



Point de modification n°4 : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5

1. Présentation du contexte relatif au point de modification n°4

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

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

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

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

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

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

Si la condition relative à la capacité des réseaux a été démontrée au sein du chapitre précédent (seul le réseau d'assainissement collectif posait question lors de l'élaboration du PLU approuvé en juin 2021), il y a désormais lieu de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées

dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

2. Les capacités d'urbanisation disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 5

2.1. Les capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

La construction d'un EHPAD est autorisée au sein des espaces à vocation d'habitat et activités compatibles. Aussi, l'identification de l'ensemble des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine figurant au sein du point de modification n°1 vaut également pour le présent point de modification.

Malgré un certain nombre d'espaces disponibles, **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**. Cette conclusion a également été émise dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par A2MO en 2018.

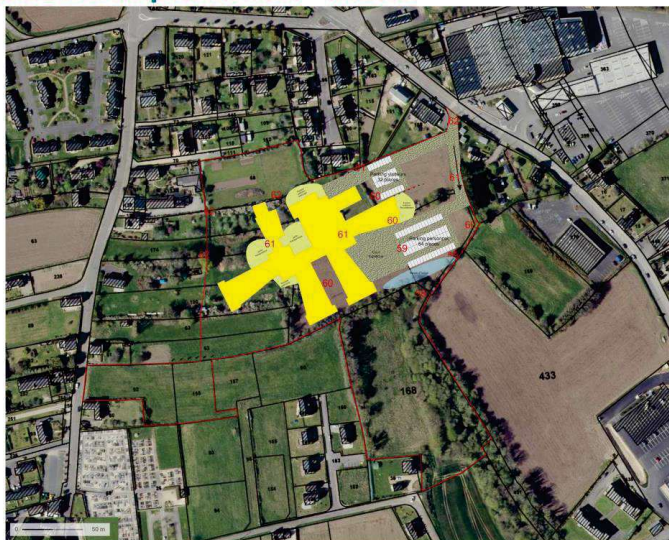
2.2. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 5

Le secteur couvert par l'OAP 5 est le seul secteur classé en zone 2AUH (habitat et activités compatibles) situé en extension de l'enveloppe urbaine. Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, il a été fléché pour l'accueil de l'EHPAD. Il s'agit d'un projet d'importance communautaire. Par ailleurs, les terrains appartiennent déjà à la commune.

Il est aujourd'hui nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur qui apparaît être le seul et le plus adapté au projet d'implantation de l'EHPAD.

Des esquisses du projet ont d'ores et déjà été produites.

Simulation d'implantation - Masse



15



Extrait de l'étude de faisabilité

La surface estimée nécessaire est de 27 000 m².

Le devenir des bâtiments existants :

- Le bâtiment actuellement mobilisé à Pont-Croix est en location. L'EHPAD La Vallée du Goyen est propriétaire seulement de l'ancien hospice ainsi que de certaines parcelles de jardin. A ce jour, il n'y a pas de projet précis quant à l'utilisation à venir de ce dernier, néanmoins, il s'agit d'un bâtiment intéressant et stratégique.
- Le bâtiment actuellement utilisé à Audierne est très dégradé. Néanmoins, au regard de sa localisation privilégiée (sur les hauteurs d'Audierne, avec vue sur mer) il ne fait aucun doute qu'il sera convoité pour d'autres projets (aucun projet précis n'est connu à ce jour).

