

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOUARNENEZ

MODIFICATION N°5

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexée à la délibération du Conseil communautaire en date du :

Pièce du PLU

**Annexe à la pièce
1. Rapport de
présentation**

Sommaire

3

1 Contexte

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire communal.....	4
1.2 Le PLU approuvé en 2017 et la modification n°5.....	10
1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux.....	12

2 Objet de la modification

2.1 L'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz (zone de l'Intermarché).....	15
2.2 Justification du recours à la procédure de modification	19
2.3 Compatibilité de la modification avec le SCoT Ouest Cornouaille.....	21

3 Pièces du PLU modifiées

3.1 Le zonage.....	24
3.2 Le règlement	25
3.3 Les OAP.....	44
3.4 Le tableau des surfaces dans le rapport de présentation.....	49

4 Evaluation environnementale

4.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale et de la modification n°5.....	51
4.2 Articulation avec les autres documents, plans et programmes.....	52
4.3 Etat initial de l'environnement.....	58
4.4 Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable.....	81
4.5 Incidences sur l'environnement et mesures ERC.....	82
4.6 Incidences Natura 2000.....	84
4.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	86
4.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale.....	89

1. LE CONTEXTE

1.1 Les grandes caractéristiques du territoire communal

Située dans le département du Finistère, en région Bretagne, Douarnenez donne son nom à la baie dans laquelle elle s'insère (la baie de Douarnenez). A une vingtaine de kilomètres de Quimper, elle constitue l'une des polarités de l'Ouest du Finistère Sud.

Douarnenez fait partie de Douarnenez Communauté, composée de 5 communes : Douarnenez, Poullan-sur-Mer, Pouldergat, Le Juch et Kerlaz. L'intercommunalité, porteuse de la présente procédure de modification, s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Son approbation est prévue à l'horizon 2027-2028 ; cette temporalité à long terme justifie l'évolution du PLU en vigueur de la commune de Douarnenez avant l'adoption du document d'urbanisme intercommunal.



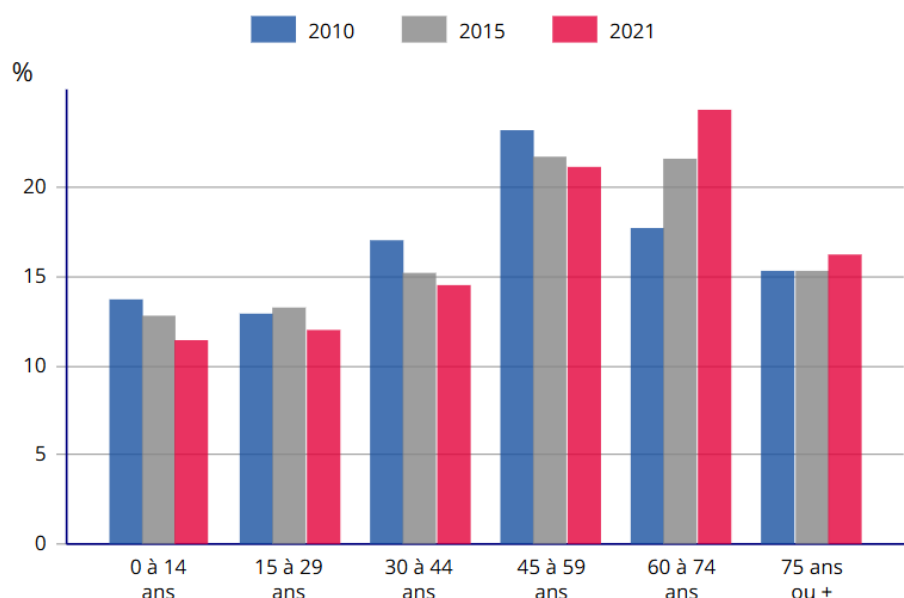
Localisation de la commune dans le département et au sein de Douarnenez Communauté - Source : IGN

Douarnenez compte 14 163 habitants en 2021 (source INSEE). La commune connaît un déclin démographique depuis la fin des années 1960 mais le taux d'évolution annuel négatif tend à ralentir et à s'approcher d'une stabilité ces dernières années, signe d'une attractivité renouvelée. Sur la dernière période des recensements INSEE (2015-2021), l'évolution de la population annuelle était ainsi de -0,1%. Le solde migratoire (rapport entre les arrivées et les départs), qui connaît un regain de positivité, ne permet cependant pas encore de lutter contre les effets du solde naturel négatif (rapport entre les naissances et les décès).

Les classes d'âges les plus représentées dans la population sont les 60-74 ans (24,4% des habitants en 2021) et les 45-59 ans (21,2%). En 2021, les plus de 60 ans regroupent près de 41% de la population, contre 33% en 2010. La part des moins de 30 ans, quant à elle, diminue sur les 10 dernières années : ils rassemblent 23,5% des habitants en 2021 contre 26,7% en 2010.

Les ménages les plus nombreux sur le territoire sont des ménages d'une personne (53,2% des ménages), suivis des couples sans enfant (23%) et des couples avec enfant(s) (14%). Entre 2010 et 2021, la part des ménages d'une personne a augmenté au détriment des couples avec enfant(s). La taille moyenne des ménages est de 1,76 en 2021. Elle diminue depuis la fin des années 1960.

Evolution de la population	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Variation annuelle de la population en %	-0.4%	-1.1	-0.9	-0.4	-0.5	-1.0	-0.1
due au solde naturel (en %)	-0.1	-0.5	-0.5	-0.5	-0.7	-0.9	-1.3
due au solde migratoire (en %)	-0.3	-0.6	-0.4	0.1	0.2	-0.1	1.2



Indicateurs démographiques historiques depuis 1968 et populations par classes d'âge -
Source : INSEE

En 2021, la commune compte 10 376 logements, dont les 3/4 correspondent à des résidences principales. Les résidences secondaires représentent 15,1% des logements et les logements vacants 9,3%. Entre 2010 et 2021, la part des résidences principales a diminué (-1,7 point), celle des résidences secondaires demeure stable, tandis que le poids des logements vacants a cru (ils constituaient 7,5% du parc en 2010).

Le parc de logements est composé (en 2021 - source INSEE) :

- de maisons à 59,6%,
- des logements moyens à grands (22,6% des résidences principales sont des T4 et 44,7% sont des T5 et plus),
- majoritairement de résidences principales construites avant 1970 (57% des résidences principales),
- de résidences principales occupées à près de 63% de propriétaires.

Déplacements et activités économiques

La commune est desservie par plusieurs axes routiers : la RD765, en provenance de Quimper et reliant Audierne, la RD7, en provenance de Châteaulin et irriguant la côte Nord du Cap Sizun, la RD146, reliant Douarnenez au Haut Pays Bigouden via Pouldergat. La commune s'inscrit en marge des grands flux de déplacement de l'Ouest breton (voie express et lignes TGV) mais constitue néanmoins un nœud routier important à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Elle est ainsi distante d'environ 1h de Brest (70 km) et 30 minutes de Quimper (20 km).

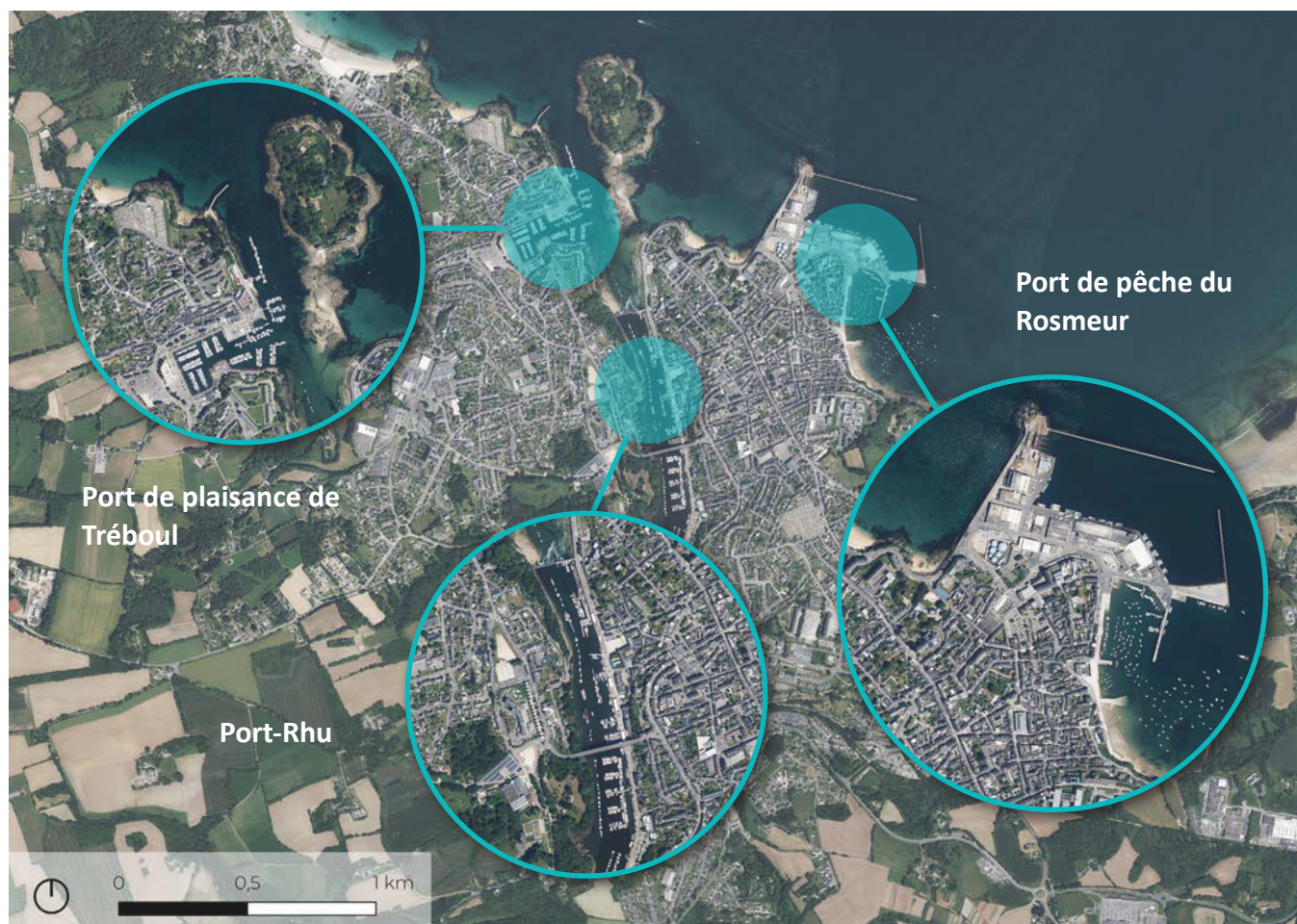
La voiture demeure le principal mode de transport pour se rendre au travail puisque 74% des actifs l'utilisent en 2021. A noter : plus de 60% des actifs habitant la commune y travaillent.

Le territoire compte 6 899 emplois en 2021 (6 645 en 2015 et 6 954 en 2010) pour 4 925 actifs. L'indice de concentration de l'emploi, illustrant le rapport entre les actifs et les emplois, s'élève à 140 en 2021, traduisant le profil économique de la commune. Douarnenez constitue en effet le pôle d'emploi du Pays de Douarnenez et un bassin d'emploi complémentaire à la polarité principale de Quimper.

Les filières du commerce/transports/services divers ainsi que de l'administration publique/enseignement/action sociale concentrent plus de 3/4 des emplois. Le poids des emplois industriels est cependant notable : ils représentent, en 2021, plus de 17% des emplois ; ce chiffre, dans le département du Finistère, ne s'élève qu'à 13%. Les emplois liés à l'industrie sont en augmentation depuis 2015, après une régression importante. Fort de son positionnement géographique, Douarnenez se caractérise par une économie tournée vers la mer. Au-delà des activités maritimes traditionnelles (pêche, transformation des produits de la mer, construction et réparation navale, etc.), le nautisme, l'aquaculture ou encore la valorisation du patrimoine maritime (à l'image du port-musée installé en partie dans une ancienne conserverie de sardines) se sont développés. La commune compte trois ports : le port de plaisance de Tréboul, le port-Rhu et le port de pêche du Rosmeur.

L'activité touristique est également une composante forte de l'économie locale. La façade littorale attire des visiteurs chaque année. En 2024, plus de 98 000 visiteurs ont ainsi été recensés à l'Office du tourisme (source : Douarnenez Communauté). Trois sites captent particulièrement les touristes : le site naturel des Plomarc'h, le Port Musée et l'île Tristan.

En 2021, parmi la population des 15-64 ans, les actifs ayant un emploi sont majoritaires (+ de 60%). Les chômeurs représentent 12% et les retraités 11%, soit des taux plus élevés que dans le département (respectivement 7,9% et 8,5%).



Les 3 ports de Douarnenez - Source : IGN

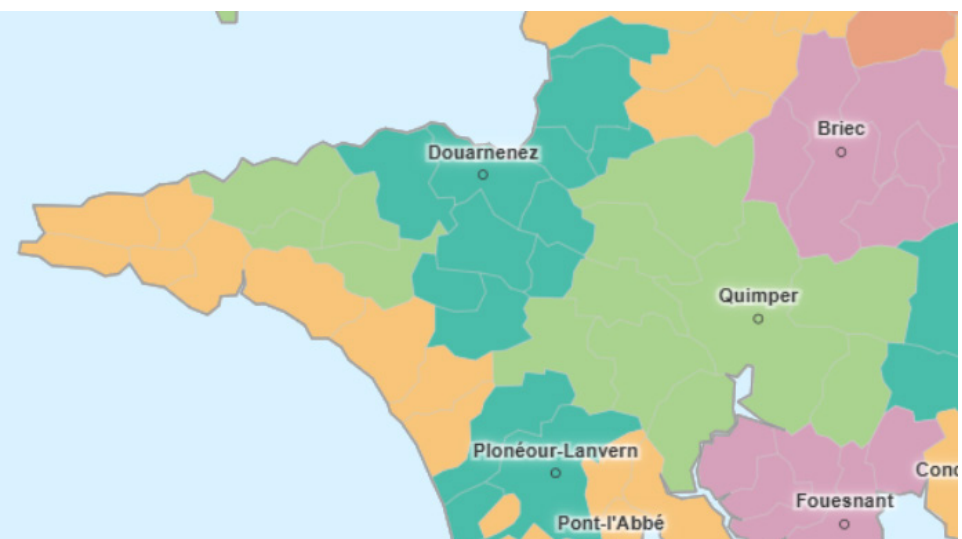
Cadre de vie

La ville de Douarnenez est nichée dans une grande baie ouverte sur la mer d'Iroise, se prolongeant dans les terres sous la forme d'une ria. Elle constitue l'entité urbaine du territoire de Douarnenez Communauté.



Le territoire est également marqué par une richesse urbaine et architecturale préservée et fait l'objet d'un site patrimonial remarquable (SPR).

Le cadre de vie de la commune réside par ailleurs dans la présence d'équipements et commerces. Douarnenez, de par son offre en services, rayonne sur un bassin de vie de 10 communes.



Bassin de vie en 2022 - Source : Observatoire des territoires

En 2023, la commune comptabilise ainsi plus de 260 équipements commerciaux (source : BPE INSEE) soit 93 % des équipements commerciaux de l'intercommunalité Douarnenez Communauté. La moitié de cette offre correspond aux commerces de «proximité» (restaurant/restauration rapide, coiffeur, agence immobilière, institut de beauté, etc.) et plus d'1/4 aux commerces de type restaurant/restauration rapide attestant ainsi du caractère touristique du territoire.

Le poids du commerce dans l'économie locale repose sur une offre diversifiée, complémentaire des activités touristiques qui génèrent des flux importants et des activités industrielles, notamment celles en lien avec les produits de la mer alimentaires. Elle se positionne au sein d'entités relativement distinctes, entre centre-ville et polarités périphériques.



Equipements commerciaux - Source : BPE 2023

Douarnenez concentre également de nombreux équipements administratifs, scolaires ou de santé qui sont structurants à l'échelle de l'intercommunalité voire au-delà, avec l'hôpital et le stade aquatique par exemple.

La ville de Douarnenez a rejoint en 2021 le programme national «Petites Villes de Demain» dans l'objectif de soutenir des projets structurants qui participent à la redynamisation du territoire. Ce programme fait suite à l'appel à projet «Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs» pour lequel ont été retenues Douarnenez, Le Juch et Pouldergat en 2017.

Environnement

NB : la partie 4 de la présente notice, dédiée à l'évaluation environnementale, détaille les éléments synthétiques ci-après.

Bien que très urbanisé, le territoire communal est marqué par la présence de milieux naturels, essentiellement liés à l'eau (cours d'eau et littoral) et aux milieux humides. Plusieurs espaces sont reconnus ou protégés. Douarnenez est ainsi notamment concernée par une zone Natura 2000 (site Natura 2000 directive habitats - Cap Sizun), une ZNIEFF de type 1 (ilots, falaises et landes de la côte Nord du Cap Sizun) et une zone maritime protégée (baie et ports). La baie de Douarnenez est également incluse dans le parc naturel marin (PNR) d'Iroise, couvrant 3 500 km², soit l'équivalent de la moitié du département du Finistère.



Le port-Rhu et la plage du Ris - Source : Cittànova

Concernant la thématique de l'eau, Douarnenez, comme l'ensemble de la Communauté de Communes, est concernée par un enjeu lié à la pollution des masses d'eau côtière, superficielle et souterraine mais aussi lié aux pressions, tant quantitatives que qualitatives, sur la ressource en eau potable (notamment en lien avec les activités maritimes, industrielles et touristiques).

Concernant les risques et les nuisances, du fait de ses caractéristiques physiques et naturelles, le territoire relève principalement des risques liés à sa position littorale : risque d'inondation par submersion marine, risque d'érosion et retrait du trait de côte et risque algues vertes. Les risques technologiques existent mais représentent un enjeu moins fort que les risques naturels. La commune est par ailleurs caractérisée par des enjeux environnementaux relativement faibles en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores, garantissant un cadre de vie de qualité aux habitants.

1.2 Le PLU approuvé en 2017 et la modification n°5

Le PLU approuvé en 2017

La commune de Douarnenez dispose d'un PLU approuvé le 26 octobre 2017. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur cinq axes :

- Affirmer le rôle structurant de Douarnenez dans le cadre d'une organisation cohérente de la Cornouaille

Freiner l'érosion démographique / Douarnenez, ville-centre au cœur d'un espace de vie / Asseoir la vocation maritime du territoire / Renforcer l'offre existante en matière d'équipements

- Placer au cœur du projet de territoire l'environnement et le paysage

Identifier et protéger la trame verte et bleue / Affirmer les coupures d'urbanisation / Valoriser le patrimoine architectural, urbain, paysager et maritime / Promouvoir les ressources du territoire / Prévenir les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

- Contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées

Assurer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins et des surfaces dédiées à l'habitat bien dimensionnées / Donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur / Exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine / Limiter les extensions pour l'habitat / Promouvoir la mixité sociale et générationnelle / Permettre des évolutions du bâti en secteur rural / Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs traditionnels et d'avenir

Promouvoir le développement économique lié à la mer / Diversifier et renforcer l'offre touristique et de loisirs / Dynamiser les zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et de services / Dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie / Préserver l'activité et l'espace agricole / Favoriser la connectivité du territoire en développant l'accès aux communications numériques

- Faciliter l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de déplacements

Structurer le réseau routier / Préserver la qualité paysagère des entrées de ville / Adapter le réseau viaire et sécuriser certains axes fréquentés / Promouvoir l'offre de transport collectif / Promouvoir les modes de déplacements doux et redonner de l'espace aux cycles et aux piétons / Redistribuer et mettre en place de nouvelles zones de stationnement / Réouvrir le territoire sur la mer.

Depuis son approbation en 2017, le PLU a connu plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée le 6 décembre 2018,
- Modification n°2 approuvée le 3 juillet 2020,
- Mise à jour approuvée le 9 novembre 2021,
- Modification n°3 approuvée le 31 mars 2022,
- Modification n°4, en cours, lancée par délibération du Conseil Communautaire du 3 octobre 2024.

Par arrêté du 13 décembre 2024, Madame la Présidente de Douarnenez Communauté (autorité compétente pour la présente procédure) a prescrit l'élaboration de la modification n°5 du PLU de Douarnenez pour "ajuster le règlement écrit du secteur Ni et plus particulièrement autoriser les nouvelles constructions sans modifier les limites de la zone Ni et sans remettre en cause les orientations du PADD afin de permettre l'entière du projet d'IMMO Mousquetaires." Une délibération a également été prise par le Conseil Communautaire le 5 décembre 2024 pour confirmer la volonté des élus de soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale et définir, en lien, des modalités de concertation du public.

Focus sur l'évaluation environnementale

La procédure de modification n°5, de par son objet, n'entre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale systématique. Deux options se sont présentées à Douarnenez Communauté : réaliser une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale ou choisir de soumettre la procédure à évaluation environnementale sans examen au cas par cas. C'est cette deuxième possibilité qui a été retenue. Bien que le site objet de la modification concerne un espace déjà bâti et artificialisé et que l'évolution du PLU envisagé soit limitée (ajustement de la constructibilité dans un secteur), les caractéristiques et enjeux environnementaux propres à la commune de Douarnenez, commune littorale, ont justifié le choix de la Collectivité. L'évaluation environnementale constitue la partie 4 de la présente notice.

La procédure de modification doit s'inscrire hors du cadre de la procédure de révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Ainsi elle ne doit pas :

- «soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

En outre, en vertu de l'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun du PLU peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour objet :

- «soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.»

