dernière construction avant une urbanisation d'un seul côté de la voie et donc une densité plus faible.

Photo aérienne – https://zoom.earth

- **Au nord,** l'urbanisation récente du secteur de la Croix-Rouge a permis d'observer le développement d'une dynamique urbaine tournée vers l'axe infrastructurel principal d'Audierne que constitue la route de la Pointe-du-Raz (RD 784). L'aménagement du secteur de la Croix-Rouge / Kerivoas a permis de voir émerger un nouveau pôle de croissance aux multiples fonctions (santé, commerces, loisirs, activités, habitat, équipements). La ZACOM de Kerivoas marque spatialement la liaison avec la commune historique d'Audierne et permet de n'avoir qu'une entité urbaine et d'une une seule agglomération à l'échelle de la commune nouvelle.

L'ouest de l'agglomération, s'est donc constitué autour de plusieurs pôles dont le cœur historique d'Esquibien, principale entité ayant permis la croissance des autres pôles, rendant la structure plus linéaire. Le secteur de la piscine de l'Aquacap et de la rue du Parc Alec marque la limite de la zone urbaine le long de la RD 784.

Photo aérienne – https://zoom.earth

Aucune coupure d'urbanisation n'a a été identifiée entre les deux communes déléguées, l'agglomération se poursuit alors sur le territoire historique d'Audierne.

Les limites de l'agglomération sur cette partie sont les suivantes :

- Rue Charles Le Goffic et rue Raymond Couillandre, la zone urbaine s'appuie sur les critères de densité et de structure urbaine.
- Dans le secteur de la rue Marcel Paul et de la rue Jean Moulin au nord, une partie la zone 1AUc du précédent document d'urbanisme intègre la zone urbaine (UB) suite à l'aménagement du foyer « Les Haliades Kan Ar Mor ».

Photo aérienne – https://zoom.earth

La parcelle non bâtie à l'ouest du foyer ainsi que les deux habitations intègrent également la zone à vocation d'habitat et activités compatibles afin de pouvoir répondre à d'éventuels aménagements/extensions de ce foyer d'accueil médicalisé.

- La zone 1AUc du précédent document d'urbanisme, située rue de la Haie, n'ayant été que très peu urbanisée (3 constructions), les limites s'appuient désormais sur les parcelles bâties, permettant ainsi de rendre ces espaces en zones agricoles.
- Rue Emile Combes, la zone urbaine intègre les dents creuses permettant la densification des secondes lignes en tenant compte de la limite de 15 mètres au-delà des constructions situées au contact de la zone agricole.
- Rue de Verdun, rue Georges Bizet, rue Jacques Cartier et la rue Léo Delibes ont été délimitées à la parcelle ou au plus près des constructions, laissant la possibilité d'extension de 15m au-delà du bâti.

  Sur ce secteur, 4,2 hectares, auparavant situés en zones UC, sont désormais classés en zone agricole.
- Dans le secteur de la Garenne et de la maison de retraite, peu d'évolutions par rapport au précédent document d'urbanisme, la limite s'appuie sur le cadastre ou à 15 mètres (exemple : parcelle 59 au nord de la maison de retraite).
- Rue du phare, la zone urbaine tient compte de la densité et d'une urbanisation de part et d'autre de la voie et applique une limite à 15 mètres rue de Verdun, le cas échéant.
- L'anse de la vallée de Sainte-Evette constitue une rupture naturelle de l'urbanisation ayant permis tout de même l'urbanisation du front de mer, boulevard Yves Normand. La rue de la France Libre présentant une configuration linéaire et très peu dense intègre donc la zone agricole.