3. Changements apportés au PLU

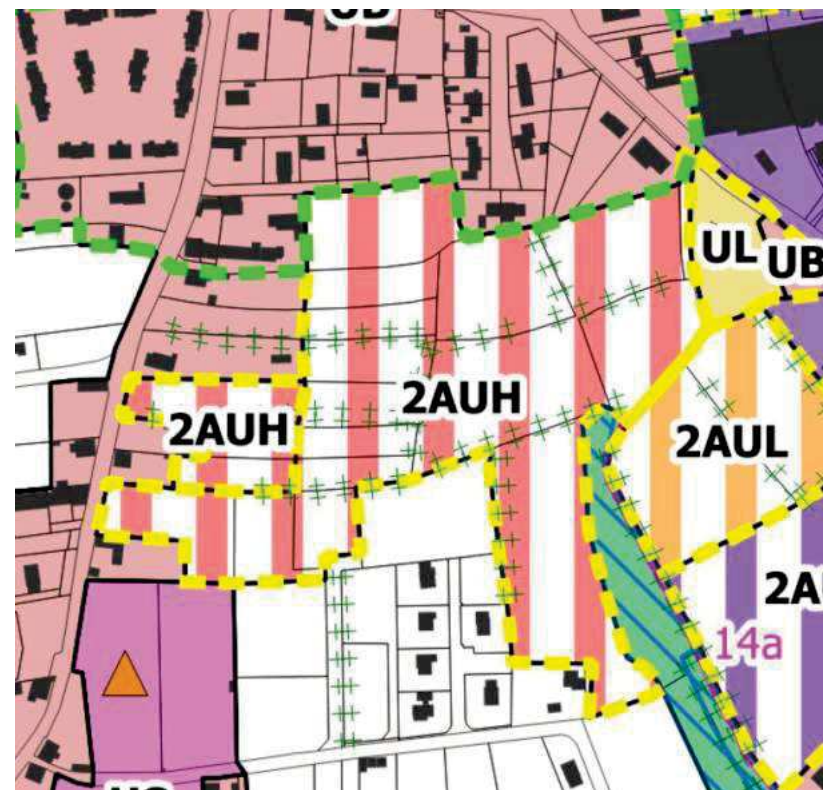
La zone 2AUH couverte à l'OAP 5 est ouverte pour partie à l'urbanisation afin d'accueillir le nouvel EHPAD d'intérêt communautaire. L'OAP 5 est mise en jour en conséquence.

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

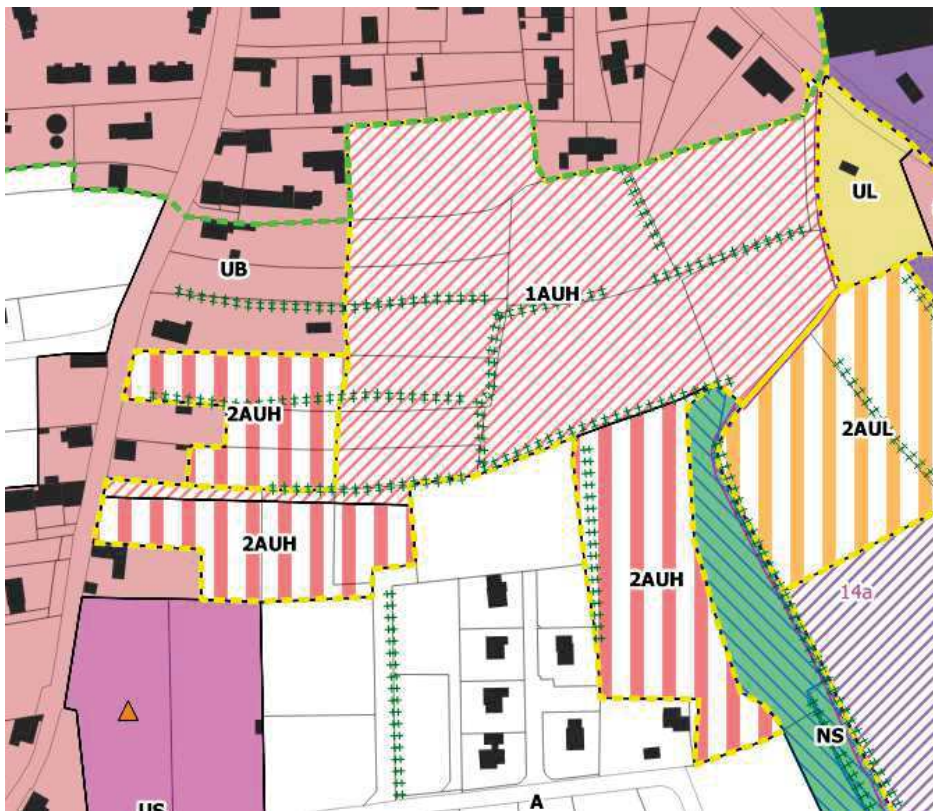
- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'OAP.

3.1. La modification du règlement graphique

Classement d'une partie de la zone 2AUH en 1AUH.