Les évolutions souhaitées par Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez ont pour objet l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz (secteur commercial organisé autour de la grande surface Intermarché), secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié dans le PLU approuvé en 2017 à l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existantes, en zone

naturelle. Elles s'inscrivent dans le respect des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

Le déroulé de la modification n°5 du PLU de Douarnenez est défini par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme : lancement de la procédure, réalisation du dossier, notification aux Personnes Publiques Associées, enquête publique puis approbation par délibération du Conseil Communautaire. De plus, dans la mesure où la procédure fait l'objet d'une concertation préalable, un bilan de concertation est à tirer en Conseil Communautaire.

1.3 Rappel des principaux documents cadres supra-communaux

Le SRADDET

Le SRADDET de Bretagne a été adopté par le Conseil régional en décembre 2020 et a connu une modification approuvée en février 2024 pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et réglementaire (loi Climat et Résilience). Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Le SRADDET s'articule autour de cinq grandes orientations, déclinées en objectifs et sous-objectifs :

- Une Bretagne raccordée et ouverte au monde

- > Objectif 1 = amplifier le rayonnement de la Bretagne
- > Objectif 2 = développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne
- > Objectif 3 = assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde
- > Objectif 4 = faire d'une logistique performante le vecteur d'un développement durable
- > Objectif 5 = accélérer la transition numérique de toute la Bretagne

- Une Bretagne plus performante par l'accélération des transitions

- > Objectif 6 = prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions
- > Objectif 7 = prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions
- > Objectif 8 = faire de la mer un levier de développement durable pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale
- > Objectif 9 = prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines
- > Objectif 10 = accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable
- > Objectif 11 = faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agro-écologie et du "bien manger"
- > Objectif 12 = gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises
- > Objectif 13 = accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques
- > Objectif 14 = Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale

- Une Bretagne des proximités

- > Objectif 15 = mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints
- > Objectif 16 = améliorer collectivement l'offre de transports publics
- > Objectif 17 = inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires
- > Objectif 18 = conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- > Objectif 19 = favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

- Une Bretagne de la sobriété

- > Objectif 20 = transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air
- > Objectif 21 = améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur
- > Objectif 22 = déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique
- > Objectif 23 = accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique
- > Objectif 24 = atteindre le 0 enfouissement puis viser le 0 déchet à l'horizon 2040
- > Objectif 25 = tendre vers le "zéro phyto" à l'horizon 2040
- > Objectif 26 = intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement
- > Objectif 27 = accélérer la transition énergétique en Bretagne
- > Objectif 28 = stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne
- > Objectif 29 = préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement
- > Objectif 30 = garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation
- > Objectif 31 = mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Une Bretagne unie et solidaire

- > Objectif 32 = conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité
- > Objectif 33 = favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement
- > Objectif 34 = lutter contre la précarité énergétique
- > Objectif 35 = favoriser l'égalité des chances entre les territoires
- > Objectif 36 = renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s
- > Objectif 37 = réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances
- > Objectif 38 = garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Cornouaille couvre 4 intercommunalités (Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, Communauté de Communes du Cap Sizun Pointe du Raz, Douarnenez Communauté) et s'étend sur 37 communes. Approuvé en 2015, le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée en 2021 relative à la loi ELAN. Par délibération d'octobre 2023, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) a prescrit la révision du SCoT.

Le document d'orientation et d'objectifs s'organise autour de quatre grands axes :

- Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime

- > Organiser une trame verte et bleue efficace
- > Préserver et valoriser le grand paysage et le patrimoine
- > Gérer l'urbanisation du littoral

- Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire

- > Structurer le territoire
- > Définir les objectifs résidentiels favorisant une vie sociale équilibrée et harmonieuse
- > Définir les modalités de gestion de l'urbanisation en lien avec l'identité du territoire
- > Développer et diversifier les infrastructures de mobilité

- Consolider l'identité économique et culturelle du territoire

- > Encourager le développement des activités primaires
- > Assurer les besoins fonciers et immobiliers des activités économiques
- > Développer un tourisme de qualité écoresponsable
- > Structurer le développement commercial
- > La politique d'aménagement et d'urbanisme commercial (DACOM)

- Assurer une gestion environnementale durable

- > Préserver les ressources et réduire les pollutions
- > Assurer la gestion des risques et des nuisances
- > Limiter les émissions de gaz à effet de serre et diversifier la production d'énergie

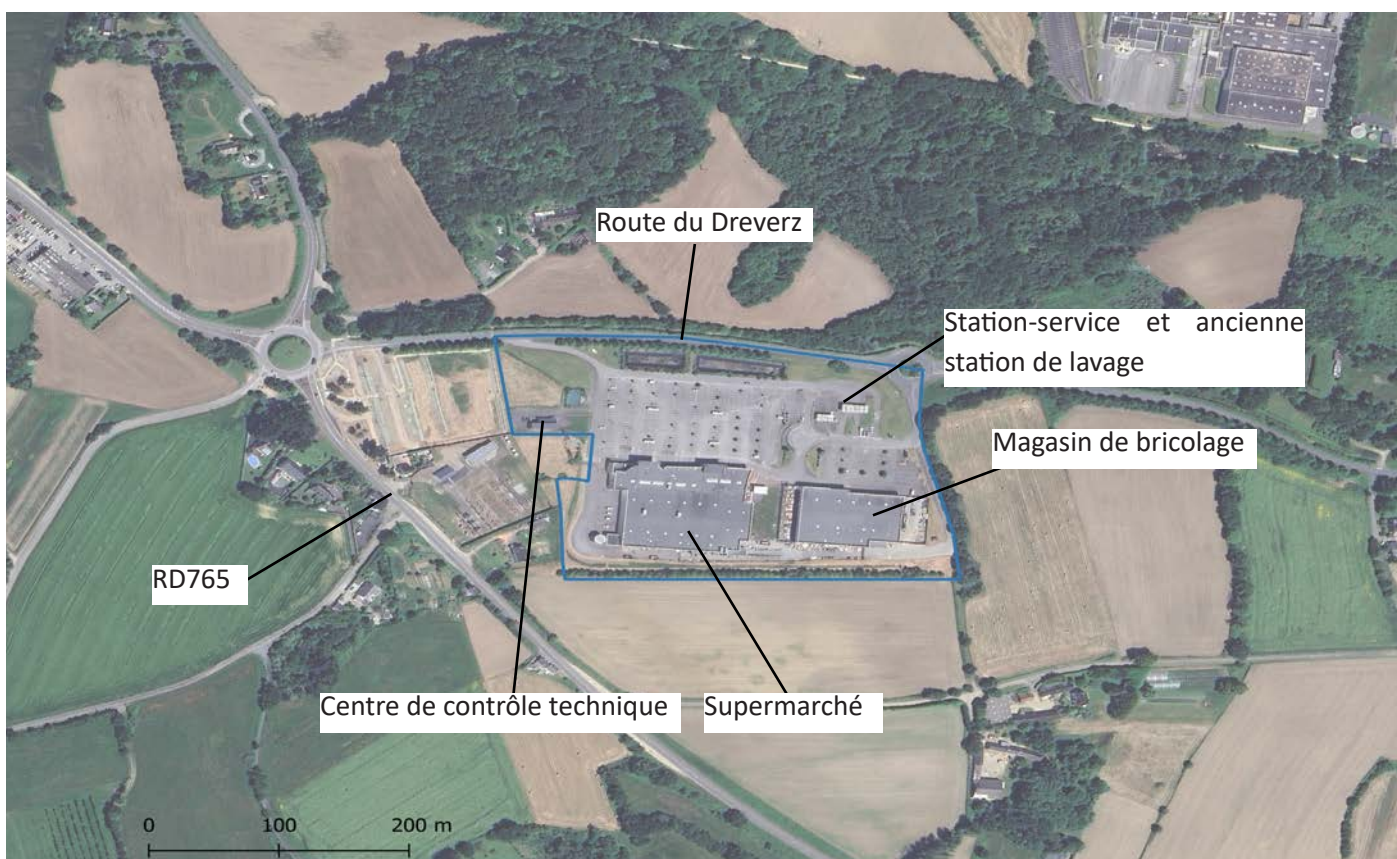
2.OBJET DE LA MODIFICATION

2.1 L'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz (zone de l'Intermarché)

Le secteur du Dreverz

La présente procédure d'évolution du PLU de Douarnenez concerne le site commercial de la route du Dreverz, à l'Est de la commune, à proximité immédiate de la RD765 qui constitue l'une des principales entrées de ville.

Il est aujourd'hui occupé par un supermarché (Intermarché), un magasin de bricolage (Bricomarché), une station essence, une ancienne station de lavage automobile (qui n'est plus utilisée aujourd'hui), de vastes espaces de parking et un centre de contrôle technique.



Localisation et occupation du site objet de l'évolution du PLU - Source : Google Earth



Photo 1 - Source : Cittànova



Photo 2 - Source : Google maps



Photo 3 - Source : Google maps



Photo 4 - Source : Cittànova



Photo 5 - Source : Cittànova



Photo 6 - Source : Google maps



Localisation des prises de vue

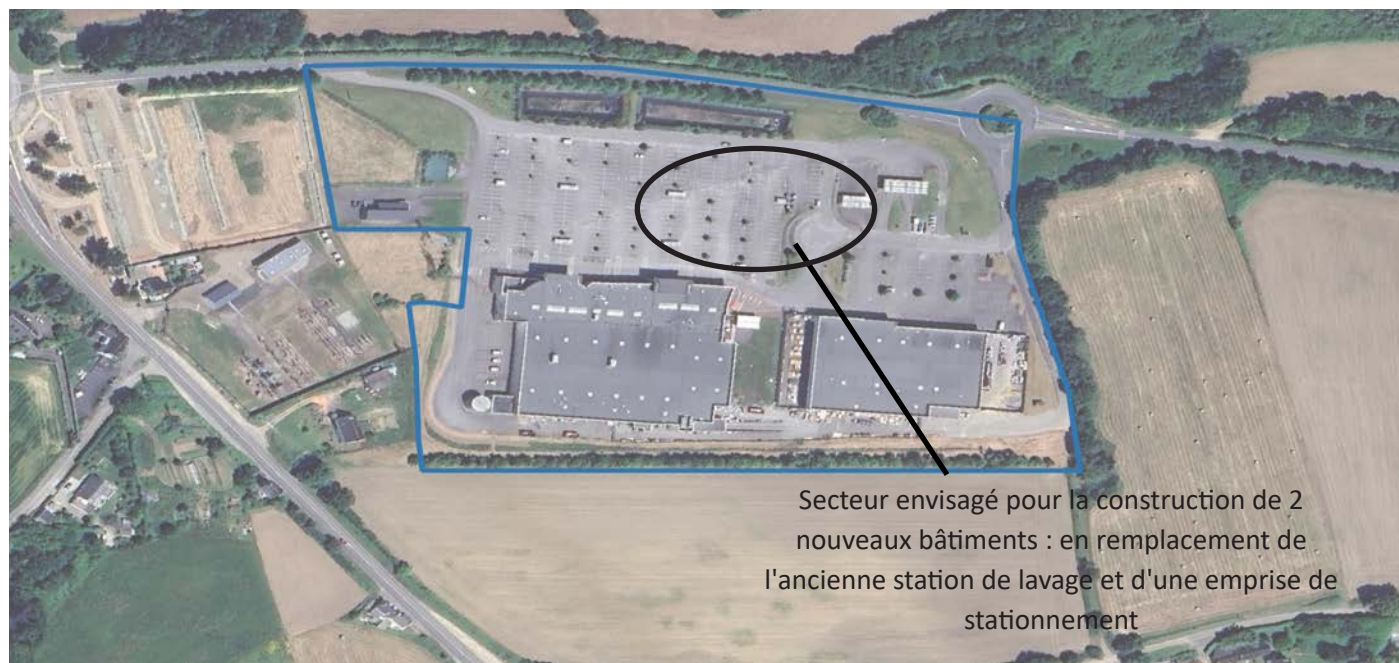
La nécessité de faire évoluer le PLU

Le secteur du Dreverz est aujourd'hui concerné par un zonage Ni dans le PLU de la commune, soit d'après le règlement un "secteur de taille et de capacités d'accueil limitées dans lequel sont autorisées l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle." Il y est prévu, à condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructures existants (voirie, eau potable, électricité...) :

- l'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant,
- l'extension des bâtiments d'habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- les constructions annexes sur l'unité foncière supportant une habitation.

Le PLU avant la présente modification ne permet donc que l'évolution mesurée des constructions existantes dans les secteurs Ni. Or, début 2024, le porteur de projet IMMO Mousquetaires (propriétaire de la quasi totalité du site) a fait part à la commune de son ambition de conforter son site commercial existant en prévoyant la construction de deux nouveaux bâtiments destinés à accueillir des enseignes nationales non présentes actuellement à Douarnenez à côté de la station service, sur le site de l'ancienne station de lavage et sur une emprise actuelle de parking. Au total, une nouvelle surface d'environ 3 250 m² d'emprise au sol est envisagée à ce stade. Le projet vise à optimiser un espace déjà artificialisé en tenant compte du sur-dimensionnement actuel du parking et à diversifier l'offre commerciale sur le site. Aujourd'hui, la surface de stationnement équivaut en effet à environ 12 000 m² tandis que la surface au sol des bâtiments commerciaux est d'environ 11 500 m². Les parkings représentent donc l'équivalent de la surface au sol des bâtiments commerciaux. Pour estimer le sur-dimensionnement de l'espace de parking, il peut-être rappelé l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme qui prévoit que "nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme,

l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce." Dans le cas présent, la surface de plancher des bâtiments est inférieure à leur emprise au sol et le parking dépasse donc le ratio de 75% imposé par le Code de l'urbanisme suite à la loi ALUR (avant le ratio était de 100%), illustrant son sur-dimensionnement.



Localisation du projet envisagé

La nature des évolutions du PLU

Afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions commerciales au sein du périmètre du site du Dreverz, la modification du PLU prévoit :

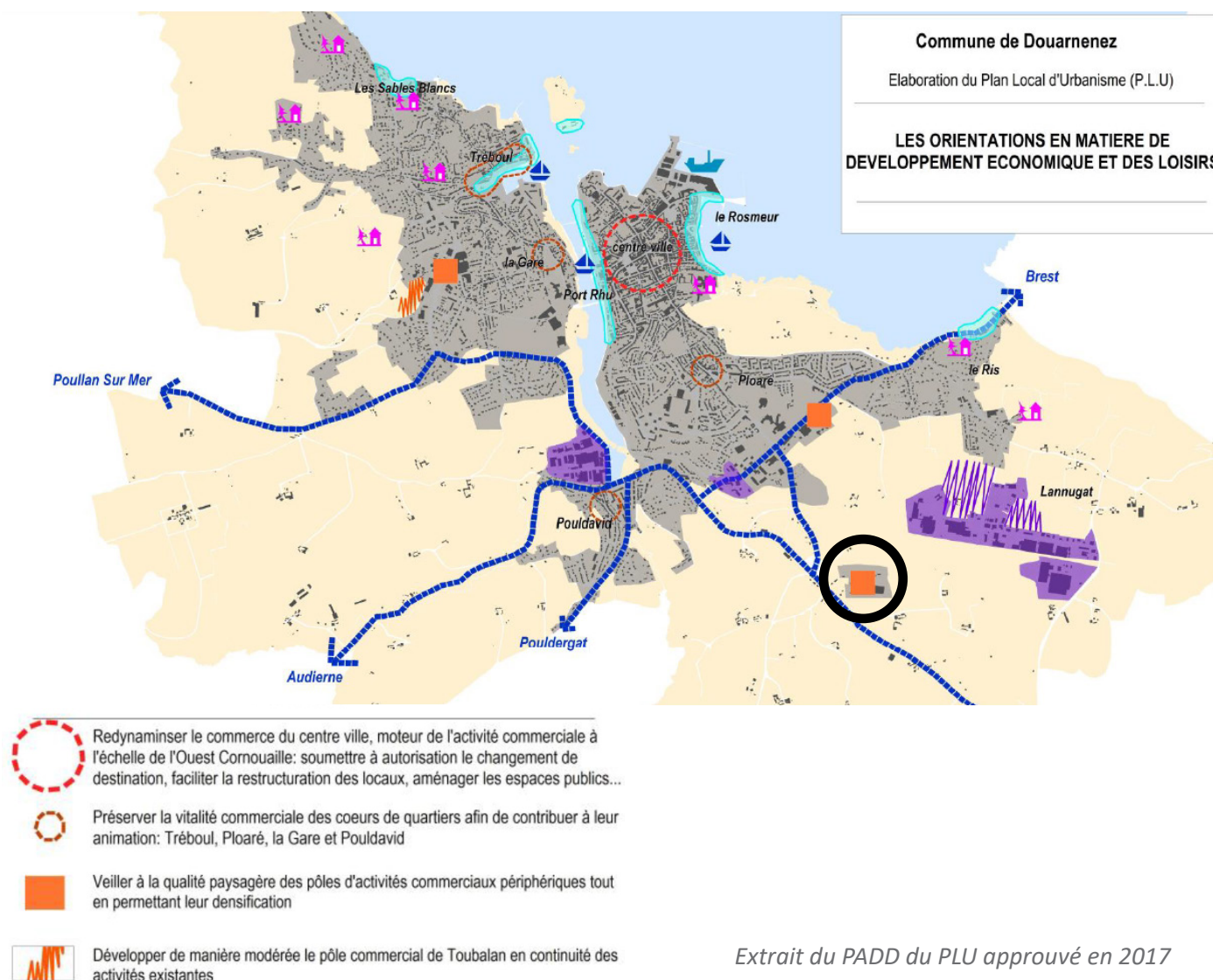
- la distinction de la spécificité du secteur du Dreverz parmi les secteurs Ni via une nouvelle sous-sectorisation, le sous-secteur Niv, correspondant =
 - > d'une part à la reconnaissance de village dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Ouest Cornouaille de ce secteur,
 - > et, d'autre part, à sa localisation isolée, dans un environnement marqué par un caractère agri-naturel justifiant le classement en N (proximité de milieux et espaces naturels, enjeu d'intégration du secteur dans un paysage boisé, bocager et agricole) ;
- l'ajout, dans le règlement écrit, de dispositions spécifiques à ce sous-secteur Niv, permettant (sous conditions), la réalisation de nouvelles constructions ;
- l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation, en compatibilité avec le SCoT (cf ci-après).

2.2 Justification du recours à la procédure de modification

Les évolutions du PLU ne relèvent pas d'une procédure de révision

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification ne contribuent pas à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. La modification s'inscrit pleinement dans l'axe 4 du PADD qui vise à "renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs d'activités traditionnels et d'avenir." L'une des orientations de cet axe vise à "dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie." Le développement commercial au sein des pôles commerciaux périphériques de Toubalan, du Dreverz et de la Sainte-Croix sont prévus au PADD. Il est inscrit que "ces zones concentrent une fonction commerciale importante à l'échelle du territoire et accueillent les catégories de commerces les plus consommateurs de foncier. Ces sites ont vocation à accueillir des commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité. Dans le cadre d'un développement commercial périphérique cohérent de l'agglomération, il s'agira notamment pour le site du Dreverz de permettre l'implantation de commerces en densification du périmètre urbanisé."

--> La modification, dans la mesure où elle ne conduit pas à une extension du périmètre du site commercial du Dreverz, entre dans l'objectif du PADD de conforter ce secteur existant.



Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification ne contribuent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Le secteur objet de la modification n'est pas concerné par un EBC. En outre, la modification ne prévoit en rien la réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière dans la mesure où le périmètre du secteur Ni demeure inchangé. Défini au PLU approuvé en 2017 pour tenir compte d'un site commercial existant, il correspond à des espaces artificialisés que la modification prévoit de densifier et d'optimiser.

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La modification porte sur un secteur non concerné au PLU par une protection particulière au zonage ou au règlement écrit. De plus, les évolutions prévues du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'engendrer de graves risques de nuisance dans la mesure où il s'agit de conforter un site commercial déjà existant en permettant une extension mesurée et la réalisation d'un nouveau bâtiment d'une surface maîtrisée mais suffisamment importante pour justifier son implantation en dehors du centre-ville.

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions prévues dans le cadre de la procédure de modification n'ont pas pour effet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

--> Aucune évolution prévue dans le cadre de la présente modification ne relève d'une procédure de révision du PLU.

Les évolutions du PLU ne relèvent pas d'une procédure de modification simplifiée

Les évolutions du PLU prévues dans le cadre de la présente modification ne relèvent pas d'une modification simplifiée dans la mesure où elles :

- ne majorent pas de moins de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne visent pas l'application de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

--> La présente modification du PLU entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans le secteur Ni du Dreverz et relève donc de la modification de droit commun.

2.3 Compatibilité de la modification avec le SCoT Ouest Cornouaille

Les évolutions prévues dans le cadre de la modification s'inscrivent pleinement en compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille.

21

La compatibilité avec la gestion de l'urbanisation du littoral (objectif 1.C du DOO)

Le secteur du Dreverz est identifié dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs) comme village au sens de la loi Littoral. Le SCoT précise que les villages peuvent être à dominante résidentielle, économique ou touristique. Le secteur du Dreverz entre dans la deuxième catégorie. Le DOO précise que "les PLU peuvent permettre la densification et l'extension des villages à dominante économique. Toutefois les extensions d'urbanisation devront se réaliser en priorité autour des agglomérations."

--> La présente modification prévoit la densification du village économique du Dreverz, en maintenant la possibilité d'extension des bâtis existants inscrite au PLU en vigueur, et en ajoutant une possibilité de nouvelle construction, le tout sans extension du périmètre du village.

Le SCoT prévoit que : "pour assurer une urbanisation en cohérence avec l'environnement et la conception urbaine de manière à ne pas aggraver la diffusion, le mitage ou le développement linéaire qui pourrait avoir un impact négatif sur le fonctionnement agricole, les paysages ou les espaces à sensibilité écologiques, les documents d'urbanisme définiront des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les villages."

--> La présente modification comprend la réalisation d'une OAP sur le site du Dreverz.

