

Périmètre de la zone de préemption du Département du Finistère au titre des espaces naturels sensibles sur la commune d'Audierne

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

1. PREAMBULE

*Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article [L. 113-8](#), le département peut créer des zones de préemption dans les conditions définies au présent article.*

***Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés, ces zones ne peuvent être créées par le département qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (article L 215-1 du code de l'urbanisme)***

La présente note explicative de synthèse présente le périmètre du projet d'institution d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sur la commune d'Audierne. Elle présente également, les objectifs visés à travers la mise en place de cette zone de préemption et précise les principales caractéristiques justifiant la mise en place de ce tracé.

L'entier dossier sera à la disposition des membres du conseil municipal, en mairie d'Audierne, à compter du 5 décembre 2018 aux heures d'ouverture habituelles.

2. PRESENTATION GENERALE

Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article [L 101-2](#) (article L 113-8 du code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L 113-14 du code de l'urbanisme, le Conseil départemental du Finistère met en place des zones de préemption. Ces zones permettent au Département de disposer d'un droit prioritaire d'acquisition en cas de mise en vente de terrain.

La zone de préemption d'Audierne, située sur le territoire de l'ancienne commune d'Esquibien<sup>1</sup>, d'une surface de 72 hectares, a été créée le 24 novembre 1986.

Sur le territoire de la commune d'Esquibien, plusieurs secteurs ont déjà fait l'objet d'acquisitions par le Département et le Conservatoire du Littoral :

- Le site de Trez Goarem, acquis par le Conservatoire du Littoral à partir des années 1990 (environ 75 ha) et auquel s'ajoute, à l'est du site, quelques parcelles situées entre Brignéoc'h et Keroullou,
- Le site de Suguensou, acquis par le Département (environ 36 ha).

---

<sup>1</sup> La commune d'Esquibien a fusionné avec la commune d'Audierne au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le nom de la commune nouvelle est Audierne.

La surface actuelle de la zone de préemption est presque entièrement maîtrisée par le Conservatoire du Littoral, à l'exception de quelques parcelles dont certaines sont bâties.

Dans la continuité du périmètre existant, d'autres secteurs présentent également des enjeux forts pour la préservation et la gestion des paysages et milieux naturels.

C'est pourquoi, en prenant également en compte l'évolution des contextes foncier et réglementaire, de l'occupation du sol et pour disposer d'un périmètre cohérent avec les acquisitions déjà réalisées, le Conseil départemental a souhaité actualiser le périmètre de zone de préemption en étendant le périmètre existant à d'autres secteurs d'intérêt de la commune.

La commune d'Esquibien, par délibération en date du 10 décembre 2010 a validé le principe d'actualisation de la zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles.

Ce nouveau périmètre permettra de protéger les paysages, les espaces naturels, la faune et la flore et de mettre en place des mesures de gestion adaptées.

### 3. OBJECTIFS D'ACTUALISATION DU PERIMETRE

L'actualisation de la zone de préemption départementale permettra de répondre aux objectifs suivants :

#### ▪ ***Préserver et entretenir les paysages***

Les secteurs concernés par la zone de préemption d'Esquibien sont constitués de paysages littoraux variés et d'une grande qualité.

Plusieurs entités peuvent être distinguées :

- Une côte basse sableuse (plage du Trez) qui se poursuit par le massif dunaire de Trez Goarem (dunes perchées fossilisées). Cette entité paysagère, située en arrière de l'anse du Cabestan constitue un élément emblématique du paysage côtier d'Esquibien. Dans ce secteur alternent une végétation rase, caractéristique du milieu dunaire, et quelques massifs de cyprès.
- Une côte rocheuse, à la topographie relativement accidentée où se développent pelouses maritimes et landes rases exposés aux embruns et aux vents.
- Des vallons boisés et humides, traversés par de petits cours d'eau (secteurs de Kerlaouen et Gannaeg) et se poursuivant en petit marais littoraux à roselière.
- Un plateau côtier autrefois dominé par l'activité agricole et contribuant, à travers son organisation, à la création de coupures d'urbanisation et à l'identité paysagère du littoral d'Esquibien (murets, talus, haies...). L'activité agricole est aujourd'hui en déprise. Quelques parcelles restent cultivées mais la majorité d'entre elles sont aujourd'hui en voie d'enfrichement, ce qui peut contribuer à la fermeture de ces milieux et à une perte de qualité paysagère.