Extrait du règlement graphique – PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique – projet de PLU modifié

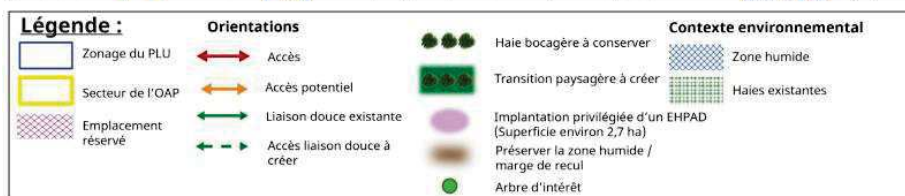
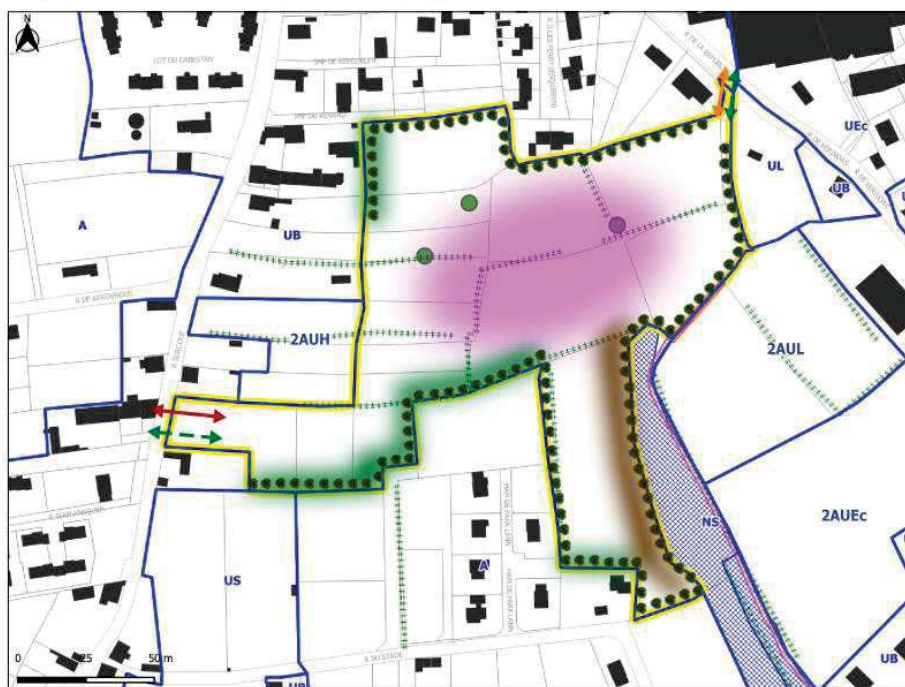
3.2. La modification du dossier d'OAP

Mise à jour du fond de plan de l'OAP ainsi que modification d'un principe d'aménagement et mise à jour de la cartographie liée à la vue générale des OAP.



OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan - Esquibien

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation



FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 2AUH

Surface : 3,9 ha

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise communale & privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et équipement d'intérêt collectif (EHPAD)

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 17 logts / ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel et intermédiaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Créer un accès à la zone depuis la rue Surcouf. Un second accès, rue de la République pourra être créé, sous condition de respecter la largeur minimum.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Les accès pourront se faire depuis la rue Surcouf et la rue de la République.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

> Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.

Patrimoine bâti et végétal :

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

> Réaliser une transition paysagère sur la frange nord-ouest ainsi que la frange sud afin de créer une frange avec la zone d'habitat.

> Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du projet et créer une zone tampon vis à vis de la zone d'habitat, du camping et de la ZACOM de Kerivoas.

> Préserver les arbres d'intérêt au sein de la zone.

Opération d'aménagement d'ensemble



OAP 5 - Secteur de Kerlaouenan - Esquibien

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLU : 1AUH et 2AUH
Surface : 3,9 ha
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise communale & privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et équipement d'intérêt collectif (EHPAD)
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 17 logts / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel et intermédiaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Créer un accès à la zone depuis la rue Surcouf. Un second accès, rue de la République pourra être créé, sous condition de respecter la largeur minimum.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire. Les accès pourront se faire depuis la rue Surcouf et la rue de la République.