"Les documents d'urbanisme devront également intégrer les mesures « éviter, réduire, compenser » développées dans l'évaluation environnementale de la présente modification pour chaque village concerné, et les préciser au regard de l'enveloppe du secteur définie."

--> La présente modification comprend une évaluation environnementale de la procédure (cf partie 4).



Annexes cartographiques du DOO - Villages et SDU identifiés lors de la modification simplifiée n°1 du SCoT, approuvée le 4 octobre 2021

La compatibilité avec la structuration du développement commercial et avec la politique d'aménagement et d'urbanisme commercial (objectif 3.D et E du DOO)

L'objectif 3.D du DOO vise à structurer le développement commercial. Il s'agit :

- de préserver et renforcer le maillage de proximité > la modification ne prévoit pas le développement de commerces de proximité dont l'implantation pourrait concurrencer le centre-ville ;
- de conforter le maillage existant > à l'échelle du SCoT, Douarnenez est identifiée comme polarité structurante de l'armature commerciale. La modification conforte ce statut ;
- de préciser les localisations préférentielles du commerce > les localisations préférentielles des commerces sont les centralités et les zones d'aménagement commercial - ZACOM. Le site du Dreverz est identifiée comme ZACOM au SCoT ;
- d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des implantations et requalifications commerciales > la modification prévoit, via l'OAP, de répondre à cette ambition du DOO ;
- de prendre en compte les commerces situés hors centralité et hors ZACOM > la présente modification n'est pas concernée par ce sous-objectif.

L'objectif 3.E du DOO décline la politique d'aménagement et d'urbanisme commercial du SCoT. Les périmètres et les caractéristiques de chaque ZACOM y sont détaillés. Le site du Dreverz est reconnu comme ZACOM :

LA ZACOM DU DREVERZ - DOUARNENEZ

La ZACOM du Dreverz est située à l'entrée de la ville de Douarnenez sur l'axe Quimper-Douarnenez.

Cette zone est très récente et correspond au transfert d'une grande surface alimentaire et de bricolage.

La zone pourra être densifiée dans les limites du périmètre de la ZACOM.



Le DOO indique que "les ZACOM sont réservées aux commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité." Il précise également que les documents d'urbanisme inférieurs au SCoT, soit les PLUi et les PLU, limiteront dans les ZACOM "l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors des bourgs et centres-villes des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de ces derniers. A cette fin, le SCoT considère 400 m² de surface de vente comme un seuil indicatif pour déterminer les commerces dont l'implantation en ZACOM ne répond pas à cette exigence d'aménagement du territoire."

Le SCoT définit également des orientations d'aménagement à traduire dans les OAP des PLU en matière d'intégration paysagère, de principes architecturaux, de circulation, d'intégration des espaces de stationnement, d'itinéraires modes doux.

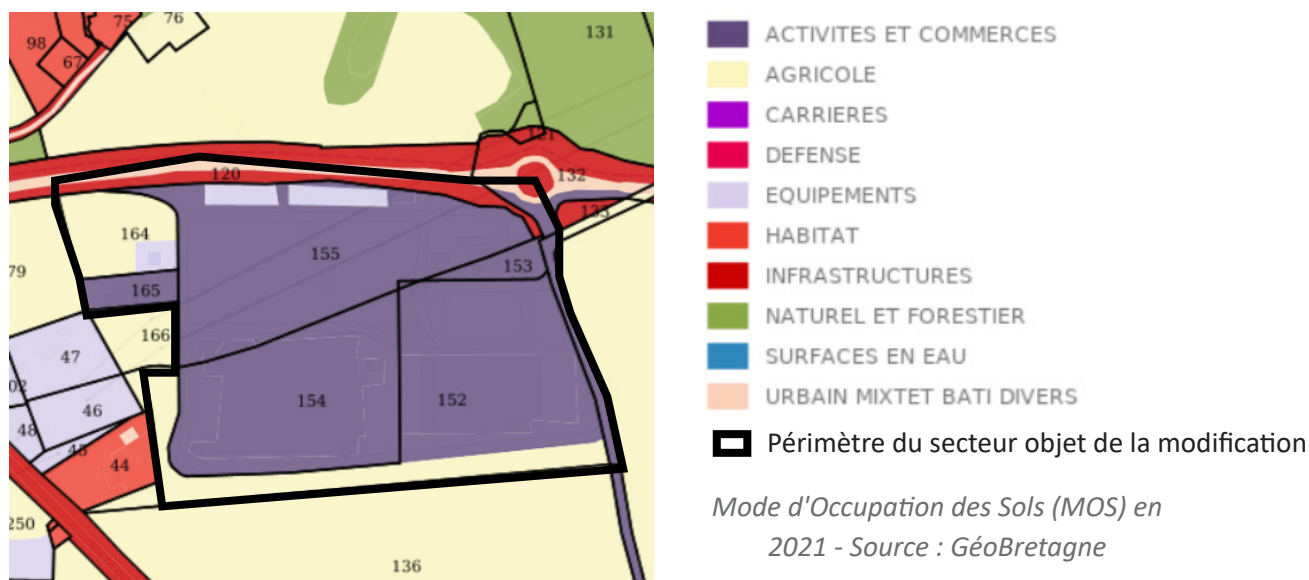
--> La présente modification s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique d'aménagement commercial du SCoT. Elle concerne une ZACOM dans laquelle le SCoT prévoit une possible densification dans les limites du périmètre de la zone. En outre, le dispositif réglementaire (règlement et OAP) associé au site du Dreverz intègre les ambitions du SCoT en matière de limitation des petits commerces et d'orientations d'aménagement.

La compatibilité avec le principe de densification du tissu urbain existant (objectif 2.C du DOO)

Le SCoT prévoit de "structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire" en définissant "les modalités de gestion de l'urbanisation en lien avec l'identité du territoire". Il s'agit, dans les documents d'urbanisme, d'organiser "prioritairement la densification des espaces urbanisés et l'organisation d'une enveloppe urbaine cohérente dégagant un espace agricole accessible et fonctionnel."

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) établi à l'échelle de la région Bretagne montre que le site du Dreverz était considéré en 2021 comme urbanisé à vocation d'activités et de commerce. Seule la parcelle ZL 164 était identifiée à cette même date en agricole. Cependant :

- La parcelle est occupée par des espaces libres, une ligne électrique et des aménagements techniques liés aux commerces existants.
- La parcelle n'est pas recensée comme agricole au Registre Parcelle Graphique de 2023 et, en remontant jusqu'au RPG de 2007, elle n'est jamais identifiée comme agricole en 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2015 et 2022 (source : Géoportail)



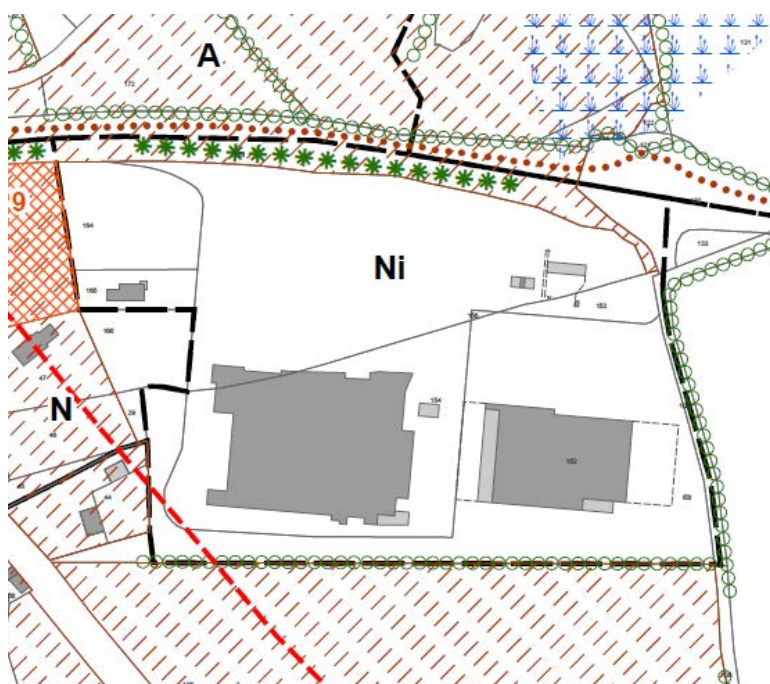
--> La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du SCoT de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en prévoyant l'optimisation d'un foncier déjà urbanisé.

3. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

3.1 Le zonage

La modification vise à faire évoluer l'intitulé du secteur Ni du Dreverz pour tenir compte de son statut de village économique et permettre la densification du site via l'extension des bâtis existants mais aussi via la réalisation de nouvelles constructions. Un sous-secteur Niv est ainsi créé par la présente modification ; le "v" faisant référence à l'identification du secteur en village économique dans le SCoT Ouest Cornouaille (cf partie 2.3 ci-avant). Le périmètre du secteur demeure inchangé par rapport au PLU approuvé en 2017.

PLU avant la modification



N – ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

N : Secteur naturel qu'il convient de préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel

Ne : à vocation d'installation de stockage de déchets non soumis à autorisation

Ni : délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle

NL : couvrant les jardins familiaux, parcs et jardins ouverts au public en milieu urbain

Nm : espace maritime à dominante naturelle

Nt : délimitant un espace à vocation touristique, en dehors des espaces urbanisés, dans le secteur des Roches Blanches et du Ris

Ns : délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables)

 Zone de protection au titre de l'archéologie, degré de protection 1

 Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie)

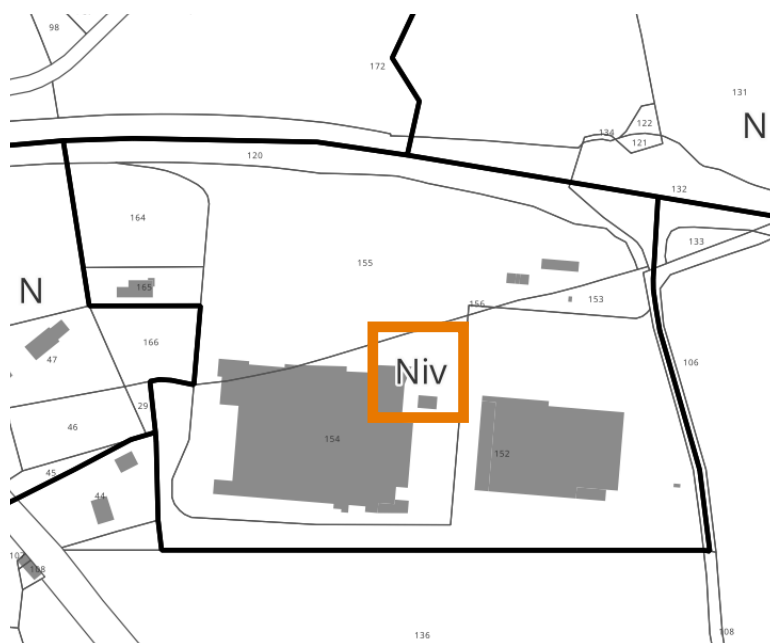
 Haie, talus planté

 Alignement d'arbres

 Liaison douce existante à conserver

NB : les évolutions sont indiquées en orange.

NB 2 : dans un souci de lisibilité, les prescriptions graphiques (liaison douce, alignement d'arbres, etc.) complémentaires au tracé des zones et secteurs ne sont pas matérialisées sur l'extrait ci-dessous mais demeurent identiques par rapport au PLU avant la modification.



N – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N : Secteur naturel qu'il convient de préserver en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel

Ne : à vocation d'installation de stockage de déchets non soumis à autorisation

Ni : délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle

Niv : délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle, ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, sous conditions.

NL : couvrant les jardins familiaux, parcs et jardins ouverts au public en milieu urbain

Nm : espace maritime à dominante naturelle

Nt : délimitant un espace à vocation touristique, en dehors des espaces urbanisés, dans le secteur des Roches Blanches et du Ris

Ns : délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables)

3.2 Le règlement

La modification vise à ajouter au règlement du PLU les dispositions réglementaires associées au nouveau secteur Niv (cf évolution du zonage ci-avant). Dans les détails, les évolutions sont les suivantes :

- Ajout de la mention du nouveau secteur Niv dans la description des secteurs de la zone N.
- Modification dans les dispositions relatives aux interdictions de l'article N1.3 > dans le PLU avant modification toute activité commerciale nouvelle est interdite. Afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions commerciales, il est prévu, dans le cadre de la modification, une dérogation pour le secteur Niv. Cette évolution ne remet pas en cause l'armature commerciale de la commune et s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT relative à l'aménagement commercial (cf point 2.3 ci-avant).
- Inscription de règles dans l'article N2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions > il est prévu dans la modification d'ajouter la mention du secteur Niv dans le point N2.4, qui concernait au PLU avant modification le secteur Ni. Il est également prévu d'ajouter un point N2.5, spécifique au secteur Niv, pour permettre la réalisation de nouvelles constructions. Les conditions fixées pour la réalisation des nouvelles constructions reprennent le principe de bonne intégration dans le site, déjà prévu en Ni pour les extensions. Il est également précisé que les nouvelles constructions devront être à vocation commerciale, pour conforter la vocation existante du site. Est en plus ajouté un seuil maximum d'emprise au sol, fixé à 7% de la superficie de

l'unité foncière, garantissant une densification encadrée du secteur. Ce seuil est défini au regard de la superficie de l'unité foncière d'IMMO Mousquetaires au sein du secteur du Dreverz (54 605 m², composés des parcelles ZL152, 153, 154, 155 et 156) et de la connaissance actuelle du projet de nouvelles constructions (environ 3 250 m² de nouvelle emprise au sol).

- Ajout d'une hauteur pour les nouvelles constructions dans le secteur Niv > le PLU avant la modification ne prévoit que des hauteurs pour les extensions et les annexes. Or, dans le cadre de la modification et la création du secteur Niv, la possibilité de réaliser de nouvelles constructions hors extensions est prévue. Il faut donc réglementer la hauteur des potentiels nouveaux bâtis. Il est prévu d'imposer que la hauteur des nouveaux bâtis ne dépassent pas la hauteur maximum des bâtiments existants. Cette disposition s'inscrit dans le prolongement de la règle du PLU avant modification concernant les extensions ("les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des bâtiments existants") et vise à assurer l'équilibre entre la densification du secteur et la bonne intégration urbaine et paysagère des futures constructions.

PLU avant la modification

Sans objet > règlement inexistant pour le secteur Niv.

PLU après la modification

NB : les modifications sont inscrites en orange.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les **zones N** constituent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones N couvrent les sites les plus sensibles de la commune et sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elles comprennent 7 secteurs particuliers :

- **Ne**, à vocation d'installations de stockage de déchets non soumis à autorisation,
- **Ni**, délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle,
- **Niv**, délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, déjà existantes, en zone naturelle, ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, sous conditions,
- **NL**, couvrant les jardins familiaux, parcs et jardins ouverts au public en milieu urbain,
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables),
- **Nt**, délimitant un espace à vocation touristique, en dehors des espaces urbanisés, dans le secteur des Roches Blanches et du Ris.
- **Nm**, couvrant l'espace maritime à dominante naturelle, en dehors des limites administratives des ports.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée, est au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Ces secteurs peuvent être concernés par :

- le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont la transformation en Site Patrimonial remarquable est en cours ;
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Mouvements de terrain » dont les dispositions figurent en annexes au titre des servitudes d'utilité publique ;
- les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine ;
- le projet de périmètre de la prise d'eau de Kératry.

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 - Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N.2,
- les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone,
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :
 - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
 - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de caravanage aménagés, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- l'ouverture et l'extension de carrières et mines,
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, hormis dans la zone NL,
- la création de dépôts de ferrailles et de carcasses de voitures,
- l'implantation d'éolienne terrestre soumise ou non à autorisation,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les comblements, affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article N.2,

2 - « 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.

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.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. »

3 – A l'exception du secteur Niv, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

4 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensible tels que les crèches et écoles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sol,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensible détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensible (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

5 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (constructions, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).

6 - Dans les cônes de vue identifiés par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout aménagement, installation et construction susceptibles de compromettre l'existence et la qualité du cône de vue (constructions, plantations, exhaussements...).

7 - En plus sont interdits dans la zone N couverte par le projet de périmètre de la prise d'eau de Keratry et indiquée sur le document graphique, toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la prise d'eau de Keratry.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et sous réserve des dispositions de la Loi Littoral :

1 - Sont admis dans le secteur N :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

2 - Peuvent également être autorisés :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, 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 naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
 - que la surface totale initiale soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - que la surface totale de la construction à usage d'habitation après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants.

Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les constructions d'annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.
- Elles devront se situer à proximité immédiate de l'habitation principale défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.
- La réalisation d'une piscine dont la superficie est inférieure à 50 m².

3 - Sont admis dans le secteur Ne :

- les installations ou ouvrages techniques directement liés au stockage de déchets en vue de leur valorisation, non soumis à autorisation dans le cadre de la réglementation relevant des installations classées.

4 - Sont admises dans le secteur Ni et dans le secteur Niv :

- l'extension mesurée d'un bâtiment d'activités existant, à hauteur de 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol et le changement de destination, les installations liées et nécessaires à l'activité existante, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- l'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

L'extension visée ci-dessus ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface de plancher créée et l'emprise au sol soient limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - augmentation de 30 % de la surface de plancher et d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nouvellement créées
- qu'elle s'insère à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres du bâtiment principal.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les constructions annexes sur l'unité foncière supportant une habitation et à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher. Une ou plusieurs annexes pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU. Elles devront se situer à proximité immédiate du bâtiment principal défini par un périmètre de 20 mètres autour de ce bâtiment principal.

5 Sont admises, en plus du point 4, dans le secteur Niv :

- La réalisation de nouvelles constructions (hors extensions des bâtis existants) à condition :
 - qu'elles relèvent d'une vocation commerciale,
 - qu'elles soient réalisées en bonne intégration dans le site,
 - que leur emprise au sol ne représente pas plus de 7% de la superficie de l'unité foncière.

NB : Les nouvelles constructions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois sous réserve que le cumul des surfaces respecte le seuil énoncé ci-dessus et ceci pendant la durée de validité du présent PLU.

6 - Sont admis dans le secteur NL :

- les aires de stationnement liées à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces à la condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles soient intégrées dans l'environnement.
- les aménagements et équipements nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux et notamment les abris de jardin et sanitaires, dont la surface est limitée à 20 m² de surface de plancher.
- les aires de jeux, de sports ouverts au public.

7 - Sont admis dans la zone Ns, les occupations et utilisations du sol figurant dans l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme :

Les aménagements légers suivants, 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement, notamment les cabines du Ris.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

8 - Sont admis dans le secteur Nt :

Sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- la restauration de bâtiments à vocation touristique non en ruines sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en valeur ;
- l'extension limitée des bâtiments existants à vocation touristique au-delà de la bande des 100 mètres, dans les conditions suivantes :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - que la surface de plancher créée et l'emprise au sol soient limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - augmentation de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol par rapport à la surface de plancher et à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - ou 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol nouvellement créées

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans le volume des bâtiments existants. Une ou plusieurs extensions pourront être autorisées sous réserve que le cumul des surfaces respecte les seuils énoncés ci-dessus et ceci, pendant la durée de validité du présent PLU.

- tous travaux, installations et constructions nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, téléphone, réseaux, ...), à condition que leurs localisations répondent à une nécessité technique.

9 - Sont admis dans le secteur 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 :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime et fluvial naturel,

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.
- L'aménagement de zones de mouillages destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

10 - Pour les constructions situées dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, seuls peuvent être autorisés :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- l'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

11 - Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du L.151-34 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les extensions d'établissements recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

12 - Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Les dispositions relatives à l'alimentation en eau devront se conformer au règlement local.

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation directe des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives à l'assainissement devront se conformer au règlement local sur l'assainissement.

4. Raccordements aux autres réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR (sans objet).

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

1 - Par rapport à l'axe de la RD 765, route départementale classée à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 75 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres voies départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 765
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie pour les RD 143, RD 7 et RD 57
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie pour la RD 39.

3 - Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile « publique », les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante et à une distance d'au moins 2,50 m de la limite de voie.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

4 - Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites égale au moins à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes : ces extensions pourront être admises dans la bande de 0 à 3 m, dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et la ou les limites séparatives.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1 - Pour les bâtiments existants : les extensions devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs et volumes des bâtiments existants.

2 – Pour les nouveaux bâtiments, dans le secteur Niv

La hauteur des nouvelles constructions (hors extensions) ne devra pas dépasser la hauteur la plus élevée des bâtiments existants dans le secteur.

3 - Annexes

La hauteur au faitage des annexes, mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

4 - Eléments du patrimoine architectural repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine architectural identifié doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiées.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1 - Eléments du patrimoine paysager

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2 – Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - L'architecture

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

Les maçonneries destinées à être apparentes devront rester apparentes. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites de type moellons, les enduits doivent être de type chaux/sable (chaux aérienne naturelle de préférence). Les enduits ciment sur maçonnerie pierre sont proscrits.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvrages en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture. Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale,
- châssis de toiture encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Dans leur composition, les menuiseries devront respecter l'aspect des menuiseries originelles.

3.2. Les nouvelles constructions d'expression traditionnelle ainsi que les annexes

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite (toiture en tuiles rouges, chalet ...).

L'implantation

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0.30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les volumes

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Les constructions devront affirmer des volumes nettement différenciés entre le volume principal et le ou les volumes secondaires.

Les ouvertures

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

Les lucarnes seront de préférence à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture. Le fronton bois pourra être éventuellement habillé de zinc.

Les châssis de toiture seront encastrés sauf contrainte technique, axés sur les baies en façade ou disposés de façon harmonieuse par rapport aux percements des façades.

Les matériaux : aspect

La toiture doit être de préférence réalisée en ardoises naturelles, en chaume avec une pente proche de 45° ou en zinc, les croupes en toiture (toiture à 4 pentes) sont autorisées à titre exceptionnel uniquement sur des petits volumes annexes.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes liées par un faîtage, les pentes doivent être symétriques.