*La conservation des paysages de qualité et le maintien de la diversité des espaces constituent des enjeux forts et justifient la création d'une zone de préemption.*

#### ▪ ***Protéger les milieux naturels***

Outre leur qualité paysagère, les milieux abrités par le périmètre de la future zone de préemption sont également d'une forte valeur patrimoniale.

L'intégration d'une grande partie du périmètre à un site du réseau Natura 2000 (site FR 5300020 Cap Sizun - Ile de Sein) et la présence d'une ZNIEFF de type I en témoigne (Dunes de Trez Goarem (530030068)).

La zone humide du vallon de Brignéoc'h est identifiée dans le document d'urbanisme. Ce vallon participe à la diversité écologique et paysagère du secteur. Cette formation génère des espaces humides boisés ou ouverts avec roselières à phragmites et petites roselières des eaux vives le long des petits cours d'eaux côtiers.

De même, la protection de la dune grise fixée dans le secteur arrière dunaire constitue un enjeu prioritaire. La dune fixée, très caractéristique des dunes grises thermo-atlantiques à immortelle des dunes, est l'habitat naturel d'intérêt communautaire prioritaire dominant dans cette zone. En haut de plage, se développe une végétation annuelle des laisses de mer.

A l'est du périmètre actuel, les secteurs dunaires et les vallons humides laissent place, sur la frange littorale, à une végétation caractéristique des côtes rocheuses (végétation des fissures de rochers thermo-atlantiques ainsi que celle des pelouses hygrophiles de bas de falaise et plus haut, végétation des pelouses littorales et hauts de falaises).

Plus en arrière, l'ancien paysage agraire dont les témoins sont encore visibles (murets, talus, petites parcelles) est aujourd'hui moins entretenu, ce qui peut conduire à une fermeture des milieux et à une perte de qualité en termes de biodiversité.

La présence de plusieurs espèces remarquables est à noter (source : documentation de la ZNIEFF) :

Présence de 4 espèces protégées, l'une au plan national et d'intérêt communautaire : l'Oseille (ou Patience) des rochers (*Rumex rupestris*) dans les suintements en micro-falaise (avec possiblement des hybrides), deux autres protégées en Bretagne : le Panicaut de mer (ou chardon bleu des dunes - *Eryngium maritimum*) et l'Eufragie à larges feuilles (*Parentucellia latifolia*) et l'Immortelle des dunes (*Helichrysum stoechas*) typique de la dune fixée thermophile et abondante dans la zone.

Au moins 6 autres plantes déterminantes pour la ZNIEFF sont signalées, dont l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*), la Bugrane à fleurs pendantes (*Ononis reclinata*), et la Sabline de Méditerranée (*Minuartia mediterranea*) seulement récemment identifiée en Bretagne (2007), principalement dans le Finistère Sud et nouvelle pour le Massif armoricain.

Au niveau de la faune :

Petite population reproductrice de Bruant proyer (*Emberiza calandra*). Insectes protégés et d'intérêt communautaire : le papillon Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*) a été observée sur les dunes grises de Trez Goarem, un odonate, l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) se reproduit probablement sur le ruisseau de Brignéoc'h.

#### 4. ACTUALISATION DU PERIMETRE

***Au regard de la zone de préemption existante, les modifications portent sur les points suivants :***

⇒ **Secteur de Kerlaouen - Custrain**

- Extension du périmètre pour intégrer quelques parcelles de prairies et de landes.

#### ⇒ Secteur de Brignéoc'h - Le Créach

- Extension du périmètre pour intégrer des secteurs non bâtis, constitués de la partie arrière des dunes fixées, de prairies et le secteur boisé situé au nord du secteur du hameau du Créac'h, dans le prolongement de la dépression humide. Cette extension permettra notamment d'intégrer les habitats prioritaires identifiés dans le cadre de Natura 2000 et situés dans les espaces arrières dunaires.