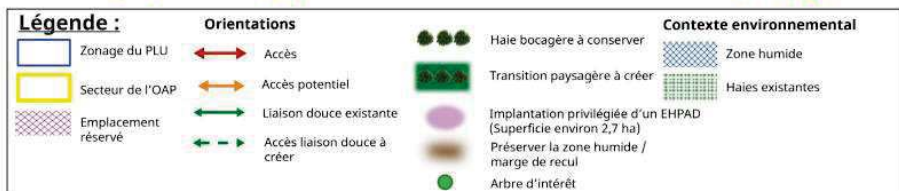
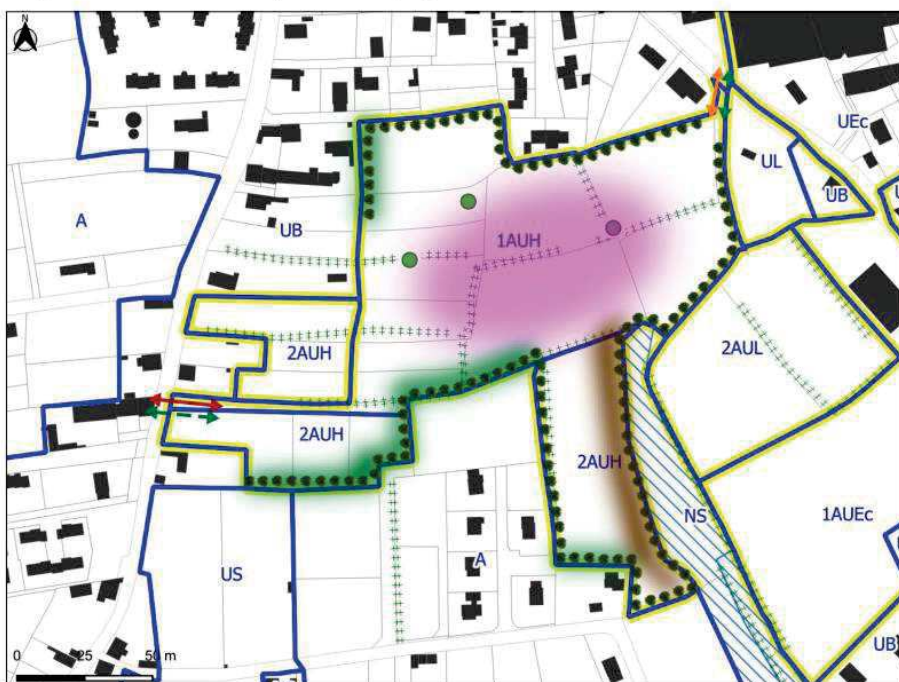
Organisation de l'urbanisation :

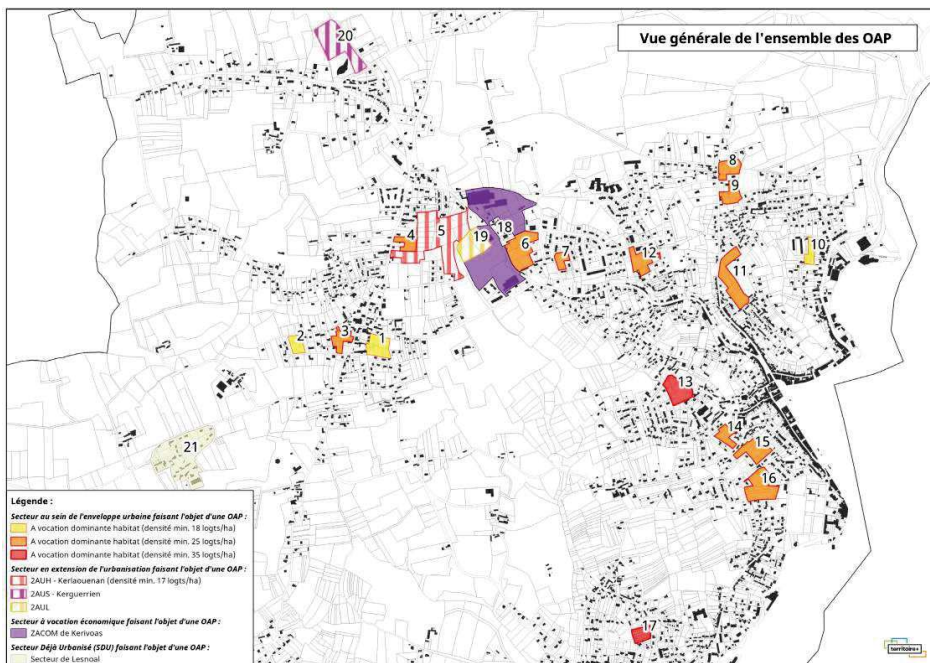
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- > Prendre en compte une marge de recul de 10 mètres depuis la zone humide pour l'aménagement des constructions.