Les façades et pignons bardés d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Le bardage est autorisé à condition d'être mat, et que les matériaux soient naturels ou d'aspect naturel.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage, ...) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et doivent s'inscrire dans le paysage.

3.3. Les nouvelles constructions d'expression moderne

Les toitures autres que celles correspondant à celles de l'architecture traditionnelle (toitures à faible pente, pente unique ou en courbe, ...) ne seront admises que si elles répondent à une composition d'ensemble du bâtiment – plan, volume, percements – et qu'elles ne soient pas en opposition avec le caractère urbain dominant du lieu dans lequel elles veulent s'implanter.

4 - Clôtures

Il sera préféré le maintien des haies naturelles et des talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au document graphique comme « éléments à préserver au titre de la loi Paysage ».

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

Les murs, murets, haies et talus de qualité existants devront être conservés, à l'exception des accès aux parcelles.

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposée ou autorisée, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- les murs maçonnés en pierre ou en pierre sèche.
- les murets d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie ajouré (perméable à la vue) d'au moins 20 % et dont les pleins et les vides seront harmonieusement et régulièrement répartis en hauteur et en linéaire. Toutefois, à titre exceptionnel, afin de préserver les vues des espaces les plus intimes depuis l'espace public, le pourcentage de pleins et de vides pourra être différent sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.
- NB : Dans le cas de murets en parpaings, ceux-ci devront être enduits.
- les talus de terre d'une hauteur maximale de 1 mètre plantés.
- les haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les murs en pierre ou en parpaing enduit,
- les palissades en bois,
- les murets surmontés d'un dispositif.

Tout autre projet pourra être autorisé, dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement.

Des règles différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique ou au terrain limitrophe, dès lors que des justifications de sécurité sont apportées.

Elles devront présenter une unité d'aspect par rapport à l'environnement.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Supprimé par la loi ALUR

Article N.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
- 2 - L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.
- 3 - Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article N.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

3.3 Les OAP

En compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille (cf point 2.3 ci-avant), la présente modification prévoit la création d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur le secteur du Dreverz, identifié comme village au sens de la loi Littoral. Il s'agit, dans le détail :

- D'ajuster la partie introductive des OAP en mentionnant la nouvelle OAP et en ajoutant le secteur sur la carte récapitulative des sites concernés par une OAP.
- D'ajouter une OAP, numéro 24, à la suite des OAP du PLU avant modification, pour encadrer la densification dans le secteur du Dreverz.

La nouvelle OAP est conçue sur le même modèle que les OAP du PLU existant soit une fiche et un schéma de principe. La fiche est organisée selon les catégories suivantes, identiques aux OAP du PLU avant modification :

- > Zonage - surface = le zonage du site (Niv) et sa surface sont ici indiqués.
- > Programme = la vocation commerciale du secteur est affirmée. En outre, en compatibilité avec le DOO du SCoT (cf partie 2.3 ci-avant), un seuil minimum de 400 m² de surface vente pour les nouvelles surfaces commerciales est prévu.
- > Contraintes = les "invariants" du site sont rappelés (servitudes, marges d'inconstructibilité, etc.).
- > Situation = la localisation et l'occupation du secteur sont décrites.
- > Implantation du bâti = l'implantation des futures constructions est définie au regard des bâtis existants, tant en termes de formes urbaines que de fonctionnement actuel du site. La conservation en terrain libre de la partie ZL164 en est une conséquence. Par ailleurs, l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement est à rechercher. Il s'agit ici d'une reprise des autres OAP du PLU avant modification. Enfin, l'OAP inscrit une attention à porter à la signalétique et aux enseignes, comme le mentionne le SCoT (cf partie 2.3 ci-avant).
- > Déplacements = le site étant déjà construit, l'OAP prévoit de s'appuyer sur les accès et voiries existants. Concernant les circulations douces, une orientation est inscrite pour sécuriser les circulations piétonnes au sein du site commercial, pour permettre le passage d'un bâtiment à l'autre.
- > Paysage = les éléments de paysage et de trame verte protégés au zonage (alignement d'arbres et talus) sont repris dans l'OAP et sont à intégrer dans le projet. En outre, un principe de végétalisation voire de perméabilité d'une partie des espaces de stationnement est inscrit, dans une double logique d'amélioration de la qualité paysagère et de gestion de l'eau.
- > Réseaux = la connexion aux réseaux d'eaux usées et pluviales est à prévoir et un renvoi au règlement est mentionné. Il est par ailleurs rappelé que la gestion de l'eau est à intégrer dès la conception du projet.

PLU avant la modification

Sans objet > OAP inexistante au PLU avant la modification.

PLU après la modification

NB : les modifications sont inscrites en orange pour la partie introductive des OAP.

1 LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent comporter un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

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 et les déplacements.

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 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.

Dans le PLU de Douarnenez, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur le secteur stratégique classé en zone UHba de l'ancien hôpital ainsi que sur l'ensemble des secteurs 1AUHb, 1AUHc, 1AUic, 1AUia et 1AUL.

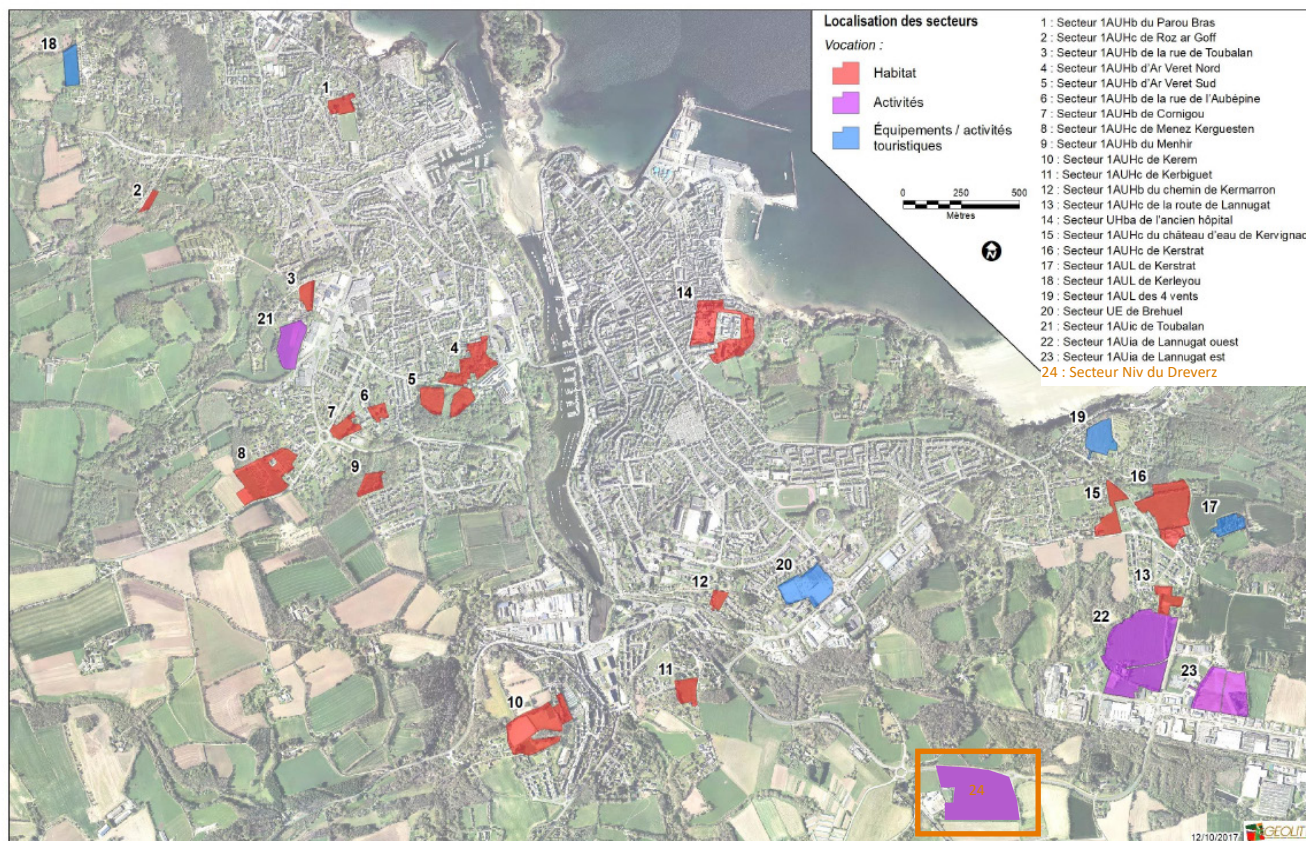
Une OAP est également définie sur le secteur commercial du Dreverz.

Modification de la partie 4 (orientations d'aménagement spécifiques), page 9

46

4

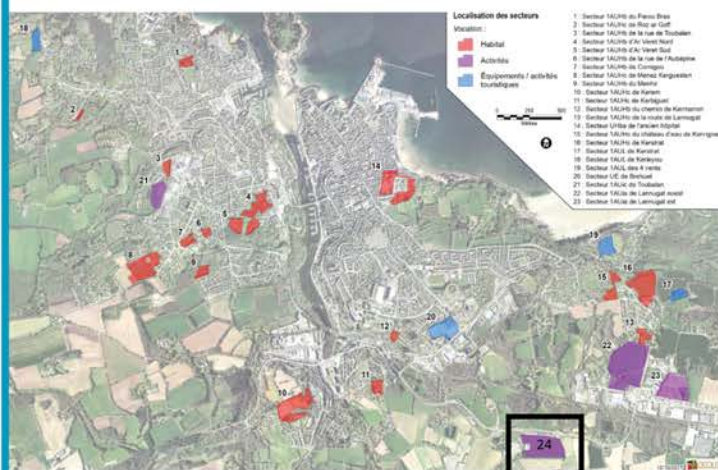
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



23 – site Niv du Drevez		
ZONAGE – SURFACE	Secteur Niv – 6,51 ha	
PROGRAMME	Le secteur est destiné aux activités commerciales. Dans une logique de complémentarité avec l'offre du centre-ville, seules les nouvelles surfaces commerciales de 400 m² et plus de surface de vente sont autorisées (pour les projets qui concernent plusieurs commerces construits en mitoyenneté, c'est la surface de chaque commerce qui est prise en compte).	
CONTRAINTES	Le secteur est concerné par des servitudes liées aux lignes électriques et par la servitude des abords du monument historique du temple de Trogouzel (dans sa partie Ouest). Le site est également légèrement concerné par la marge d'inconstructibilité le long de la RD765. Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en entrée Est de la commune, le secteur du Drevez est déjà aujourd'hui urbanisé et accueille des activités commerciales. Il bénéficie de la proximité de la RD765.	
IMPLANTATION DU BATI	Les nouvelles constructions seront implantées en tenant compte des bâtis déjà existants, afin d'assurer l'harmonie et le bon fonctionnement du site. Dans cet objectif, aucune nouvelle construction n'est à prévoir sur la parcelle ZL164. Les futures constructions chercheront à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Une attention sera à porter à la signalétique et aux enseignes, afin de garantir la cohérence avec l'existant.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les accès existants (route du Drévez et chemin du Drévez) seront utilisés pour la desserte des futures constructions. Circulation douce : les circulations piétonnes au sein du secteur seront à sécuriser, spécialement pour passer d'un bâtiment commercial à l'autre.	
PAYSAGE	L'alignement d'arbres le long de la route du Drévez ainsi que les talus en périphérie Est et Sud du site sont à conserver. La végétalisation voire la perméabilité d'une partie des espaces de stationnement est à rechercher.	
RESEAUX	Eaux usées : cf règlement du secteur. Eaux pluviales : cf règlement du secteur. Les futures constructions se raccorderont aux réseaux existants lorsqu'ils existent. Concernant les eaux pluviales, sa gestion sera intégrée dès la conception du projet afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu.	



Secteur Niv Dreverz



- Secteur à vocation d'activités commerciales
- Espace libre à conserver
- Liaison viaire existante à préserver
- Alignement d'arbres à protéger
- Haie, talus planté à conserver/renforcer

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

3.4 Le tableau des surfaces dans le rapport de présentation

La modification de l'intitulé du secteur du Dreverz entraîne l'ajustement du tableau des surfaces inscrit p 305 du PLU avant modification.

PLU avant la modification

PLU - Rapport de présentation Tableau des surfaces			PLU - Rapport de présentation Tableau des surfaces		
PLU rMAJ le 9 novembre 2021 (surfaces calculées sous SIG)			PLU modification simplifiée :31 mars 2022 (surfaces calculée sous SIG)		
Zones	surfaces	% de la superficie communale	Zones	surfaces	% de la superficie communale
UHaa	7,63		UHaa	8,16	
UHab	53,61		UHab	53,61	
UHac	1,67		UHac	1,67	
UHba	95,14		UHba	95,14	
UHbb	134,83		UHbb	134,83	
UHca	121,97		UHca	121,97	
UHcb	5,80		UHcb	5,80	
UHcc	3,27		UHcc	3,27	
UE	58,44		UE	57,91	
Uia	48,05		Uia	48,05	
Uib	6,54		Uib	6,54	
Uic	12,62		Uic	12,62	
UL	14,12		UL	14,12	
UP	23,39		UP	23,39	
UP (mer)	181,52		UP (mer)	181,52	
Total U (hors mer)	597,97	23,14%	Total U (hors mer)	597,97	23,14%
1AUHb	7,59		1AUHb	7,59	
1AUHc	15,22		1AUHc	15,22	
1AUia	12,71		1AUia	12,71	
1AUic	1,74		1AUic	1,74	
1AUL	3,58		1AUL	3,58	
Total 1AU	40,83	1,61%	Total 1AU	40,83	1,61%
2AUHc	2,48		2AUHc	0,87	
Total 2AU	2,48	0,10%	Total 2AU	2,48	0,10%
Total AU	43,31	1,71%	Total AU	43,31	1,71%
A	1115,83		A	1115,83	
AI	0,79		AI	0,79	
Total A	1114,29	44,00%	Total A	1116,62	44,00%
N	575,63		N	575,63	
Nm (mer)	625,01		Nm (mer)	625,01	
Ne	4,56		Ne	4,56	
Ni	10,22		Ni	10,22	
NL	12,75		NL	12,75	
Ns	186,43		Ns	186,43	
Nt	0,84		Nt	0,84	
Total N (hors mer)	790,49	31,15%	Total N (hors mer)	790,49	31,15%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2 538	100,00%	Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2 538	100,00%

NB: la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé; la superficie totale donnée par le PLU est de 2538 hectares hors zone UP en mer. le PLU est de 2668,45 hectares si nous prenons en compte la délimitation de la zone UP sur le domaine public maritime (dont la surface n'est pas intégrée dans la surface communale).

NB : les modifications sont inscrites en orange.

PLU - Rapport de présentation		
Tableau des surfaces		
PLU modification simplifiée :31 mars 2022 (surfaces calculée sous SIG)		
Zones	surfaces	% de la superficie communale
UHaa	8,16	
UHab	53,61	
UHac	1,67	
UHba	95,14	
UHbb	134,83	
UHca	121,97	
UHcb	5,80	
UHcc	3,27	
UE	57,91	
Uia	48,05	
Uib	6,54	
Uic	12,62	
UL	14,12	
UP	23,39	
UP (mer)	181,52	
Total U (hors mer)	587,97	23,14%
1AUHb	7,59	
1AUHc	15,22	
1AUia	12,71	
1AUic	1,74	
1AUL	3,58	
Total 1AU	40,83	1,61%
2AUHc	0,87	
Total 2AU	2,48	0,10 %
Total AU	43,31	1,71%
A	1115,83	
AI	0,79	
Total A	1116,62	44,00%
N	575,63	
Nm (mer)	625,01	
Ne	4,56	
Ni	10,22	
NL	12,75	
Ns	186,43	
Nt	0,84	
Total N (hors mer)	790,49	31,15%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2 538	100,00%

PLU - Rapport de présentation		
Tableau des surfaces		
PLU modification n°5 : (surface calculée sous SIG)		
Zones	surfaces	% de la superficie communale
UHaa	8,16	
UHab	53,61	
UHac	1,67	
UHba	95,14	
UHbb	134,83	
UHca	121,97	
UHcb	5,80	
UHcc	3,27	
UE	57,91	
Uia	48,05	
Uib	6,54	
Uic	12,62	
UL	14,12	
UP	23,39	
UP (mer)	181,52	
Total U (hors mer)	587,97	23,14%
1AUHb	7,59	
1AUHc	15,22	
1AUia	12,71	
1AUic	1,74	
1AUL	3,58	
Total 1AU	40,83	1,61%
2AUHc	0,87	
Total 2AU	2,48	0,10 %
Total AU	43,31	1,71%
A	1115,83	
AI	0,79	
Total A	1116,62	44,00%
N	575,63	
Nm (mer)	625,01	
Ne	4,56	
Ni	3,71	
NL	12,75	
Ns	186,43	
Nt	0,84	
Total N (hors mer)	790,49	31,15%
Niv	6,51	
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2 538	100,00%

NB: la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé; la superficie totale donnée par le PLU est de 2538 hectares hors zone UP en mer. le PLU est de 2668,45 hectares si nous prenons en compte la délimitation de la zone UP sur le domaine public maritime (dont la surface n'est pas intégrée dans la surface communale).

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1 Contexte et contenu de l'évaluation environnementale de la modification n°5

La modification n°5 du PLU de Douarnenez

Par arrêté du 13 décembre 2024, Madame la Présidente de Douarnenez Communauté (autorité compétente pour la présente procédure) a prescrit l'élaboration de la modification n°5 du PLU de Douarnenez pour "ajuster le règlement écrit du secteur Ni et plus particulièrement autoriser les nouvelles constructions sans modifier les limites de la zone Ni et sans remettre en cause les orientations du PADD afin de permettre l'entière du projet d'IMMO Mousquetaires." Une délibération a également été prise par le Conseil Communautaire le 5 décembre 2024 pour confirmer la volonté des élus de soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale et définir, en lien, des modalités de concertation du public.

La modification n°5 du PLU de Douarnenez prévoit les évolutions suivantes :

- ZONAGE : modification de l'intitulé du zonage Ni du Dreverz vers un nouveau secteur Niv, sans augmentation du périmètre.
- REGLEMENT : ajout des dispositions réglementaires associées au nouveau secteur Niv.
- OAP : création d'une OAP pour le secteur du Dreverz.

L'évaluation environnementale de la modification n°5 du PLU de Douarnenez

La procédure de modification n°5, de par son objet, n'entre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale systématique. Deux options se sont présentées à Douarnenez Communauté : réaliser une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale ou choisir de soumettre la procédure à évaluation environnementale sans examen au cas par cas. C'est cette deuxième possibilité qui a été retenue. Bien que le site objet de la modification concerne un espace déjà bâti, artificialisé et ne présentant pas d'enjeux environnementaux significatifs et bien que les évolutions du PLU soient limitées (ajustement de la constructibilité dans un secteur au périmètre inchangé), les caractéristiques et enjeux environnementaux propres à la commune de Douarnenez, commune littorale, ont justifié le choix de la Collectivité.

Le contenu de la présente évaluation environnementale est conforme à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme. Elle comprend :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

4.2 Articulation avec les autres documents, plans et programmes

Le SCoT Ouest Cornouaille

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Cornouaille couvre 4 intercommunalités (Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, Communauté de Communes du Cap Sizun Pointe du Raz, Douarnenez Communauté) et s'étend sur 37 communes. Approuvé en 2015, le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée en 2021 relative à la loi ELAN. Par délibération d'octobre 2023, le comité syndical du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) a prescrit la révision du SCoT.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) s'organise autour de quatre grands axes :

- Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime

- > Organiser une trame verte et bleue efficace
- > Préserver et valoriser le grand paysage et le patrimoine
- > Gérer l'urbanisation du littoral

- Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire

- > Structurer le territoire
- > Définir les objectifs résidentiels favorisant une vie sociale équilibrée et harmonieuse

- > Définir les modalités de gestion de l'urbanisation en lien avec l'identité du territoire
- > Développer et diversifier les infrastructures de mobilité

- Consolider l'identité économique et culturelle du territoire

- > Encourager le développement des activités primaires
- > Assurer les besoins fonciers et immobiliers des activités économiques
- > Développer un tourisme de qualité écoresponsable
- > Structurer le développement commercial
- > La politique d'aménagement et d'urbanisme commercial (DACOM)

- Assurer une gestion environnementale durable

- > Préserver les ressources et réduire les pollutions
- > Assurer la gestion des risques et des nuisances
- > Limiter les émissions de gaz à effet de serre et diversifier la production d'énergie

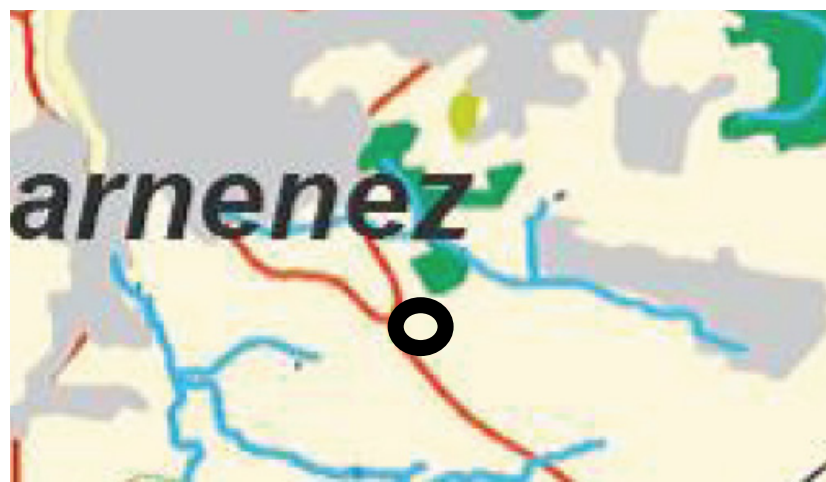
Articulation de la modification avec le SCoT

Les évolutions introduites par la modification s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT :

- Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime > la modification ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation (le secteur objet de la modification demeure dans ses limites prévues au PLU avant modification), conforte la protection des éléments de la trame verte (indication dans la nouvelle OAP de l'alignement d'arbres et des haies à protéger), et prévoit de renforcer les exigences d'intégration paysagère (orientations inscrites dans l'OAP : maintien d'un espace aujourd'hui libre et dispositions relatives aux nouvelles implantations).
- Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire et consolider l'identité économique et culturelle du territoire > la modification vise à renforcer une polarité commerciale existante de Douarnenez, l'une des villes pôles du territoire du SCoT. Le site objet de la procédure est identifié comme ZACOM (zone d'aménagement commercial) au SCoT, pouvant être densifiée.
- Assurer une gestion environnementale durable > la modification vise l'optimisation d'un foncier déjà urbanisé (extension d'un bâtiment commercial existant et construction sur un parking artificialisé).