Photo aérienne – https://zoom.earth

- Le secteur de Landrevet présente une urbanisation tournée vers l'océan dont la zone urbaine s'appuie sur les limites parcellaires : impasse du Pouldu, impasse Sainte-Edwett ainsi que la partie la plus dense de la rue du Calvaire dont la limite est fixée à l'intersection avec la rue de la Fontaine.
- Keryéoc'h, Sainte-Evette Kernévez et Lervily constituent les secteurs urbanisés les plus denses de la façade littorale sud-ouest dont le port fonde le pôle touristique et économique central du sud du territoire

  La rue des Abeilles (Kéryéoc'h) et l'entrée de la route du Sémaphore (Lervily) marquent les limites ouest et sud de l'agglomération audiernaise.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre E : Préserver la bande littorale des 100 mètres

Article L. 121-16 du code de l'urbanisme : *« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

Article L. 121-7 du code de l'urbanisme : *« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »*

Sur la partie sud-ouest du littoral, la bande littorale des 100 mètres est incluse dans les espaces remarquables (site Natura 2000 notamment) identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

Dans sa partie urbanisée, allant du port d'Esquibien jusqu'au domaine de la Baie, le principe d'inconstructibilité ne s'applique donc pas.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre F : Les campings

Dans les communes littorales, les conditions d'aménagement et d'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes diffèrent en fonction de leur localisation sur le territoire :

- En dehors des espaces urbanisés : aménagement et ouverture des terrains subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU (article L. 121-9 du code de l'urbanisme) ;
- Au sein du périmètre de l'espace proche du rivage : aménagement et ouverture des terrains subordonnés au respect des dispositions relatives à l'extension limitée de l'urbanisation (article L. 121-14 du code de l'urbanisme) ;
- Au sein de la bande littorale : aménagement et ouverture de terrains interdits (article L. 121-18 du code de l'urbanisme).

Le PLU ne définit pas de nouveaux secteurs pour l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants sont confortés par un zonage UL / ULt / 2AUL car ils sont inclus ou se situent en continuité de l'agglomération au sens de la Loi Littoral. Il s'agit de :

- UL : camping de Kerivoas ;
- 2AUL : extension du camping de Kerivoas ;
- ULt : résidence du Domaine de la Baie.

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre G : Les espaces naturels remarquables

Article L. 121-23 du code de l'urbanisme : *« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »*

L'article R. 121-4 du code de l'urbanisme énumère de manière non exhaustive les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral. Pour bénéficier de la protection, ces espaces doivent être nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présenter un intérêt. Il peut s'agir notamment de dunes, falaises, forêts et zones boisés proches du rivage de la mer, parties naturelles des estuaires.

Cette protection s'applique à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale et présentant les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme.

Aussi, sur le territoire d'Audierne, sont classés en espaces remarquables :

- Les espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est déjà reconnue,
- Les milieux non protégés mais qui sont susceptibles de l'être au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.

(Cf. justifications de la zone NS).

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre H : Les espaces boisés classés

Article L.121-27 du code de l'urbanisme : *« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

L'ensemble des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Audierne l'est aussi au titre de l'article L.121-27 du même code.

Le classement en espace boisé classé interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'ensemble des boisements présents sur le territoire a été analysé.

Les boisements répondant aux critères suivants font l'objet d'un classement au titre des articles L.121-27 et L.113-1 du code de l'urbanisme :

- La configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la Loi Littoral présentent un aspect d'unité paysagère homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écrin ou écran de l'urbanisation, …
- Et/ou l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grande superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité, …

Titre 4 : Articulation du plan avec les dispositions de la Loi Littoral

Chapitre I : Eloigner les nouvelles routes de transit de la frange littorale

Le PLU ne prévoit pas de nouvelles routes répondant à ces critères.

Titre 5 : Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Titre 5 : Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Chapitre A : Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants

Le tissu urbain s'avère plus ou moins dense selon les secteurs, quartiers, de la commune. Ainsi, dans un souci de limitation de la consommation foncière et d'amélioration/dynamisation du fonctionnement urbain, il est intéressant de favoriser la reconquête d'espaces actuellement inutilisés, en particulier pour y produire de l'habitat et tout activité compatible. L'installation de ménages dans les logements qui pourraient être construits sur ces emplacements, favoriserait en effet la vitalité des secteurs urbanisés. C'est pourquoi une analyse fine a été réalisée sur le territoire d'Audierne afin de quantifier les capacités de densification (actualisation début 2019).