Patrimoine bâti et végétal :

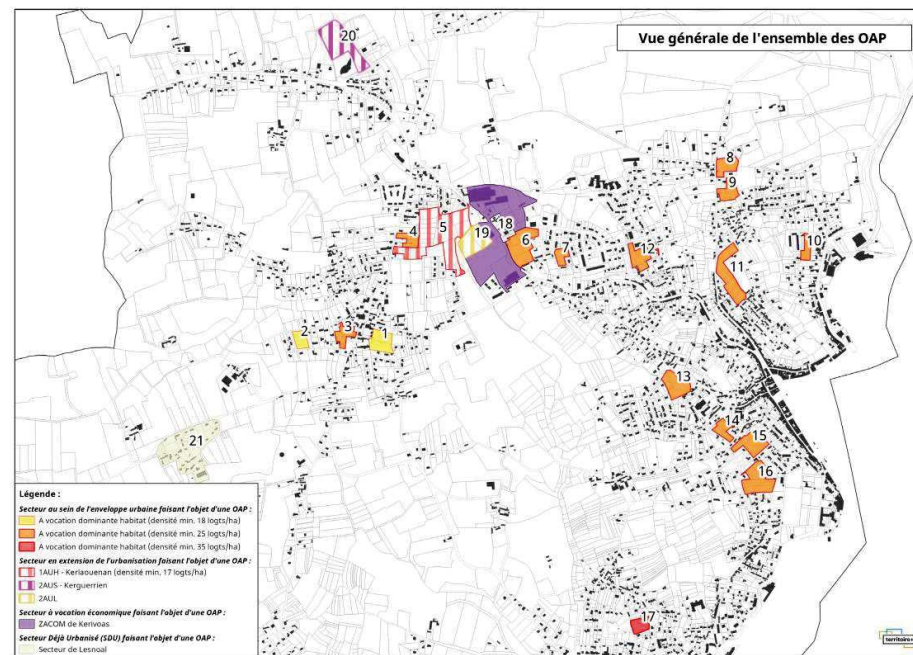
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser une transition paysagère sur la frange nord-ouest ainsi que la frange sud afin de créer une frange avec la zone d'habitat.
- > Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité du projet et créer une zone tampon vis à vis de la zone d'habitat, du camping et de la ZACOM de Kerivoas.
- > Préserver **dans la mesure du possible** les arbres d'intérêt au sein de la zone.

Opération d'aménagement d'ensemble





Extrait du dossier d'OAP du PLU en vigueur



Extrait du dossier d'OAP – projet de PLU modifié



4. Justification au regard du PADD

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUH couvert par l'OAP 5 permet de répondre aux objectifs poursuivis par le PADD, dont « assurer une offre équilibrée en équipements et services répondant aux besoins de la population résidente et de la population saisonnière ». Répondre spécifiquement aux besoins des personnes âgées constitue une orientation phare du projet politique. Elle se décline en deux objectifs :

- En soutenant et en favorisant la création de logements adaptés en cœur de bourg afin de répondre aux besoins engendrés par le vieillissement de la population,
- En permettant la création de la nouvelle maison de retraite.

Aussi le présent point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

5. Incidences sur l'environnement

L'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Une analyse précise des incidences du secteur de Kerlaouenan (secteur 2AUH couvert par l'OAP 5) sur l'environnement a été réalisée. Cette analyse reste fondée. Aussi, ci-dessous, l'extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur concernant la zone objet du présent point de modification.