Dans le détail, au regard des annexes cartographiques du DOO du SCoT, le secteur du Dreverz, objet de la présente modification n'est :

- pas concerné par un élément constitutif de la trame verte et bleue (cf carte ci-dessous),
- pas situé dans un espace présumé comme remarquable (cf carte-ci-dessous),
- pas situé en espace proche du rivage (cf carte ci-dessous),
- pas concerné par une coupure d'urbanisation (cf carte ci-dessous).



-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones humides
-  Cours d'eau
-  Boisements principaux
-  Espaces de perméabilité *
-  Corridors écologiques*
-  Réseaux routiers structurants



-  Espaces présumés remarquables



-  Espaces Proches du Rivage



-  Coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral
-  Espaces concernés par la coupure
-  Principaux espaces urbanisés

Source : annexes cartographiques du DOO du SCoT Ouest Cornouaille

Le SRADDET de Bretagne a été adopté par le Conseil régional en décembre 2020 et a connu une modification approuvée en février 2024 pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et réglementaire (loi Climat et Résilience). Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Le SRADDET s'articule autour de cinq grandes orientations, déclinées en objectifs et sous-objectifs :

- Une Bretagne raccordée et ouverte au monde
- Une Bretagne plus performante par l'accélération des transitions
- Une Bretagne des proximités
- Une Bretagne de la sobriété
- Une Bretagne unie et solidaire

Le détail de ces grandes orientations est présenté pp.12 et 13 de la présente notice.

Articulation de la modification avec le SRADDET

Les évolutions introduites par la modification s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SRADDET et, plus précisément, avec les règles suivantes du "Fascicule des règles" :

- Règle I-1 vitalité commerciale des centralités > la modification prévoit l'optimisation d'un secteur commercial périphérique et ne remet pas en cause le dynamisme de l'offre commerciale dans le centre de Douarnenez dans la mesure où elle prévoit un seuil de surface minimum pour l'implantation de nouveaux commerces, inscrit dans l'OAP (en compatibilité avec le SCoT).
- Règle I-7 protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole > la modification prévoit l'optimisation d'un site déjà artificialisé et la préservation en non constructible de la seule parcelle du secteur aujourd'hui non construite.
- Règle I-8 réduction de la consommation foncière > idem ci-dessus.
- Règle II-2 protection et reconquête de la biodiversité > le site objet de la modification n'est pas situé dans un secteur de continuité ou de réservoir écologique régionaux. La modification prévoit en outre de maintenir les protections existantes identifiées sur un alignement d'arbres et des haies, et de les inscrire dans la nouvelle OAP prévue sur le secteur.

Les SDAGE et SAGE

>> Le SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 3 mars 2022. Le bassin Loire-Bretagne occupe 28 % du territoire métropolitain (155 000 km²). Ce bassin hydrographique comprend le bassin versant de la Loire et de ses affluents, les bassins de la Vilaine et des côtières bretons et les bassins côtiers vendéens et du marais poitevin.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;

- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- Préserver et restaurer les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

>> Les SAGE

>> Le SAGE de la Baie de Douarnenez

La commune de Douarnenez est concernée par le SAGE de la Baie de Douarnenez sur la quasi totalité de son territoire. Le site du Dreverz, objet de la modification, est situé dans le périmètre de ce SAGE, qui représente une superficie de 393 km² et recouvre l'ensemble des bassins versants situés entre Camaret et la Pointe du Van. Il a été approuvé le 21 décembre 2017.

Les orientations du SAGE sont les suivantes :

- Gouvernance et organisation de la maîtrise d'ouvrage,
- Dimension socio-économique,
- Interface terre-mer,
- Gestion qualitative des ressources en eau,
- Qualité des milieux naturels,
- Gestion quantitative des ressources en eau.

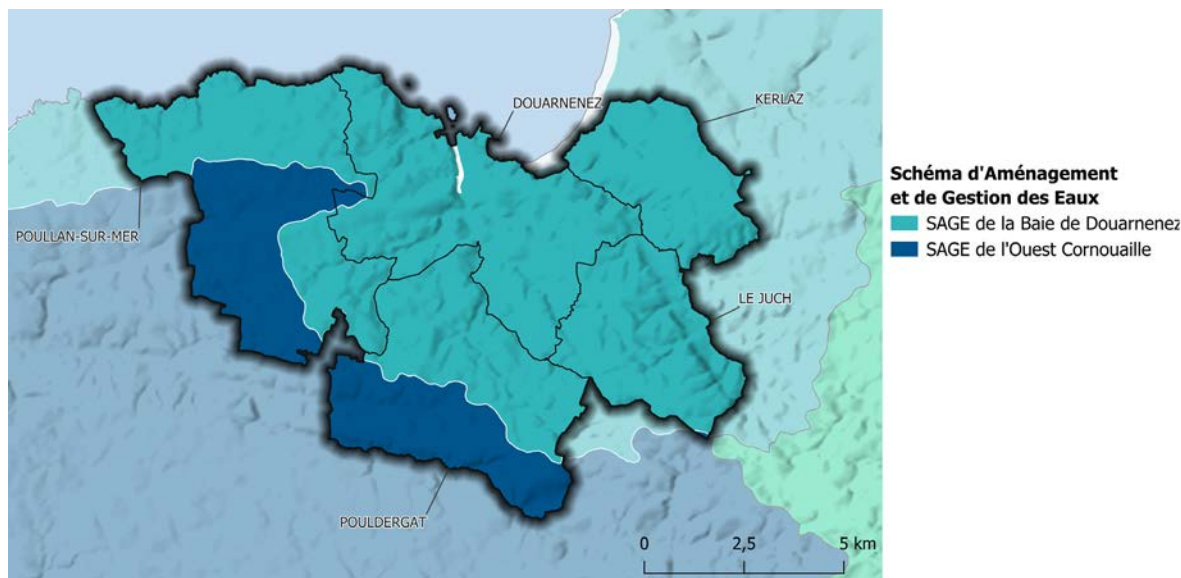
>> Le SAGE de l'Ouest Cornouaille

Ce SAGE concerne une infime partie de la commune de Douarnenez et le site objet de la présente modification n'est pas situé dans son périmètre. Le SAGE de l'Ouest Cornouaille représente une superficie de 558 km² et recouvre l'ensemble des bassins versants situés entre la rivière de l'étang de Laoual (pointe du Van) au Nord et la rivière de Tréméoc incluse au sud. Il a été approuvé le 27 janvier 2016.

Les orientations du SAGE sont les suivantes :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, de pots directs ou indirects de matières de toute nature ;
- La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;

- Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques ;
- La protection du patrimoine piscicole.



Périmètres des SAGE à l'échelle de l'intercommunalité Douarnenez Communauté - Source : diagnostic du PLUi en cours d'élaboration, d'après le SDAGE Loire-Bretagne

Articulation de la modification avec le SDAGE et les SAGE

La modification prévoit l'optimisation d'une zone déjà urbanisée et dédiée à une activité commerciale ; elle limite en cela la pression sur la ressource en eau. Des dispositions sont en outre prévues dans l'OAP et le règlement concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Le PGRI a été approuvé le 15 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le PGRI se décline en un ensemble cohérent de 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basées sur la "prévention" pour ne pas aggraver les risques, la "protection" pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés et la "préparation" pour être en capacité de faire face à l'événement lorsqu'il survient. Les objectifs du PGRI sont les suivants :

- Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues, leurs zones d'expansion et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;

- Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La commune de Douarnenez n'est pas identifiée par le PGRI comme "territoire à risque important d'inondation."

Articulation de la modification avec le PGRI

La modification porte sur un secteur non concerné par le risque inondation (cf état initial de l'environnement ci-après) et les évolutions prévues sont mesurées, pour limiter les incidences potentiellement négatives.

4.3 Etat initial de l'environnement

Milieu physique

>> Géologie

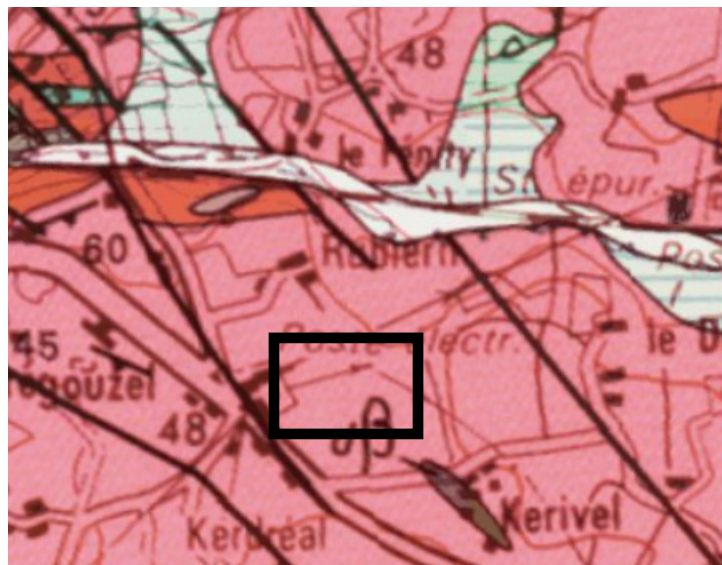
L'histoire géologique du Finistère est intimement liée à celle du Massif Armoricain. Le département présente globalement une structure orientée Est-Ouest partagée en trois grandes zones géologiques dont le domaine centre-armoricain auquel appartient la commune de Douarnenez. Le territoire communal se trouve à l'extrémité Nord-Ouest du plateau de Cornouaille délimité au Nord par la baie de Douarnenez et au Sud par le cisaillement Sud-Armoricain qui s'achève à la Pointe du Raz.

Le secteur du Dreverz est caractérisé par la présence de granite de Locronan : leucogranite localement à sillimanite ; granites de Pouldergat - Carbonifère.

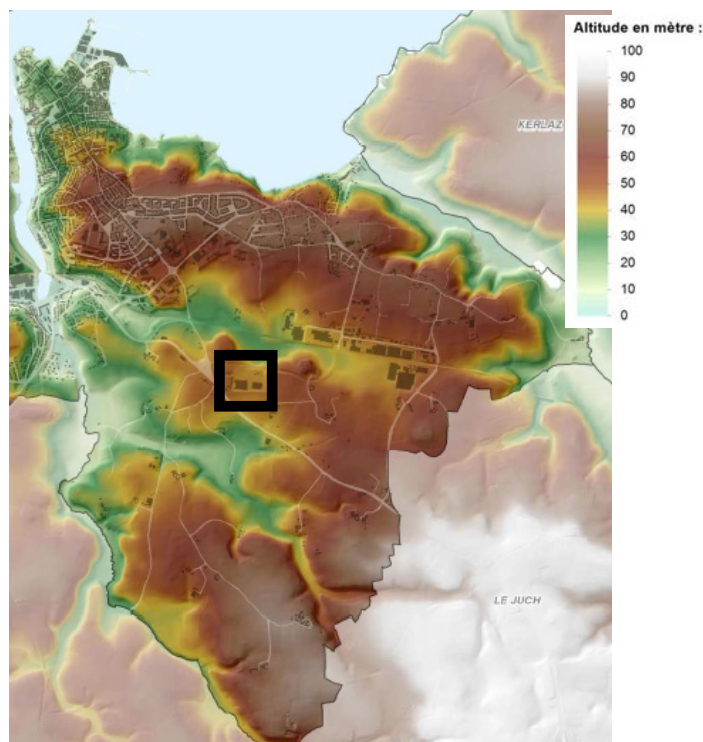
>> Relief

Le relief de Douarnenez est formé d'un ensemble de promontoires dont les altitudes varient entre 40 et 90 mètres. Le point culminant se situe, route de Poullan sur Mer à une altitude d'environ 88 mètres NGF (site de Menez Kerguesten). On distingue une ligne Nord-Sud, séparant le territoire en deux secteurs répartis de chaque côté de la rivière de Port Rhu et un vallonnement de l'ensemble du territoire, orientant les hauts plateaux vers le Port Rhu et la baie de Douarnenez. Le Port Rhu et ses affluents séparent la commune en plusieurs plateaux autrefois indépendants. Ce relief très accentué a favorisé une urbanisation pittoresque d'habitat dense et groupé, accroché aux sites, le long des petites voies pentues et tortueuses du vieux Douarnenez et du vieux Tréboul.

Le secteur du Dreverz se situe sur un plateau et n'est pas concerné par un relief significatif.



Carte géologique - Source : Géoportail - NB : les constructions existantes n'apparaissent pas sur cette carte datant de 2021



Extrait de la carte du relief à l'échelle communale - Source : diagnostic du PLU approuvé en 2017

>> Hydrographie

La commune de Douarnenez est marquée par un dense réseau hydrographique mais **le secteur du Dreverz, objet de la modification, n'est concerné par la présence d'aucun cours d'eau**. Le cours d'eau le plus proche, situé au Nord, est à environ 200 mètres du secteur.

Aucun des cours d'eau situé à proximité du site du Dreverz n'est identifié :

- comme réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique selon le SDAGE Loire-Bretagne,
- comme axe pour les poissons migrateurs (seuls le ruisseau du Moulin de Kervern et le Ris sont concernés au sein de la commune).

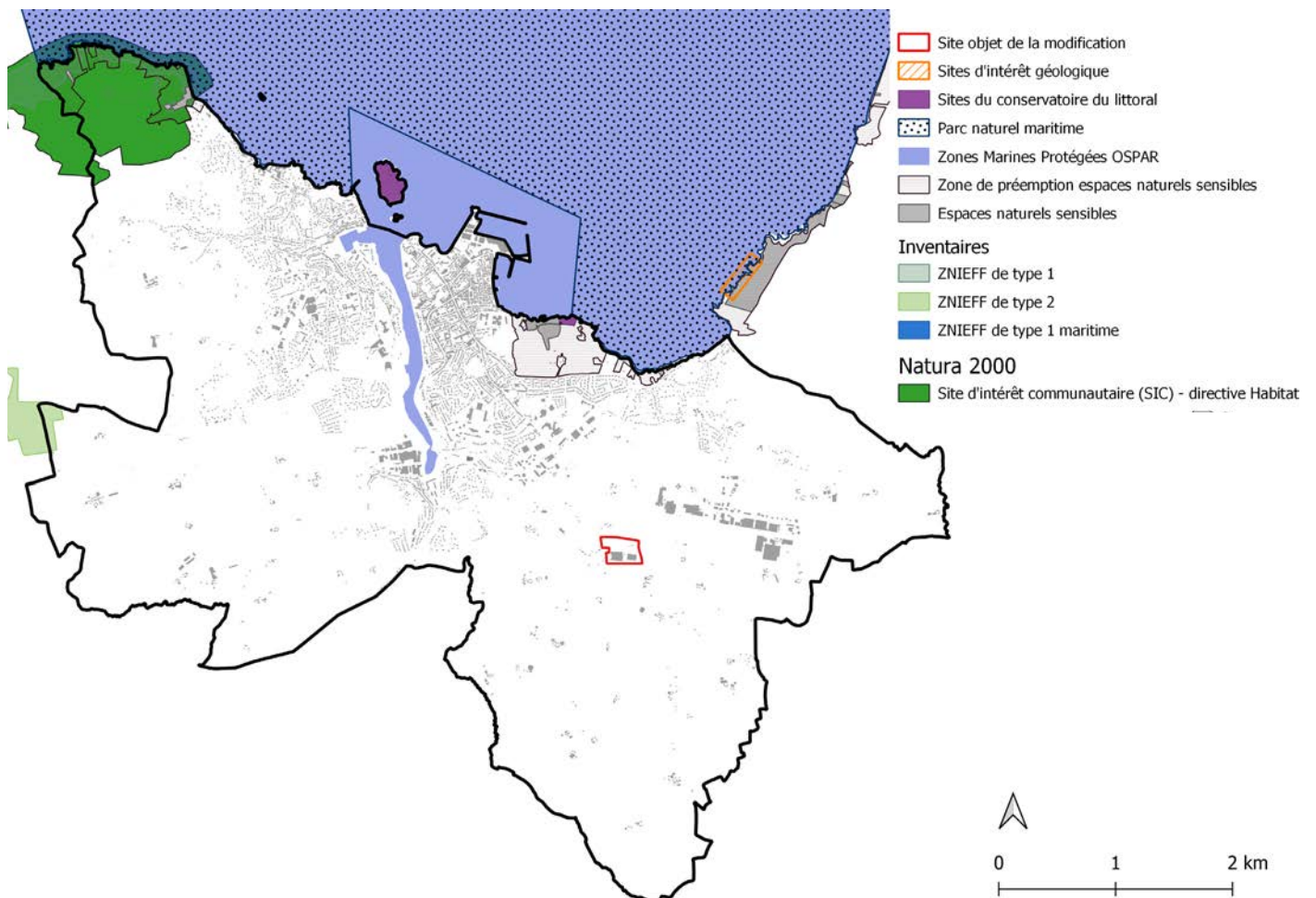


— Cours d'eau (permanents ou intermittents)

- - Cours d'eau busés

Source : DDTM 29

>> Espaces naturels protégés ou reconnus

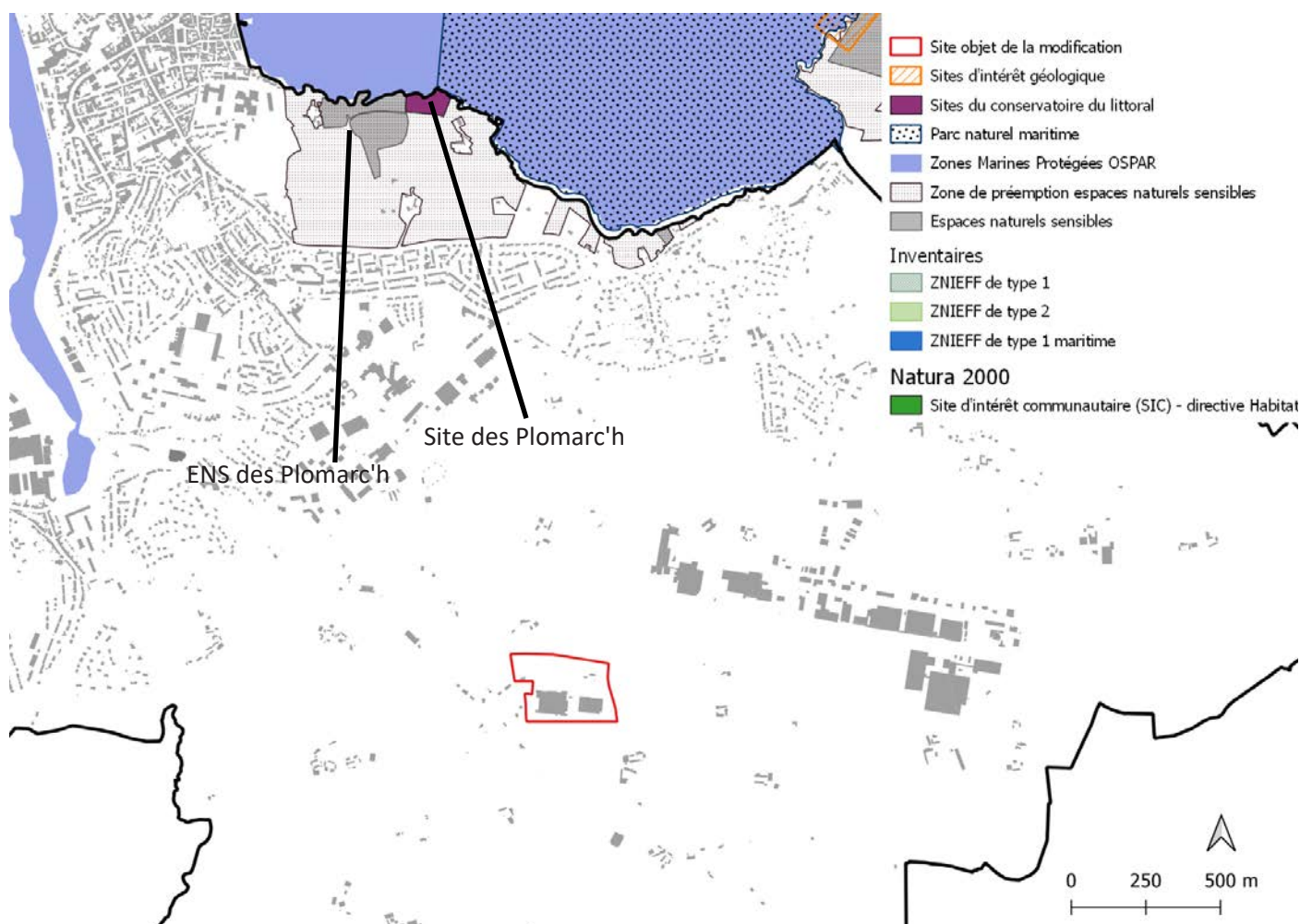


Espaces protégés et reconnus - Sources : INPN, DDTm29

La commune de Douarnenez est concernée par plusieurs espaces naturels ou protégés :

- 2 sites du conservatoire du littoral > l'île Tristan et les Plomarc'h,
- 2 espaces naturels sensibles (ENS) > les Plomarc'h et le vallon Saint-Pierre,
- le parc naturel marin d'Iroise (qui concerne la baie de Douarnenez),
- la zone marine protégée d'Iroise (qui concerne la baie de Douarnenez et les ports de la commune),
- 1 zone Natura 2000, la ZSC du Cap Sizun,
- 1 ZNIEFF de type 1 (Ilôts, falaises et landes de la côte Nord du Cap Sizun),
- 1 ZNIEFF de type 2 (Rivière du Goyen et ses zones humides connexes).