Cette analyse est expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre B – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**).

A. La mobilisation du foncier en renouvellement urbain

Le **potentiel foncier théorique** recensé au sein de l'agglomération représente environ **33,1 hectares** répartis en 3 catégories :

- ➔ A fort potentiel de densification : 21,6 ha
- ➔ A faible potentiel de densification : 10 ha
- ➔ Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (visions parcellaires) : 1,5 ha

Le référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins à horizon 2030 (durée du PLU). Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité, pour plusieurs raisons :

- La dureté foncière ;
- L'intérêt du gisement (typologie, localisation, configuration, …) ;
- La faisabilité technique (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'à l'arrière de parcelles déjà construites (fond de parcelles)).

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera en renouvellement urbain (division parcellaire ou comblement de dents creuses), Audierne s'est fixée des objectifs de mobilisation en fonction de la classification des gisements fonciers et de leur intérêt urbain (« fort potentiel de densification » ou nécessité de division parcellaire).

Classification des gisements		Taux de mobilisation
A fort potentiel de densification	21,6 ha	70%
A faible potentiel de densification	10 ha	30%
Potentiel de densification issu d'opérations BIMBY (visions parcellaires)	1,5 ha	10%

Les surfaces à mobiliser ont ensuite été traduites en nombre de logements en appliquant un objectif de densité, conformément au SCoT de 25 logements à l'hectare en moyenne au sein de l'enveloppe urbaine (compenser ou non selon les secteurs 2AUH).

Au regard du potentiel densifiable important au sein de l'enveloppe urbaine, la majorité des besoins en logements pourra être réalisé au sein de l'enveloppe. Si la majorité des nouveaux logements pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, un secteur en extension permet également d'accueillir de nouvelles constructions mais celui-ci répond à un projet spécifique (logements pour personnes âgées, …) porté par la collectivité.

B. La mobilisation du parc existant

Afin d'apprécier la part du développement qui se réalisera via la mobilisation du parc existant, la commune d'Audierne s'est appuyée sur les chiffres de ces dernières années ainsi que les données INSEE et SITADEL. Aussi, il a été estimé qu'environ 134 logements (déduis du nombre de logements total à réaliser et qui viennent donc s'ajouter aux 200 constructions neuves à réaliser) pourront être réalisés suite à des opérations de renouvellement urbain sur l'existant (destruction/reconstruction), soit environ 8 logements par an à compter de 2014.

C. Bilan

Compte tenu des objectifs de mobilisation du foncier non bâti et des objectifs de reprise du parc existant, la production nouvelle en renouvellement urbain est estimée à environ 200 logements, soit une part de **renouvellement urbain qui s'établit à 100%** des logements que la commune de Audierne ambitionne d'accueillir à horizon 2030.

Seul le projet porté par la collectivité sur le secteur de Kerlaouenan fait l'objet d'une extension de l'enveloppe urbaine.

Titre 5 : Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Chapitre B : Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation d'espace

Les choix portés par la commune d'Audierne au sein du projet de PLU s'inscrivent 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.

L'élaboration du PLU a ainsi conduit la commune :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants (cf. chapitre A),
- A optimiser les surfaces dédiées aussi bien des zones d'habitat que des zones d'activités économiques,
- A s'interroger sur la notion de « densité » qui ne doit pas se résumer à une simple réduction de la taille des parcelles constructibles. La densification n'est durable que si elle reste vivable et de qualité, adaptée selon les contextes, et acceptée par les habitants : elle nécessite une réflexion sur la qualité des formes urbaines et l'aménagement des espaces publics.