#### ⇒ Bande côtière située entre Brignéoc'h et Lervily

- Extension du périmètre pour intégrer le secteur côtier rocheux ainsi que le plateau dominant le trait de côte et constitué de prairies et landes (ancien tissu agraire composé d'un réseau de murets, aujourd'hui en déprise).

Ces modifications induisent une évolution de la zone de préemption passant ainsi d'environ 72 ha à un nouveau périmètre d'environ 214 hectares.

Sur la commune d'Esquibien, le document d'urbanisme en vigueur était le plan d'occupation des sols approuvé par délibération du 26/12/2001, dernière modification rendue exécutoire le 15/11/2011. Au regard de la loi ALUR de 2014, celui-ci est caduc depuis le 27 mars 2017 et cet espace est donc désormais soumis au RNU. Une procédure d'élaboration d'un PLU est en cours.

L'essentiel du nouveau périmètre, est situé dans des secteurs NDS, ND et NC de l'ancien document d'urbanisme.

### 5. PROCEDURE D'ACTUALISATION ET BENEFICIAIRES DU DROIT DE PREEMPTION

L'actualisation de la zone de préemption sur le territoire de la commune d'Audierne contribuera à garantir à long terme la protection et la conservation des milieux naturels contre d'éventuelles mutations ou occupations du sol contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur.

Le Conseil départemental du Finistère, par le biais de la zone de préemption, disposera d'un droit prioritaire d'acquisition sur tout terrain **en cas de vente**. Le propriétaire qui envisage de vendre son terrain doit en faire connaître son intention au Département en lui adressant une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

Le Conservatoire du Littoral sera l'opérateur foncier majeur sur ce secteur.

Conformément à l'article L 215-3 du Code de l'Urbanisme, les représentants des organisations professionnelles agricoles et forestières doivent être consultés sur la délimitation de la zone de préemption.

Le dossier de consultation a été transmis à ces organismes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 12 juillet 2017.

Deux réponses sont parvenues :

- Par courrier en date du 26 juillet 2017, l'Office National des Forêts a fait savoir qu'il n'avait pas de remarques à formuler sur le projet.
- Par courrier en date du 28 août 2017, la Chambre d'agriculture du Finistère a émis un avis favorable sous réserve « d'informer les exploitants concernés par le tracé et

d'entendre leurs observations ». Pour faire suite à cette remarque, des entretiens spécifiques ont été organisés avec les exploitants concernés sans qu'il n'y ait d'incidence sur le projet de périmètre.

Conformément aux articles L. 215-1 et R 215-1 du code de l'urbanisme, la commune d'Audierne doit donc désormais donner son accord à la création de la zone de préemption départementale.

Pour entrer en application, cette nouvelle zone de préemption devra ensuite être créée par la Commission permanente du Conseil départemental.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-2, L 113-8, L 113-14, L 215-1 et suivants et R. 215-1 et suivants ;

Considérant que la création de cette zone de préemption, conformément aux dispositions définies à l'article L 113-8 du code de l'urbanisme, a pour objectif de :

- Préserver et entretenir les paysages,
- Protéger les milieux naturels,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L. 215-1 du même code, il est proposé au conseil municipal de valider le dossier de la zone de préemption départementale qui sera ensuite soumis à approbation de la Commission permanente du Conseil Départemental,

Vu le dossier de consultation transmis par les services du Département du Finistère comprenant :

- La note de présentation,
- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- D'approuver la création de la zone de préemption des espaces naturels sensibles qui couvre son territoire tel qu'il est délimité conformément à la note de présentation, au plan de situation et au plan de délimitation ci-annexés (pièce jointe : entier dossier) ;
- De charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération. Cette délibération accompagnée de l'entier dossier sera transmise à Monsieur le Préfet, à Monsieur le Président du Conseil départemental du Finistère et fera l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion au recueil des actes administratifs.