Le secteur du Dreverz, objet de la présente procédure de modification, n'est concerné par aucun espace naturel protégé ou reconnu cité ci-avant. Les espaces protégés ou reconnus les plus proches sont : la zone marine protégée et le parc naturel marin (environ 1 500 m du site), les zones de préemption liées aux espaces naturels sensibles (environ 1 400 m du site), le site des Plomarc'h identifié pour partie comme site du conservatoire du littoral et pour partie en ENS (environ 1 400 à 1 800 m du site).



Zoom sur la zone marine protégée et le parc naturel marin

D'une superficie de 3 500 km², soit l'équivalent de la moitié du département du Finistère, le parc naturel marin (PNM) d'Iroise longe les côtes du Finistère de la pointe du Raz aux côtes de Porspoder, en face de l'île d'Ouessant, et jusqu'à la limite des eaux territoriales. Créé par décret le 28 septembre 2007, le PNM de la mer d'Iroise a pour ambition de répondre à trois objectifs fondamentaux : la connaissance du milieu marin, la protection de ce milieu et des espèces qu'il abrite et la contribution au développement durable des activités maritimes. La baie de Douarnenez abrite de nombreux habitats comme les herbiers de zostères marine et les récifs d'hermelles. Une faune riche y est également présente comme le démontre la présence de petits cétacés (grand dauphin, dauphin commun, dauphin de Risso, Marsouin commun, Globicéphale noir) où le PNM recense 1 à 1,5 individus par km près des côtes de Douarnenez. C'est également le cas des requins pèlerin où dans la baie 6 à 10 individus sont observés (par maille de 10 km sur 10 km de 1992 à 2005). Le PNM d'Iroise est touché par la prolifération d'huîtres creuses, une espèce invasive. Dans la baie de Douarnenez son indice de densité est de 0,01 à 1 individu par m², ce qui est relativement faible au vue de la densité d'autres zones du PNM (1000 individus par m²).

Zoom sur le site des Plomarc'h

Avec ses prairies, ses bois, ses mares et lavoirs, ses grèves, le site des Plomarc'h, de 16 ha, est constitué d'une mosaïque d'écosystème. Ce site patrimonial remarquable est partagé entre plusieurs organismes : 11 ha appartiennent à la commune de Douarnenez, 4 ha au Conseil départemental et 1 ha au Conservatoire du littoral. La parcelle du Conservatoire longe la côte en prenant en compte la partie plage.

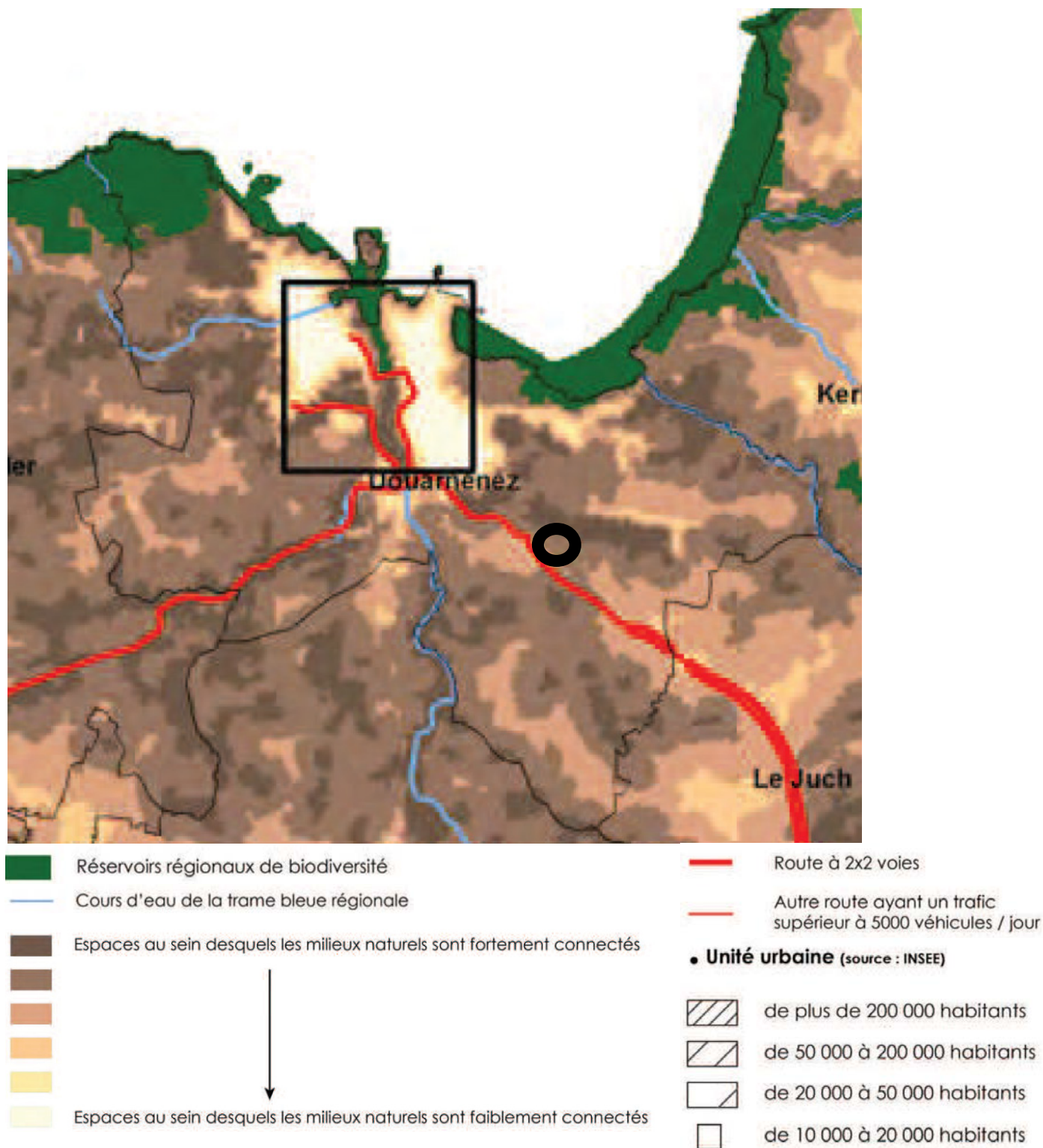
La zone de préemption départementale quant à elle couvre une superficie de près de 35 hectares répartis entre le site des Plomarc'h et les falaises du Ris (secteur des Quatre Vents).

>> Trame verte et bleue

>> SRADDET

Concernant le volet trame verte et bleue, le SRADDET a repris les éléments du SRCE (schéma régional de cohérence écologique). Ce document cadre, désormais intégré au SRADDET, a permis d'identifier les continuités écologiques régionales, constituées d'une part de grands réservoirs régionaux de biodiversité (qui couvrent 26% du territoire, dont 45% sont constitués de bocage dense) et d'autre part des corridors régionaux.

Le site du Dreverz, objet de la modification, n'est pas identifié dans la trame verte et bleue régionale.



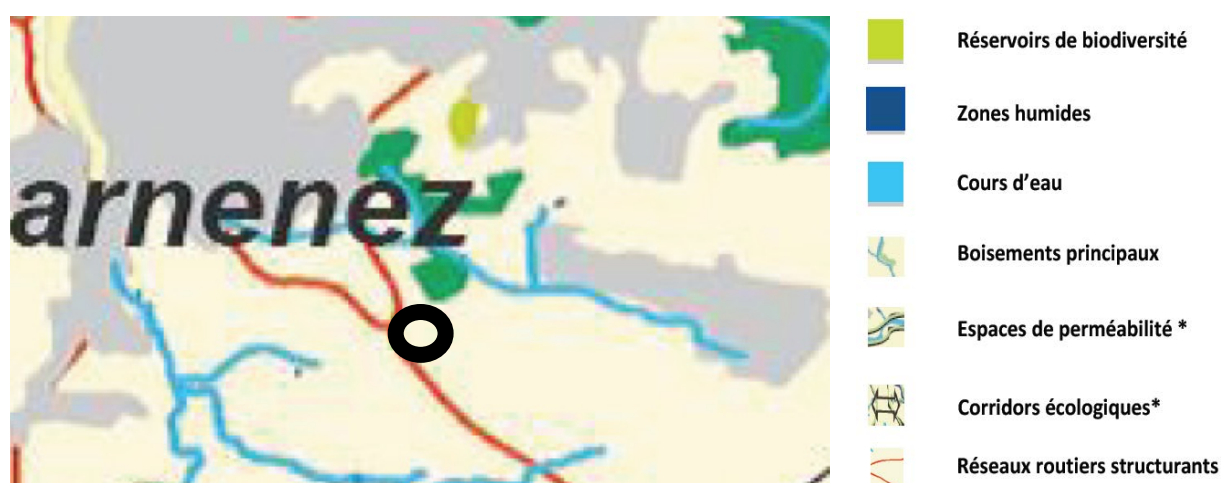
Réservoirs régionaux de biodiversité et corridors écologiques régionaux - SRCE - Source : Observatoire de l'environnement en Bretagne

>> SCoT

Les annexes cartographiques du DOO du SCoT contiennent une carte de la trame verte et bleue.

Le site du Dreverz, objet de la modification, n'est pas identifié dans la trame verte et bleue du SCoT.

63



La trame verte et bleue à l'échelle de l'Ouest Cornouaille - annexes cartographiques du DOO du SCoT de 2021

>> PLU

Le PLU approuvé en 2017 comprend, dans sa partie diagnostic, une analyse de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

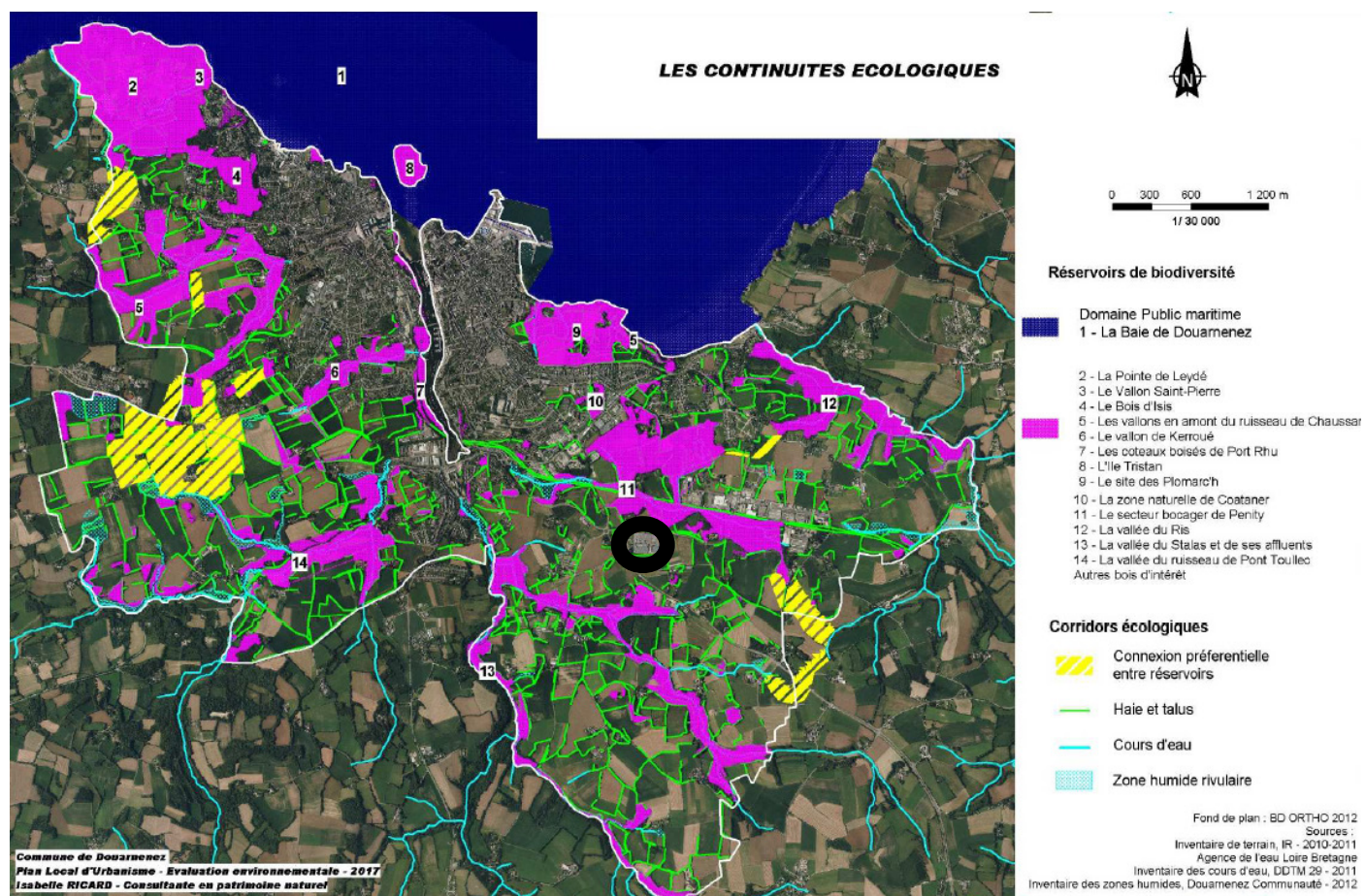
Le site du Dreverz :

- n'est pas concerné par un réservoir de biodiversité mais il se situe à proximité du réservoir correspondant

au secteur bocager de Penity ;

- n'est pas concerné par les corridors écologiques suivants : secteur de connexion préférentielle entre réservoirs, cours d'eau, zone humide rivulaire ;

- est concerné par des haies et talus sur son pourtour, correspondant à des corridors écologiques. A noter : ces éléments linéaires sont déjà protégés au zonage du PLU avant modification.



Trame verte et bleue communale - Source : PLU
approuvé en 2017

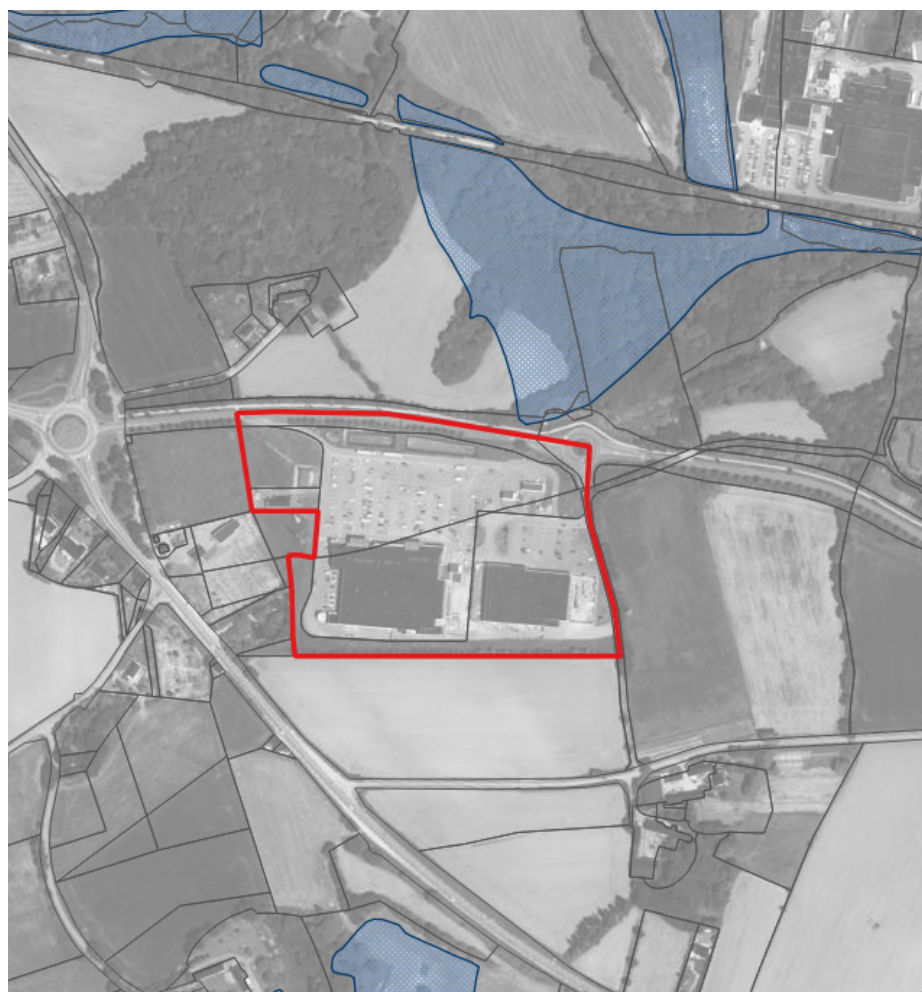
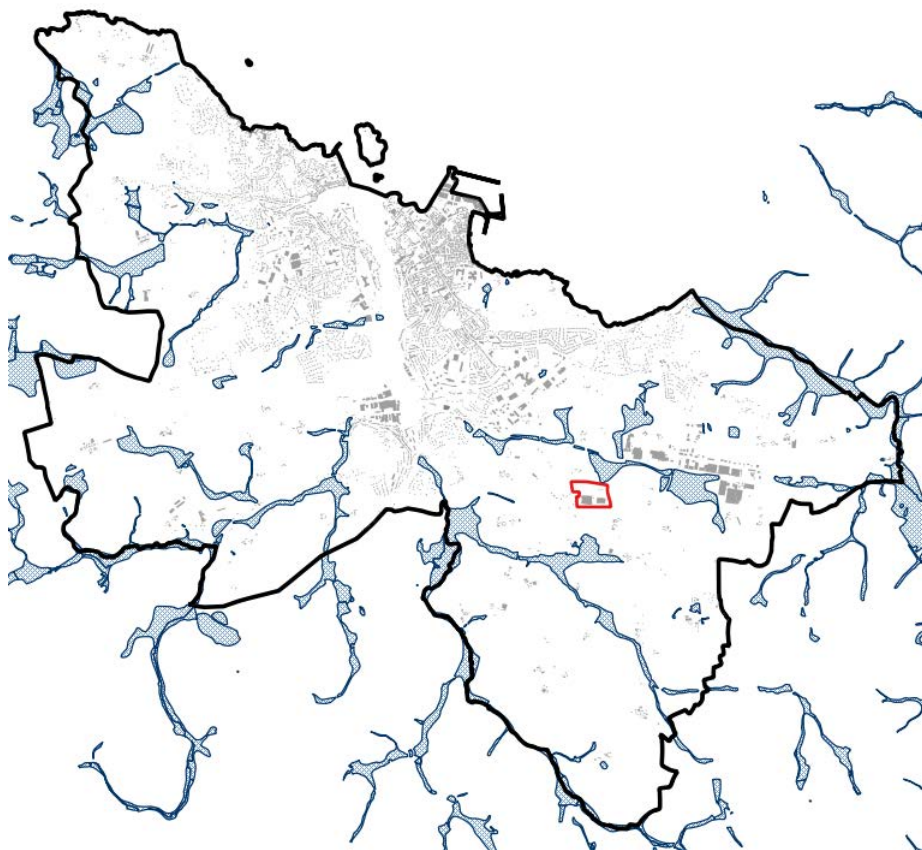
>> Zones humides

Plusieurs inventaires zones humides ont été réalisés à Douarnenez Communauté. L'objectif de ces inventaires est de parvenir à une meilleure protection des milieux indispensable à l'équilibre de la gestion de l'eau. Ils permettent la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme.

- Dans le cadre du contrat territorial de la baie de Douarnenez (2009-2011), les communautés de communes de Douarnenez et de Châteaulin et du Porzay se sont portées maître d'ouvrage de l'inventaire des zones humides de 11 communes, de Telgruc-sur-Mer à Poullan-sur-mer.

- En parallèle de cet inventaire, la commune de Poullan-sur-mer a fait l'objet d'un inventaire des zones humides sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat des eaux du Goyen.

Le site du Drevez n'est concerné par aucune zone humide mais une zone humide se situe à proximité, au nord de la route du Drévez. Elle s'intègre dans un réservoir de biodiversité de la trame verte identifié au PLU de 2017.