Ainsi, le projet de PLU créé les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers règlementaires, et de la réduction de la consommation d'espace.

Le PADD, duquel découle les pièces règlementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d'espace.

Pièce règlementaire du PLU	Dispositions	Eléments explicatifs
Zonage	L'ensemble des besoins en logements pourront être réalisés au sein des zones 2AUH en renouvellement urbain. Une seule zone 2AUH est identifiée en extension de l'urbanisation afin de répondre à un projet porté par la collectivité correspondant à l'aménagement d'un EHPAD sur le secteur de Kerlaouenan, ainsi logements dédiés.	Le nombre de logements à réaliser est le résultat des besoins en logements pour répondre à l'ambition démographique, mais également au desserrement des ménages, à la hausse des résidences secondaires, etc… déduction faite du potentiel de densification.

Zonage	La délimitation des zones UA/UAa UB/UBa intègre les dents creuses et les fonds de parcelles. -Dans le cas où celles-ci sont situées au contact d'espaces agricoles et naturels, il a été respecté une distance d'environ 15m au-delà de la construction existante.	La délimitation du zonage permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein de chaque secteur urbanisé.
Règlement écrit	Des hauteurs comprises entre 13 et 16 mètres au point le plus haut sur les zones à vocation principale d'habitat (UA/UAa/UB/UBa). Des distances par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile souples. La possibilité, au sein de ces zones, de s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, un minimum de 2 mètres devra être respecté (règle inspirée de la servitude de vue issue du Code Civil). Une absence générale de règlementation de la distance entre deux constructions sur une même propriété. Une emprise au sol des constructions non règlementée au sein des zones à vocation principale d'habitat.	La combinaison des règles au sein des zones U permet de créer les conditions de la densité.
Règlement écrit	Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont limitées : règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.	En vertu de l'article L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.
OAP sectorielles	Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement des zones : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation ou encore, l'inscription dans le site et le paysage créé.

Titre 6 : Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain

Titre 6 : Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chapitre A : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet du plan.* »
Cette analyse est expliquée dans la première partie du rapport de présentation du présent PLU (**Titre 3 – Chapitre A – Analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers**).

Entre **2009 et 2018, environ 15,3 hectares** de surfaces agro-naturelles ont été consommées sur l'ensemble du territoire communal, soit une moyenne de 1,5 ha par an.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif relatif à la consommation de l'espace par poste :

Poste	Urbanisation 2009/2018 (en ha)
Habitat	12,86
Activités économiques (dont bâtiment agricoles)	2,22
Equipements et infrastructures	0,2
TOTAL	**15,3**

Titre 6 : Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chapitre B : Dynamiques démographiques

Audierne est couvert par le SCoT Ouest Cornouaille, dont l'un des objectifs est de « développer une politique de croissance prenant appui sur une attractivité forte et dans une logique de généralisation à l'échelle du SCoT ». Dans le même temps, il entend « préserver ses ressources environnementales et son espace agricole. L'utilisation économe de l'espace constitue donc le moyen de mettre en œuvre cette croissance.

L'armature urbaine, définie dans le SCoT, qualifie la commune d'Audierne de pôle de type 2, avec Plouhinec et Pont-Croix.

En ce sens, « les pôles doivent se renforcer et accueillir une part significative du développement car ils offrent des services structurants accessibles et sont desservis par les transports. Cet objectif s'inscrit également dans une optique de structuration et d'affirmation du territoire facilitant les coopérations ».

Aussi, le PLU vient conforter les dynamiques du territoire communal en se fixant pour objectif une croissance démographique de l'ordre de +0,4%/an jusqu'en 2030.

La commune d'Audierne souhaite accompagner cette augmentation de la population de politiques volontaristes et opérationnelles dans le domaine de l'habitat, de l'économie et de manière plus transversale en faveur de la dynamisation de sa centralité qui se distingue en plusieurs pôles majeurs sur son territoire (ses bourgs et sa façade littorale).