Point de modification n°4 : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur couvert par l'OAP 5	
Zonage et vocation proposé dans le cadre de la modification du PLU	
1AUH : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Zonage du document en vigueur	
2AUH : Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles	
Objectif recherché	
Il s'agit de permettre l'urbanisation du site par la mobilisation d'espaces non urbanisés en extension de l'enveloppe urbaine dans l'objectif de réaliser un équipement d'intérêt collectif (EHPAD) et, à plus long terme, des logements d'une densité de 17 logements par hectares, de type habitat individuel et intermédiaire liés à la structure d'EHPAD, tout en respectant l'environnement bâti et le caractère patrimonial. Des transitions paysagères sont à créer afin de créer une frange avec la zone d'habitat et les haies et talus périphériques sont à préserver.	
Accès et réseaux	
Zone située à proximité d'habitations. Réseau d'assainissement collectif, de distribution d'eau potable et d'électricité existants et en capacité suffisante. Accès et voirie existants et en capacité suffisante. Les réseaux d'eaux pluviales ne sont pas connus.	
Contexte écologique et enjeux in situ	Enjeu
Occupation du sol : Cultures, friches, prairies, vergers. Situation par rapport à des zonages environnementaux réglementaires ou d'inventaire : aucun zonage sur la zone. Situation par rapport à la TVB : le secteur est situé en partie réservoir de biodiversité dans sa continuité avec la trame bleue au sud-est. Deux corridors ont été identifiés sur le secteur, l'un au nord et l'autre au sud. Intérêt écologique de la zone : faible sur les cultures, moyen sur les secteurs de friche, prairie, vergers, haies et vieux talus en terre et pierre au centre. Fort sur les trois arbres à gîtes potentiels (insectes saproxylophages potentiels et gîtes à chauves-souris potentiels). Ce secteur est également favorable aux reptiles (Orvet, Lézard vert et Vipère péliade) et à la Linotte mélodieuse. Oiseaux : Bergeronnette grise dans la haie à l'est. Une bande humide de 10 mètres est présente le long du thalweg (sondage pédologiques positifs).	Moyen Localement fort sur les arbres à gîtes potentiels
Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : En continuités d'habitations pavillonnaires et d'un camping. Enjeux paysagers : Zone naturelle composée de haies denses. Patrimoine urbain : Aucun. Servitude de monuments historiques : En zone de servitude du monument historique inscrit de l'Eglise Saint-Onneau, située à 280 mètres. Zone de présomption de prescription archéologique : Non.	Moyen

Ressources naturelles et sensibilité des milieux	Enjeu
Ressource en bois : Haies denses. Proximité d'un cours d'eau : Non. Parcelle ne se trouvant à proximité d'aucune zone de captage en eau potable, sources ou périmètre de protection de ces zones.	Très faible à nul.
Risques, santé et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Nul. Aléa inondation par remontée de nappe : Nul. Aléa mouvement de terrain : Nul. Risque incendie : Nul. Autres éléments de porter à connaissance à considérer : Nuisance sonore au nord de la zone.	Faible
Incidences prévisibles notables liées au présent point de modification	
L'urbanisation du secteur de Kerlaouenan va induire l'artificialisation d'un site qui présente des enjeux écologiques et paysagers : urbanisation d'un secteur en réservoir de biodiversité local, d'intérêt pour les reptiles et la Linotte mélodieuse, destruction potentielle de 1650 mètres de haies, implantation privilégiée d'un EHPAD pouvant détruire 1 à 3 arbres d'intérêt fort, imperméabilisation d'une bande humide le long de la zone humide existante, densification de l'urbanisation à proximité d'un monument historique inscrit et subissant des nuisances sonores.	

L'OAP prévoit le maintien des haies périphériques, la création de 272 mètres de franges paysagères, l'évitement des trois arbres d'intérêt et la création d'une marge de recul de 10 mètres pour préserver la bande humide.

Les zones exposées au bruit de la RD784 sont inscrites comme voies d'accès et/ou voies douces dans l'OAP. Aucun bâtiment n'y sera construit.

L'urbanisation projetée sur le secteur Kerlaouenan à Esquibien ne sera pas de nature à créer des incidences notables sur le paysage, et ne saurait soumettre les personnes et les biens à de nouveaux risques.

Les incidences sur l'environnement après mesures sont faibles, sous réserve d'éviter la bande humide le long de la zone humide, et sous réserve d'éviter la destruction des trois arbres d'intérêt dans le choix de l'implantation de l'EHPAD. Les incidences sur les haies sont modérées.

Pour rappel : la présente procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation que d'une partie de la zone.



A gauche : bande humide, à droite : arbre d'intérêt et prairie (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).