Zones humides - Source : Douarnenez Communauté

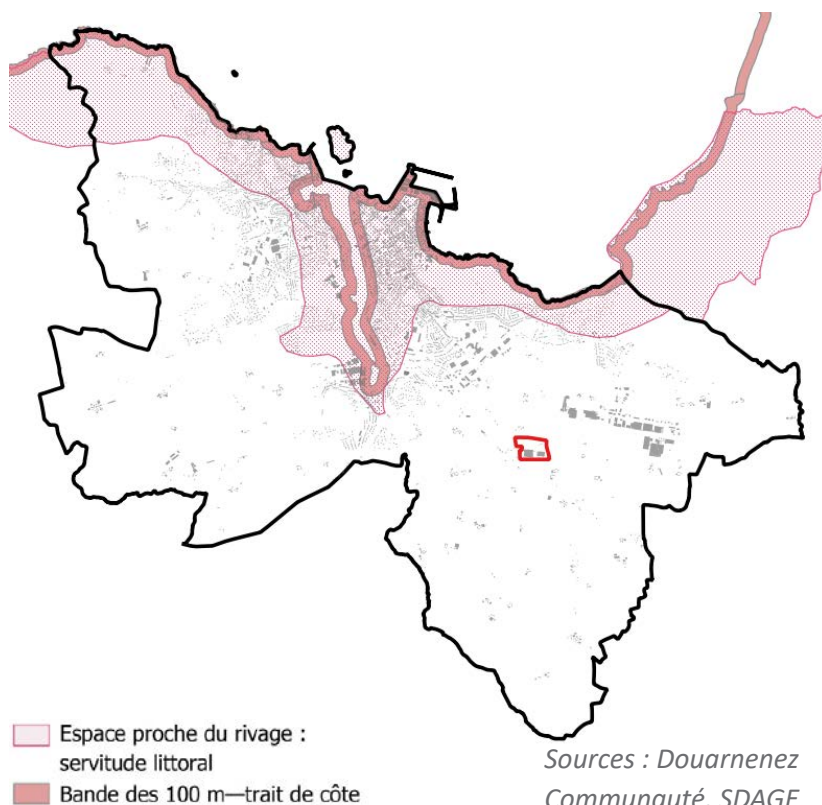
>> Milieux littoraux

La commune de Douarnenez est soumise à la loi Littoral. Elle est concernée par :

- un espace de coupure d'urbanisation en lisière nord-ouest (cf annexes cartographiques du DOO du SCoT p.54),
- des espaces proches du rivage,
- la bande des 100 mètres.

La réglementation associée à ces différents espaces permet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux littoraux, de préserver les sites et les paysages mais également d'assurer le maintien et le développement des activités liées à la proximité de l'eau.

Le site du Dreverz n'est situé dans aucun des espaces mentionnés ci-avant.



Sources : Douarnenez
Communauté, SDAGE
Loire-Bretagne

Eaux

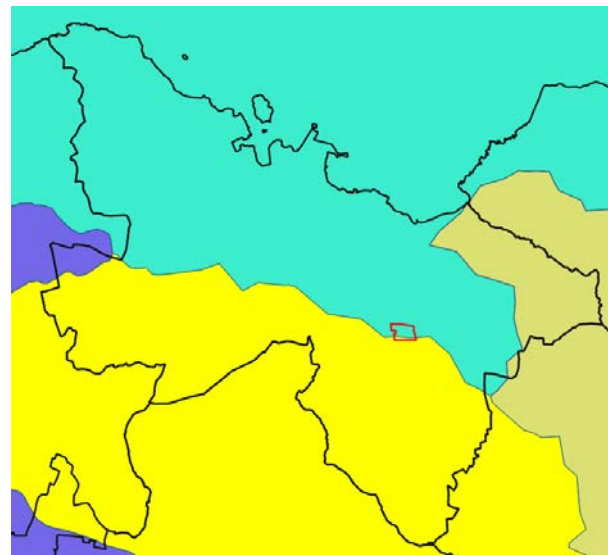
>> Masses d'eau

La commune de Douarnenez est concernée par deux masses d'eau souterraines : celle du bassin versant de la baie de Douarnenez (FRGG002) et celle du bassin versant de la baie d'Audierne (FRGG003). Ces masses d'eau correspondent aux périmètres des SAGE. **Le site du Dreverz se situe dans le bassin versant de la baie de Douarnenez.**

Douarnenez est également concernée par des masses d'eau superficielles :

- 2 principales masses d'eau de surface, celle de la baie de Douarnenez (FRGC20) et celle du Stalas et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (FRGR1313) ;
- 2 masses d'eau secondaires, celle du Nevet et ses affluents et celle du Goyen et ses affluents.

Le site du Dreverz est concerné pour la quasi totalité par la masse d'eau de la baie de Douarnenez. Une infime partie de son périmètre au Sud est situé dans la masse d'eau du Stalas.



Masse d'eau côtière de la baie de Douarnenez (FRGC20)

Masse d'eau superficielle du Stalas et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (FRGR1313)

Masse d'eau superficielle du Nevet et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer (FRGR0077)

Masse d'eau superficielle du Goyen et ses affluents depuis Plogastel-Saint-Germain jusqu'à l'estuaire (FRGR0081)

Source : SDAGE Loire-Bretagne

L'état écologique des masses d'eau superficielles (source : SDAGE - état des lieux 2019) indique un état médiocre pour la masse d'eau de la baie de Douarnenez et un bon état écologique pour la masse d'eau du Stalas et ses affluents. La baie de Douarnenez, masse d'eau côtière, est déclassée du fait de la concentration de nitrate trop élevé. Cette concentration en nitrate conduit à une abondance d'algues majoritairement liées aux phénomènes de marées vertes. A terme, les algues vertes eutrophisent le milieu. Le SDAGE Loire-Bretagne souligne que les masses d'eau côtières qui sont déclassées pour des phénomènes d'eutrophisation le sont essentiellement par les ulves (marées vertes). La baie de Douarnenez en fait partie.

La principale mesure pour améliorer la qualité de ces masses d'eau est de réduire les nitrates. La prise de conscience depuis quelques années a permis d'engager des actions pour les réduire, en particulier pour les bassins-versants de l'ouest de la Bretagne alimentant les 8 baies identifiées dans la disposition 10A-1 du SDAGE 2010-2015. Pour Douarnenez Communauté, l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB) fait état d'une amélioration de la concentration de nitrates. En 2023, sur les 8 stations présentes sur la Communauté de Communes, 3 ont une concentration de 10-25mg/l et 5 ont une concentration de 25-50 mg/l. Seulement une station était classée en qualité moyenne en 2019. Sachant que la concentration doit être inférieure à 50 mg/l pour les eaux destinées à la consommation humaine selon la directive européenne "Nitrates".

Concernant l'état chimique des masses d'eau superficielles, la baie de Douarnenez ainsi que le Nêvet et le Goyen ont un bon état chimique (source SDAGE - état des lieux 2019). Le Stalas est classé en mauvais état. Son déclassement est causé par des taux supérieurs aux normes pour les polluants HAP plus précisément les fluoranthènes et les benzopyrènes.

Concernant les masses d'eau souterraines :

- **l'état quantitatif des deux masses d'eau concernant Douarnenez est bon** (source : SDAGE - état des lieux 2019).
- **l'état chimique est bon pour la masse d'eau de la baie de Douarnenez** et mauvais pour celle de la baie d'Audierne (source : SDAGE - état des lieux 2019, intégrant la mise à jour).

>> Ressource en eau potable

Les missions relatives à l'alimentation en eau potable concernent la protection de la ressource, la production, la distribution de l'eau potable et la fracturation. Ces missions sont remplies par Douarnenez Communauté pour la commune de Douarnenez.

Les ressources utilisées pour la production d'eau potable (à l'échelle de la Communauté de Communes) gérées par le service interne de Douarnenez Communauté sont de deux types distincts :

- Les eaux superficielles, qui proviennent de la prise d'eau de Kératry dans une retenue artificielle (40 000 m³) en dérivation sur la rivière du Ris. Ces eaux sont traitées par l'usine d'eau potable de Kervignac.
- Les eaux souterraines, qui proviennent des captages de Kergaoulédan (15 puits), des 2 forages de Botcarn et du captage de Keryanès. Ces eaux sont traitées par les usines d'eau potable de Nankou (Douarnenez) et de Kerstrat (Pouldergat).

Un captage d'eau potable est présent à Douarnenez : la retenue de Keratry. **Le site du Dreverz n'est situé dans aucun périmètre de protection de captage d'eau.**

Depuis 2017, les prélèvements sur la prise d'eau de Keratry ne dépassent jamais les volumes autorisés. C'est le cas pour l'ensemble des forages que comptent Douarnenez Communauté, à l'exception des forages du Botcarn (situés à Pouldergat) en 2023.

La consommation en eau sur Douarnenez était de 590 388 m³/an en 2023 contre 642 482 m³/an en 2022. Cette baisse s'explique du fait de la sécheresse de 2022 et des restrictions d'eaux associées.

La commune de Douarnenez compte des abonnés classés

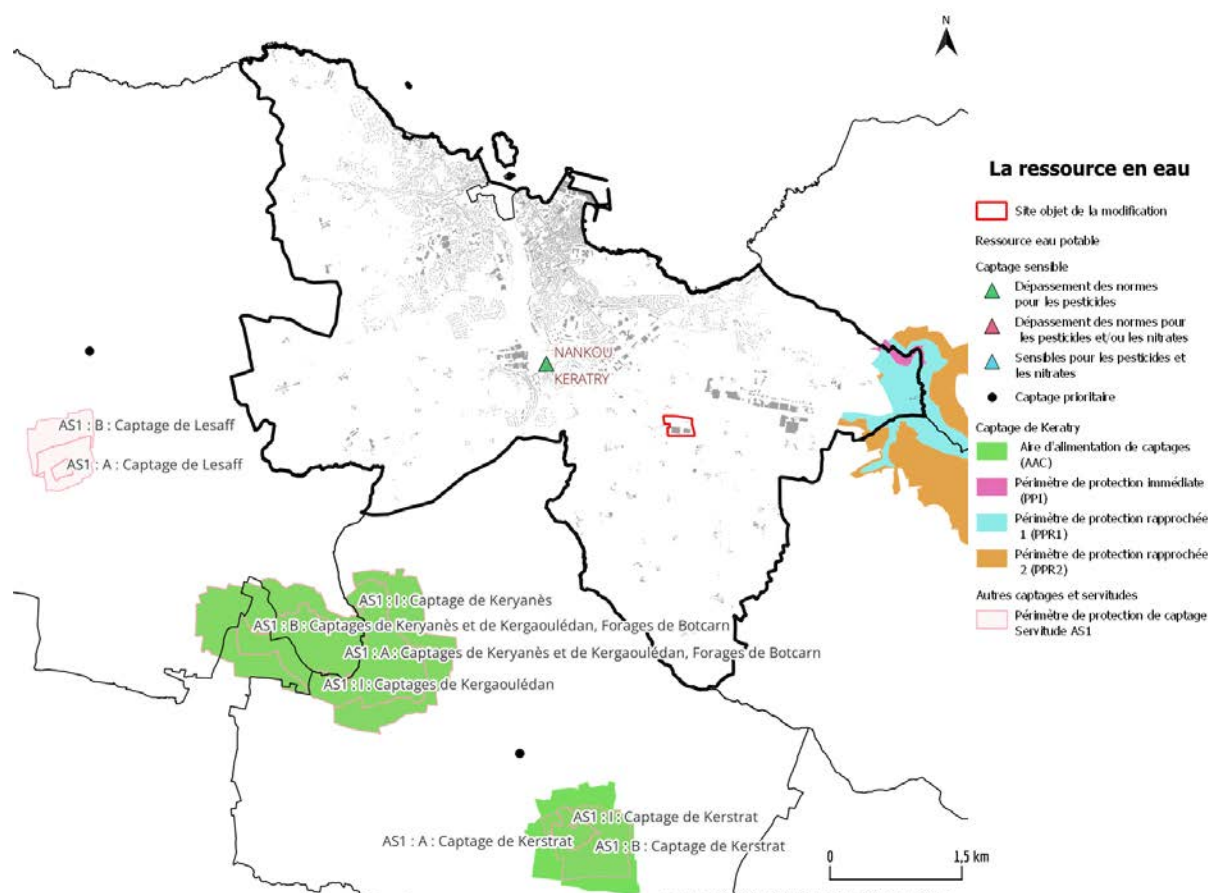
Communes	Consommation eau (m³/an)					
	2019	2020	2021	2022	2023	Variation 2022 - 2023
Douarnenez	627 610	612 369	642 339	642 482	590 388	- 8,82 %

Source : Douarnenez Communauté

comme "non domestiques" ou "gros consommateurs" : entreprise agro-alimentaire Chancerelle, lycée Le Bris, centre hospitalier, thalasso, etc. Sur la base des volumes consommés sur une année de facturation les "Gros consommateurs" représentent 29% de la consommation totale de Douarnenez en 2023.

Douarnenez Communauté a reçu une notification de l'ARS (Agence Régionale de Santé), par courrier au 24 février 2021 concernant de nouveaux critères de suivi de la qualité de l'eau distribuée pour les métabolites de pesticides. La lutte contre la pollution diffuse par les nitrates est un enjeu important en matière de protection de la qualité des eaux. Les concentrations de nitrates en excès dans l'eau la rendent en effet impropre à la consommation humaine.

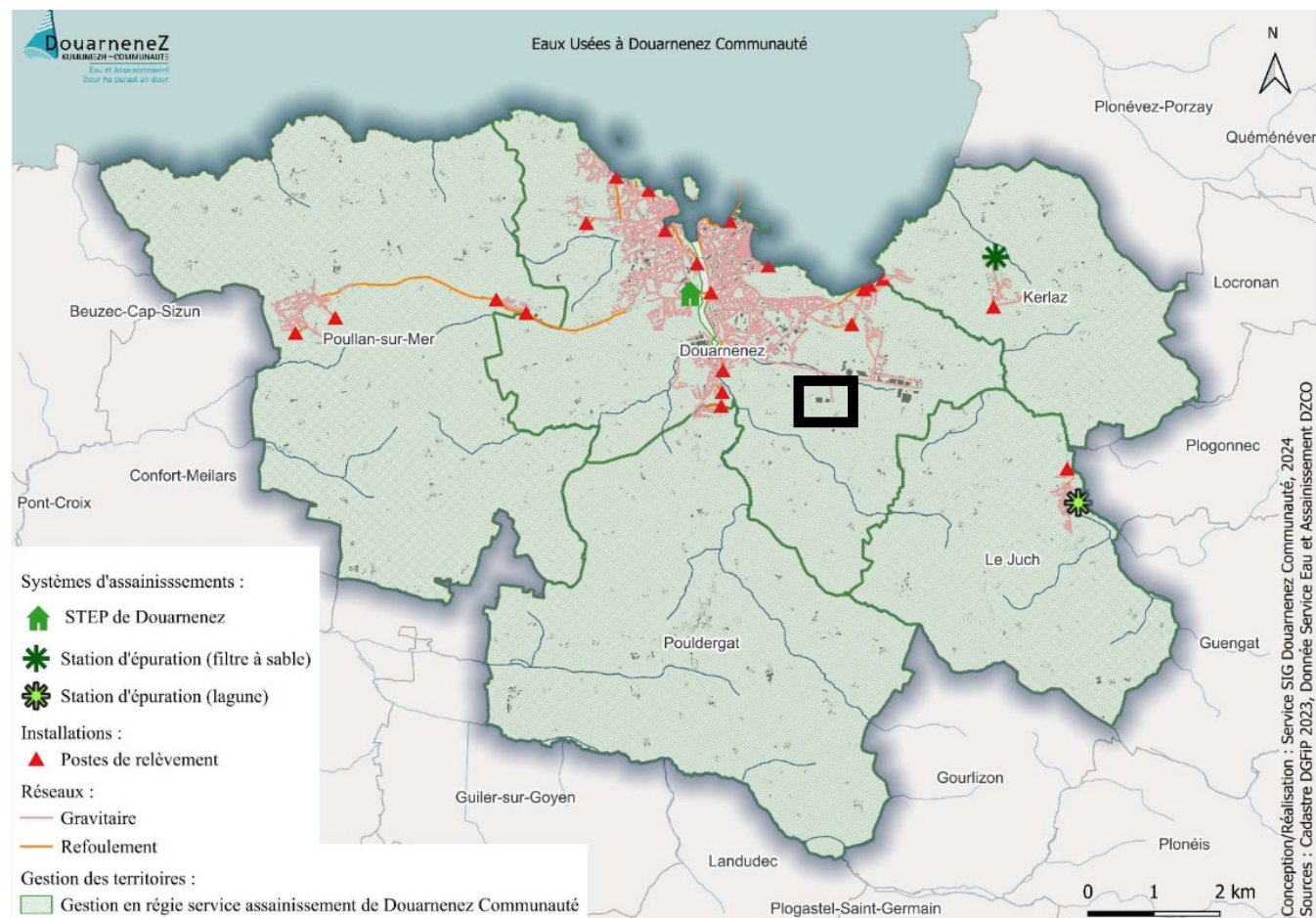
A la suite, il a été décidé d'arrêter la station du Nankou ainsi que la production d'eau depuis le captage de Kerstrat le 31 mars 2021 faute de traitement d'élimination de pesticides. La production propre à Douarnenez Communauté a donc été concentrée sur l'usine de Kervignac à compter du 1er avril 2021 jusqu'au 19 juillet 2022. En parallèle, une étude a été menée pour déterminer les travaux nécessaires à la mise en place d'une filière de traitement des pesticides avec la création d'un étage de filtration mobile de Charbon Actif Granulaire (CAG) sur l'usine du Nankou. Avec l'accord de l'ARS, les opérations permettant la réalisation de ce projet pilote ont été menées en 2021-2022 à l'usine de production du Nankou et les travaux ont permis de remettre en service l'usine. Un filtre à charbon a également été installé à l'usine de Kerstrat, permettant sa remise en service en 2022.



Sources : ARS, SDAGE Loire-Bretagne, DDTm 29

>> Eaux usées

Douarnenez dispose d'un système d'assainissement collectif et d'une station d'épuration, la STEP de Poulic An Aod, gérée par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (CEO - groupe Véolia eau). Le site du Dreverz, objet de la présente modification, est desservi par le réseau d'assainissement collectif par l'Est du projet. Le réseau d'assainissement collectif est présent sur la parcelle ZL106.



Source : Douarnenez Communauté

À la suite d'investigations menées dans le cadre de sa gestion patrimoniale des réseaux collectifs d'eaux usées, le service des eaux de Douarnenez Communauté a identifié des secteurs prioritaires (hors site de la présente modification), soit sensibles aux eaux claires parasites, soit présentant des risques de pollution vers le milieu naturel par exfiltration. Une dégradation importante du réseau d'eaux usées dans le quartier de Ploaré (Haut du Ris, à Douarnenez) a été observée. Un risque de pollution en milieux naturels (plage du Ris) par exfiltration a également été identifié. Le renouvellement de ce réseau est donc prioritaire pour Douarnenez Communauté. C'est pourquoi ce dossier a été déposé dans le cadre de l'appel à projet de l'AELB « Plan de relance 2021 ». Douarnenez Communauté a obtenu l'autorisation de mener ces travaux subventionnés à hauteur de 60% du coût total du projet. Les travaux ont été effectués et sont en cours de réception.

Concernant la STEP Douarnenez - Poulic An Aod, les eaux usées collectées sont domestiques et non domestiques. Elles arrivent à la station d'épuration depuis le Port-Rhu (arrivée depuis un poste de relèvement) et depuis Tréboul (arrivant gravitairement à la station). Les communes rattachées à Poulic An Aod sont : Douarnenez avec 9 242 abonnés en 2023, Poullan-sur-mer avec 405 abonnés en 2023, Pouldergat - pour le lotissement Kerguesten avec 73 abonnés en 2023 et Kerlaz - pour le lotissement Kerlucia avec 18 abonnés en 2023. En outre, 5 industriels sont sous conventions : Chancerelle Thon, Chancerelle Sardine, Paulet, Makfroid et Kerloret (plateforme AV). Les eaux usées produites par les industriels sont considérées comme des effluents non domestiques et peuvent influencer la capacité de traitement de la station. La convention fixe les modalités de déversement des effluents industriels dans le réseau d'assainissement collectif.

Capacités de la STEP Poulic An Aod	Référentiel	2019	2020	2021	2022	2023
Charge organique (en kg DBO5 par an)	1 825 000 (5 000 kg/j)	305 051	282 916	317 082	302 928	294 920
Part des industriels (en kg DBO5)	/	259 954	265 907	261 816	243 657	/
Part des industriels (en %)	/	28 %	29 %	30 %	30 %	/
Charge hydraulique (en m ³ /j)	5 000	/	2 851 (max 3 712)	2 809 (max 3 672)	2 720 (max 8 179)	2 915 (max 6 370)
Charge hydraulique (en %)	5 000	/	57 %	56 %	54 %	48,5 %

Source : Douarnenez Communauté

Concernant la charge organique de la STEP de Douarnenez :

- La charge totale 2023 est inférieure à celles traitées en 2022, 2021, 2020 et 2019.
- **Aucun dépassement de la capacité organique de la STEP (référentiel) sur ces 4 années n'est observé.**
- La part des industriels est constante à celle totale sur les 4 années.
- La pollution émise par les industriels a baissé de 7% entre 2021 et 2022.

L'année 2021 a été marquée par une charge de pollution plus importante que celle de 2020 (augmentation de 12%) avec les mois de mars, avril et mai présentant des augmentations comprises entre 90 et 120%. Ces mois correspondent aux mois de confinement liés à la crise du COVID19 qui contrairement au confinement de 2020 est marqué par un maintien de l'activité industrielle et une arrivée importante des résidents secondaires.

Concernant la charge hydraulique, depuis 2020, la charge hydraulique moyenne ne dépasse pas la capacité nominale (5 000 m³/j) ou la capacité nominale par temps sec (4 000 m³/j). Il est noté des variations de moyenne selon les années. L'année 2023 est marquée par une hausse de la charge hydraulique moyenne comparé aux autres années étudiées.

Quelques dépassements des capacités nominales ou des débits de références ont pu être observés :

- En 2021, le débit de référence fixé à 3 504 m³/j a été dépassé 35 fois avec un maximum de 7 248 m³/j atteint le 1er février. En 2021, la station a dépassé 3 fois sa capacité hydraulique nominale (6 000 m³/j), contre 2 fois en 2020.
- En 2022, le débit de référence fixé à 4 414 m³/j a été dépassé 9 fois en 2022 avec un maximum de 8 179 m³/j atteint le 31 décembre. La station a dépassé 3 fois sa capacité hydraulique nominale (6 000 m³/j), comme en 2021.

Ces dépassements sont liés à des périodes fortes pluviométries. "La station de traitement des eaux usées est toujours soumise à d'importantes variations de charges entrantes dues aux activités industrielles, touristiques et climatiques. Cela se traduit par des variations de consommations de réactifs, de qualité de boue et sur les résultats des analyses d'autosurveillance" commente Véolia en 2021.