C'est sur la base de ces paramètres que l'ensemble des besoins fonciers et donc les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été établis.

Titre 6 : Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Chapitre C : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus est un enjeu au cœur du projet d'aménagement de la commune de Audierne.

Ainsi, l'objectif du territoire d'Audierne est de permettre une **modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** au regard de la consommation foncière des dix dernières années pour toutes les destinations confondues (habitat, économie (dont exploitation agricoles), équipements).

Justification de la modération de la consommation foncière	Total 2009/2018	Moyenne annuelle 2009/2018	Total 2019/2030	Moyenne annuelle 2019/2030	Modération
Consommation foncière (en ha)	15,3 ha	1,5 ha/an	8,45 ha	0,7 ha/an	-45%

DETAIL PAR POSTE :

HABITAT

Afin de répondre à l'ambition démographique portée par la commune, environ 200 logements devront être produits à horizon 2030 (cf. justifications du PADD).

L'enveloppe des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension résulte d'un calcul tenant compte :

- Du nombre de logements à créer ;
- Du potentiel densifiable ;
- Des densités fixées au sein du SCoT Ouest Cornouaille (17 logements/ha pour les opérations d'extension).

Aussi, et après avoir analysé ces différents éléments, un seul secteur en extension est ouvert à l'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles sur le territoire pour la réalisation du projet porté par la collectivité pour l'aménagement d'un EHPAD, de maisons partagées et de logements sociaux (3,9 ha dans le secteur de Kerlaouenan). Compte tenu des spécificités et des besoins nécessaires à l'aménagement d'une telle structure, l'analyse des potentialités en renouvellement urbain n'a pas permis de retenir un secteur pouvant accueillir ce projet.

La majorité des logements à horizon 2030 pourra être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, limitant ainsi au maximum la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Justification de la modération de la consommation foncière - HABITAT	Total 2009/2018	Moyenne annuelle 2009/2018	Total 2019/2030	Moyenne annuelle 2019/2030	Modération
Consommation foncière - HABITAT	12,86 ha	1,28 ha/an	3,9 ha	0,325 ha/an	-70%

ECONOMIE

Optimiser les capacités foncières, flécher les commerces au sein de la centralité et favoriser le renouvellement urbain sont trois leviers d'action mobilisés dans la délimitation de l'offre de foncier économique.

Le foncier urbanisé pour développer de l'activité économique représente moins de 1 ha sur les 10 dernières années. C'est une consommation que l'on peut juger faible au regard des capacités d'accueil d'Audierne au sein de son enveloppe urbaine et des disponibilités de la ZACOM de Kerivoas. Les chiffres observés sur l'Ouest Cornouaille entre 2001 et 2011 par exemple, affichaient une consommation de 3ha en moyenne chaque année pour les activités en ZAE.

La situation géographique confère pourtant à la commune une certaine attractivité avec une politique d'urbanisme et d'aménagement commercial qui a été défini dans le SCoT dans le but de renforcer le centre-ville mais également d'apporter une offre de niveau intermédiaire en articulation avec l'offre de niveau départemental et régional de Quimper.

La zone AUEc du projet de PLU reprend donc le tracé de le ZACOM de Kerivoas précisé dans le DACOM du SCoT *(« Les documents d'urbanisme inférieurs reprendront les délimitations des ZACOM du DACOM) » - Source : DOO du SCoT page 59*). Celle-ci a été défini suivant les besoins actuel et futur qui ont pu être évalués dans le cadre du diagnostic du territoire réalisé en vue de l'approbation du SCoT. A l'échelle du Cap Sizun, la ZACOM de TY FRAPP à Plouhinec et celle de KERIVOAS à Audierne sont les seules à pouvoir recevoir des équipements commerciaux dit "périphériques".

Si la modération de la consommation d'espace globale est relativement ambitieuse, les secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques représentent une part plus importante de la consommation foncière planifiée qu'au regard des précédentes années. Parmi les priorités du territoire, le développement de foncier à vocation économique est un des enjeux du territoire d'Audierne.

Justification de la modération de la consommation foncière - ECONOMIE	Total 2009/2018	Moyenne annuelle 2009/2018	Total 2019/2030	Moyenne annuelle 2019/2030	Modération
Consommation foncière - ECONOMIE	0,99 ha	0,099 ha/an	1,68 ha	0,14 ha/an	+70%

Le DOO fixe une enveloppe de 120 hectares pour les besoins en extension liés aux activités économiques et à la création d'emplois à l'échelle du SCoT (soit 6ha/an). Parmi ces 6ha de moyenne annuelle, 2,33% sera dédié à la seule zone en extension d'Audierne (1,68 ha).

TOURISME

Le développement de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire est enjeu important afin de maintenir et développer l'attractivité de la commune. Le projet d'extension concerne ici le développement du camping de Kerivoas.

Justification de la modération de la consommation foncière - ECONOMIE	Total 2009/2018	Moyenne annuelle 2009/2018	Total 2019/2030	Moyenne annuelle 2019/2030
Consommation foncière - TOURISME	0 ha	0 ha/an	1,1 ha	0,09 ha/an

Lors de ces dix dernières années aucun permis de construire ne concernait la construction de bâtiment liés à l'activité touristique avec donc 100% d'espaces agricoles, naturels ou forestiers préservait au profit de ce type d'activités. A horizon 2030, une zone en extension viendra consommer 1,1 ha de terres agricoles et naturels sur le territoire.

EQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES

Les équipements publics, d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures ont été définis afin de répondre aux stricts besoins des habitants actuels et à l'arrivée de nouvelles populations. Peu d'équipements ont été réalisés sur les dix dernières années. Aussi, la collectivité souhaite accompagner l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises sur son territoire tout en s'assurant que les équipements répondent aux différents besoins.

Justification de la modération de la consommation foncière - ECONOMIE	Total 2009/2018	Moyenne annuelle 2009/2018	Total 2019/2030	Moyenne annuelle 2019/2030
Consommation foncière – EQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES	0,19	0,019 ha/an	1,77	0,14 ha/an

Titre 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats des résultats de l'application du plan

Titre 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats des résultats de l'application du plan

Chapitre A : Démarche

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement,
- D'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

Au travers du programme de suivi défini ici, l'objectif n'est pas de construire un tableau de bord exhaustif mais de cibler les indicateurs qui reflètent le mieux :

- L'évolution des enjeux environnementaux du territoire ;
- Les pressions et incidences pouvant être induites par la mise en œuvre des orientations et dispositions du PLU ;
- Ce tableau de bord sera alimenté par la collectivité tout au long de l'application du PLU, selon des fréquences fixées par la suite.

<u>Les indicateurs :</u>

Les indicateurs sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision.

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- Être pertinent (refléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;
- Être clair et facile à interpréter ;
- Être précis (grandeur précise et vérifiable) ;
- Être fiable (possibilité de comparaisons) ;
- Être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).

Aussi, les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens).

<u>Le modèle de suivi :</u>

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur

l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

Titre 7 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats des résultats de l'application du plan

Chapitre B : Tableau des indicateurs

Thématique principale	Sous-thématique	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Fréquence de suivi
Développement urbain	Développement urbain maîtrisé et utilisation économe des espaces naturels et agricoles	S'assurer que le développement de l'urbanisation est maîtrisé en poursuivant l'objectif de modération de la consommation de l'espace	Nombre d'autorisations d'urbanisme engendrant la création de nouveaux logements	Commune	Annuelle
			Nombre de logements créés par hectare	Commune	Annuelle
	Urbanisation en extension	Identifier le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et s'assurer du respect des règles écrites et graphiques ainsi que des OAP et des règles qualitatives	Surfaces bâties Respect des OAP et des projections du PADD	Commune	Tous les 3 ans
Développement des infrastructures et des équipements		S'assurer d'une offre satisfaisante en infrastructures et équipements sur le territoire	Bilan des travaux effectués	Commune	Tous les 3 ans
Fonctionnement urbain	Mixité fonctionnelle	S'assurer de la diversité des fonctions au sein des centralités et des opérations d'aménagement	Nature des autorisations d'urbanisme	Commune	Annuelle
Consommation de l'espace		Assurer la densification de l'enveloppe urbaine	Densité de logements	Commune	A chaque projet
Paysages	Eléments du patrimoine architectural et paysager	Assurer la protection des éléments du patrimoine	Nombre d'éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU Respect des 2 secteurs d'OAP Patrimoniale	Commune	Tous les 3 ans

Ces indicateurs de suivi sont complétés par des indicateurs relatifs au volet environnemental, figurant au sein de l'évaluation environnementale du présent document.

Titre 8 : Annexes

Annexe 1 – Liste des éléments bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Maison à colombages - Rue Danton
Croix du XVIe siècle - Cimetière d'Audierne
Croix du XIX-XX siècle - Cimetière d'Audierne
Croix de Kervreac'h
Croix - Rue de Verdun - Rue de Kerhuon
Croix des Capucins
Autel des Capucins
La Chaumière - Rue de l'Amiral Guepratte (XVIII siècle)
Môle du Raoulic
Croix - Rue de la Fontaine
Chapelle Sainte-Evette
Stèle - Place de la France Libre
Stèle de la chapelle de Sainte-Evette
Phare de Lervily
Croix - Kerhuon
Murs de pierres sèches - Île aux vaches
Chapelle Sainte-Brigitte
Calvaire Sainte-Brigitte
Passerelle des Capucins
Croix - Custrein
Croix - Eglise Saint-Onneau
Croix - Cimetière d'Esquibien
Croix - Kerveoc
Croix - Kerboul
Croix - Trévarha
Croix - Trévénouën
Stèle de Landuguentel
Ancien abri du canot de sauvetage
Phare de Kergadec
Croix au sud du bourg d'Esquibien

Croix - Kerneyen
Croix - Keraudierne
Croix - Kerscao
Fours à goémon (1)
Fours à goémon (2)
Fours à goémon (3)
Vieux môle
Fours à goémon (4)
Fours à goémon (5)
Fours à goémon (6)
Fours à goémon (7)
Fours à goémon (8)
Fours à goémon (9)
Fours à goémon (10)
Fours à goémon (11)
Fours à goémon (12)
Fours à goémon (13)
Phare de Trescadec
Fours à goémon (14)
Fours à goémon (15)
Fours à goémon (16)
Fours à goémon (17)
Fours à goémon (18)
Fours à goémon (19)
Fours à goémon (20)
Fours à goémon (21)
Fours à goémon (22)
Fours à goémon (23)

Le petit château - Quai Jacques de Thézéac
Fours à goémon (24)
Fours à goémon (25)
Fours à goémon (26)
Fours à goémon (27)
Fours à goémon (28)
Fours à goémon (29)
Fours à goémon (30)
Fours à goémon (31)
Fours à goémon (32)
Fours à goémon (33)
Chapelle Saint-Joseph
Fours à goémon (34)
Fours à goémon (35)
Fours à goémon (36)
Fours à goémon (37)
Fours à goémon (38)
Ancien couvent des Capucins (ruines du cloitre et son puits central)

Venelle - Eglise Saint-Raymond
Venelle - Impasse Jean Jade
Venelle - Keridreuff
Venelle - Rue Berthelot
Venelle - Rue du 14 juillet
Venelle - Rue Louis Pasteur (1)
Venelle - Rue Louis Pasteur (2)
Venelle - Sainte-Anne

GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou

Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études BIOTOPE