D'après les données d'autosurveillance, la station d'épuration n'est pas impactée par les intrusions d'eau claire parasite de nappe, à l'exception du réseau de collecte de Poullan-sur-mer. Les volumes en entrée de station (A3), comparés à la pluviométrie, mettent en évidence une rapide baisse des volumes dès la fin de la période pluvieuse.

En matière de conformité, la STEP Poulic An Aod, la plus conséquente de Douarnenez Communauté et qui assure la gestion des eaux usées pour la majorité de la population, est conforme depuis 2007.

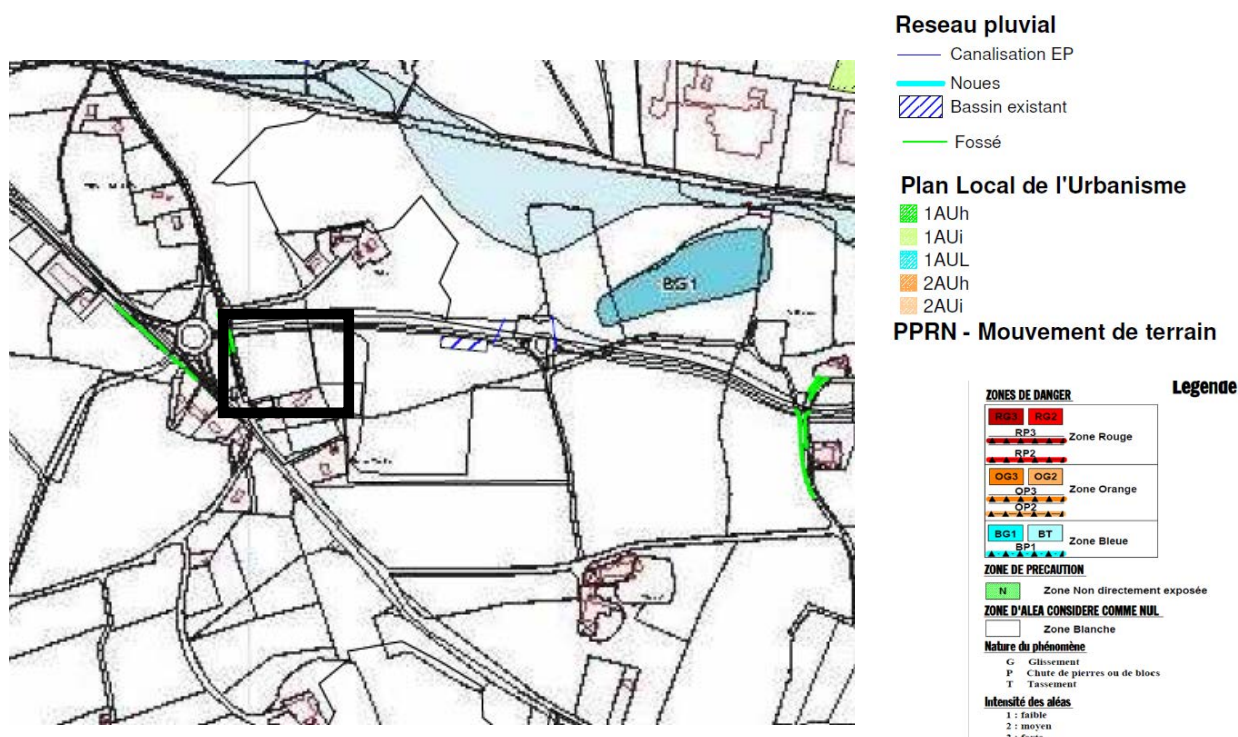
Le système de collecte, avec 17 déversements au milieu naturel sur l'année 2022 est classée non-conforme localement. Sur les réseaux de collecte, le service de Douarnenez Communauté poursuit les travaux de réhabilitation et la recherche d'eaux claires parasites pour lever la non-conformité locale portant sur le système de collecte en lien avec les déversements mesurés par temps de pluie en particulier dans le quartier du Rosmeur. En 2023, cette non-conformité est levée. Le service poursuit les travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement afin de réduire les déversements dans le milieu récepteur.

>> Eaux pluviales

La commune de Douarnenez dispose d'un zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU. Il vise plusieurs objectifs :

- La compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques compensatoires ou alternatives qui contribuent également au piégeage des solutions à la source.
- La prise en compte de facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs aval, la préservation des zones naturelles d'expansion des eaux et des zones aptes à leur infiltration.
- La protection des milieux naturels et la prise en compte des impacts de la pollution transitée par les réseaux pluviaux dans le milieu naturel.

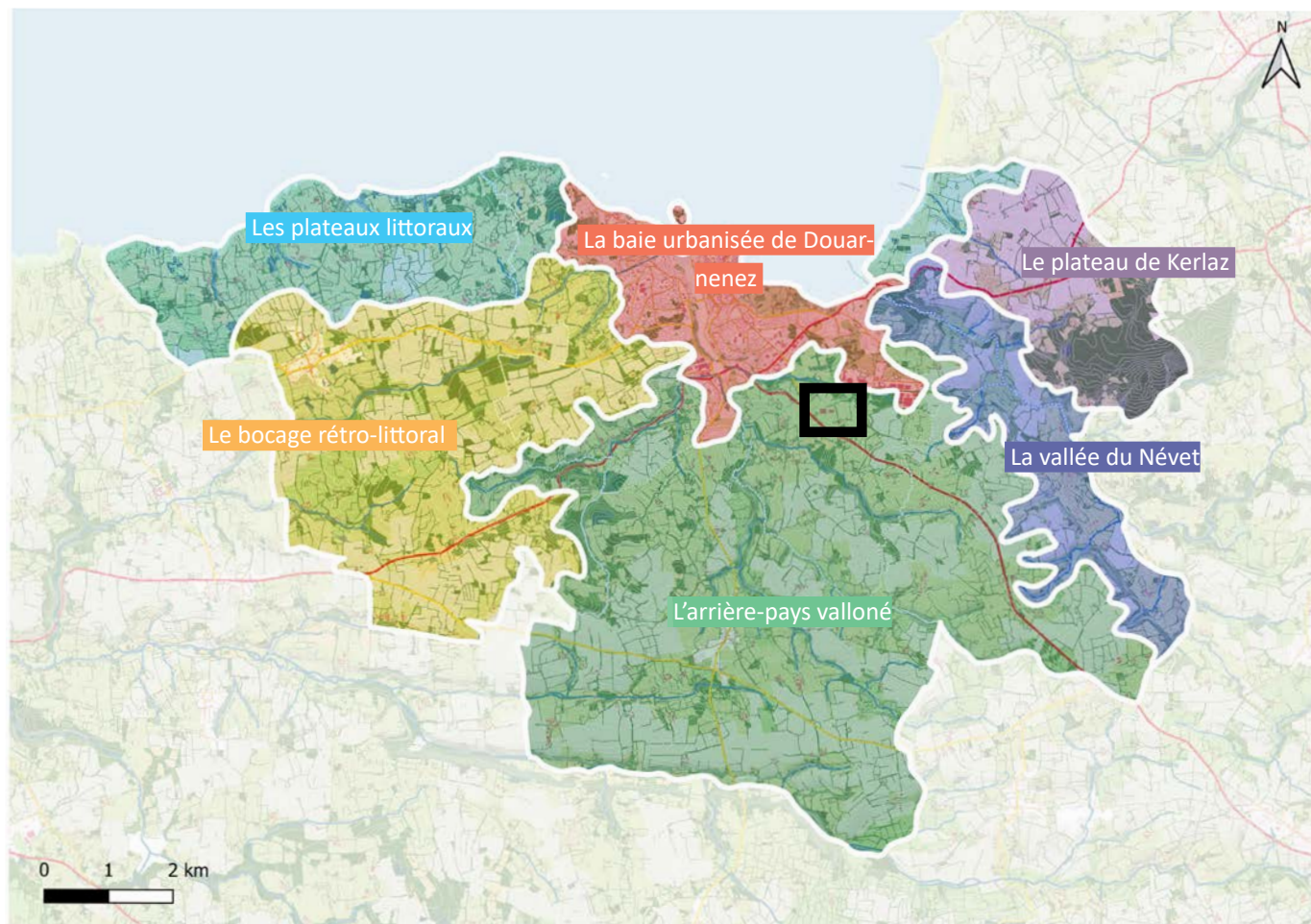
Le site du Dreverz est desservi par le réseau pluvial et un fossé à proximité est identifié dans le zonage pluvial communal.



Extrait du zonage d'assainissement pluvial - Source : PLU de Douarnenez approuvé en 2017 (annexes)

>> Paysage

Douarnenez Communauté se découpe en plusieurs unités paysagères. Le site objet de la modification fait partie de l'entité de "l'arrière-pays vallonné".



Unités paysagères de Douarnenez Communauté - Source : diagnostic du PLUi en cours d'élaboration

L'arrière-pays vallonné correspond au plateau intérieur : l'Argoat, l'intérieur des terres. L'influence de la mer s'y fait peu sentir. Le relief est doux à modéré avec une altitude variant de 50 mètres d'altitude en fond de vallée à près de 140 mètres au nord du territoire. Cette unité paysagère est marquée par de nombreux vallons ou petites vallées d'orientations diverses. Dans le paysage, les vallées animent le relief par la présence de boisements denses de feuillus. Ces boisements se connectent au maillage bocager. Les grandes ondulations du relief permettent des points de vues animés par la mosaïque agricole. Le bâti apparaît sous la forme de hameaux et fermes dispersés, à caractère rural dominant.

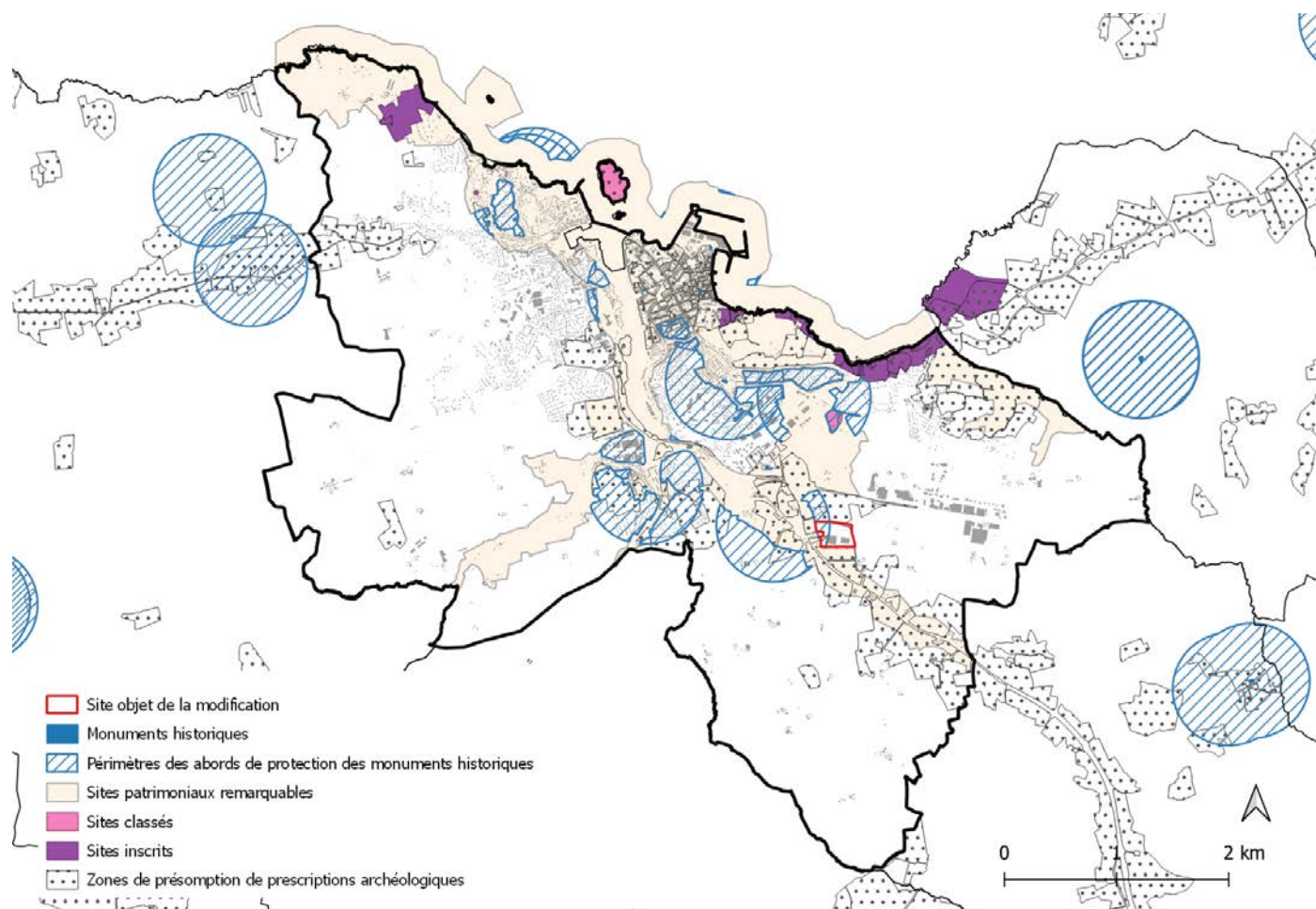
Le site du Dreverz, objet de la modification s'inscrit à l'interface entre le paysage urbanisé de la baie de Douarnenez et celui de l'arrière-pays vallonné. Le site, aujourd'hui urbanisé, ne revêt pas, dans ses limites, de sensibilité particulière significative mais correspond à un paysage d'entrée de ville, visible depuis la RD765 et la route de Dreverz. Les photographies à la page 16 du présent dossier illustrent ce propos.

Le secteur du Dreverz n'est concerné par aucun site inscrit ou classé. Le plus proche est à 800 m ; il correspond au site classé du Manoir de Kerlouarnec et à son parc.

>> Patrimoine bâti et archéologie

Le secteur du Dreverz est concerné dans sa partie Ouest par le périmètre de protection des abords du monument historique classé correspondant au temple celto-romain du type fanum, dénommé Temple de Trogouzel.

Il est par ailleurs situé, uniquement dans sa partie Nord (route du Dreverz), dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques, "zones dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (Code du patrimoine, livre V, Titre II, Art. L. 522.5). A l'intérieur de ces zones, des seuils d'emprise du sol des travaux sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables (décret n°2004-490 du 3 janvier 2004, art. 4)" - source : Atlas des patrimoines.



Temple de Trogouzel - Source : base Mérimée

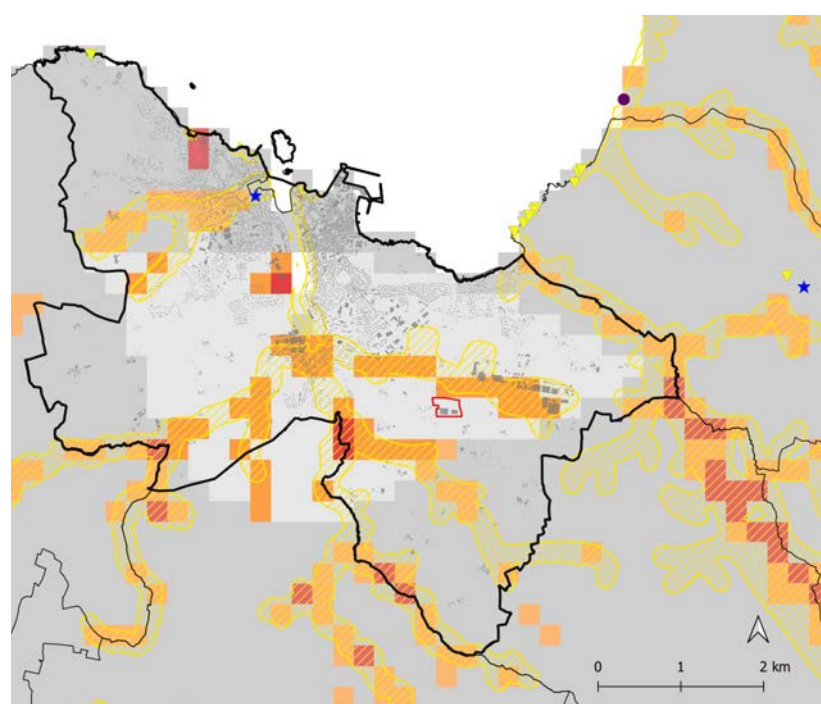
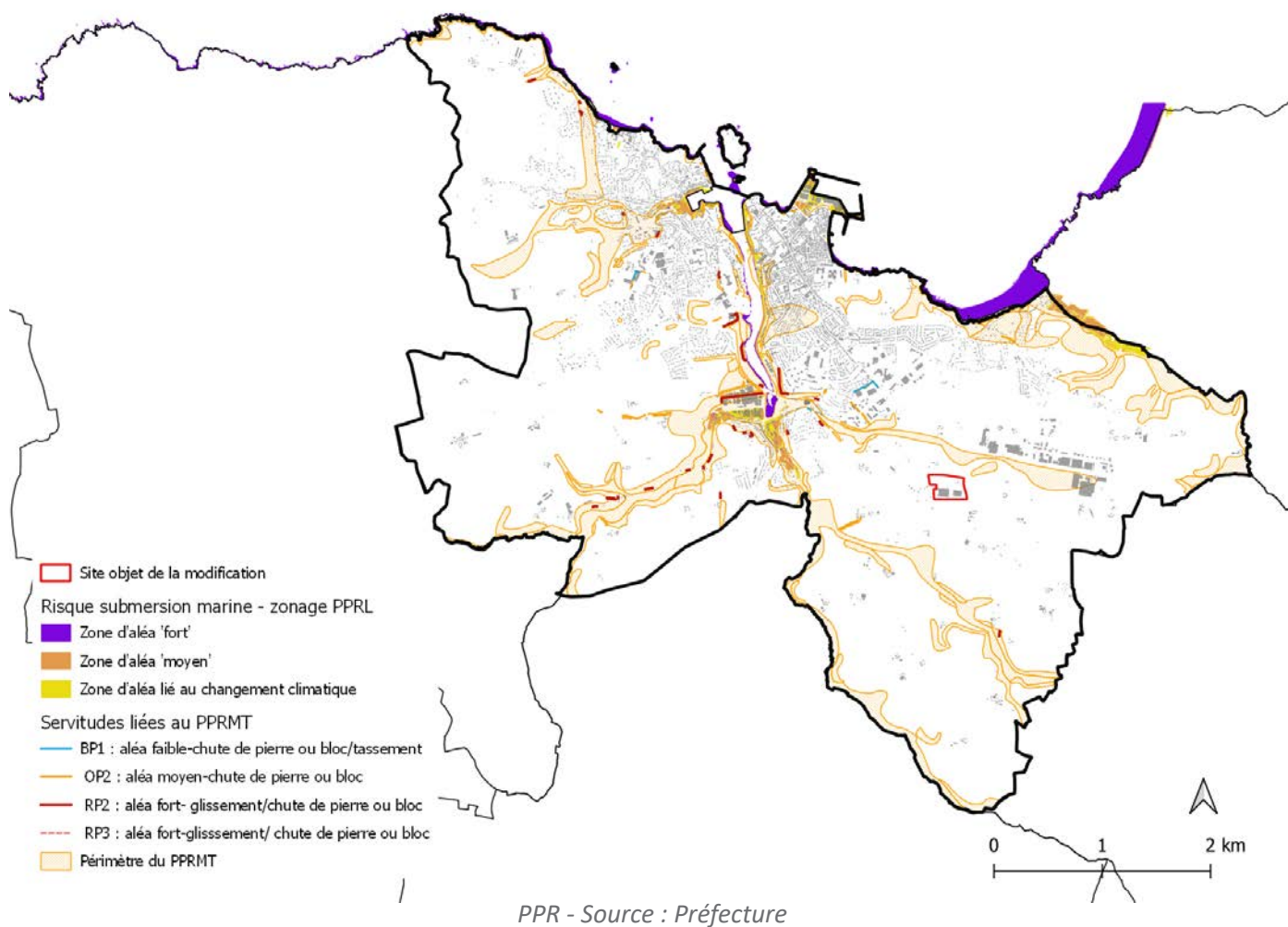
Paysage, patrimoine et archéologie - Source : Atlas des Patrimoines

>> Risques naturels

La commune de Douarnenez est concernée par les risques naturels suivants :

- risque de submersion marine > Douarnenez est couverte par un plan de prévention des risques littoraux visant l'intégration du risque de submersion marine ;
- risque mouvement de terrain > Douarnenez est couverte par le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène de mouvement de terrain (PPRMT) approuvé le 20 juillet 2011 ;
- risque sismique > la commune comme l'ensemble de la région Bretagne présente un risque de sismicité faible ;
- risque de cavités souterraines d'origine non minière > la commune est concernée par la présence de 2 cavités souterraines, l'une naturelle sur le littoral Nord-Ouest et l'autre correspondant à un ouvrage civil à proximité du port de plaisance ;
- risque d'érosion et retrait du trait de côte > la commune de Douarnenez est concernée par le Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 du Code de l'urbanisme établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Selon l'Observatoire Intégré des Risques Côtiers, la majeure partie de la côte n'est pas concernée par une érosion forte, néanmoins, une partie de la côte, au niveau de la Pointe de Leydé à Douarnenez, est concernée par une tendance à l'érosion forte ;
- risque radon > Douarnenez est comprise dans une zone à potentiel radon significatif (Zone 3), correspondant à des zones où plus de 40% des bâtiments dépassent 100Bq/m3 et plus de 10% dépassent 300Bq/m3 ;
- risque retrait gonflement des argiles > le risque retrait-gonflement des argiles est faible sur le territoire, et suit le tracé des cours d'eau, qui sont déjà concernés par d'autres risques plus importants. Ce risque ne constitue pas un enjeu majeur aujourd'hui mais pourrait en devenir un en cas d'augmentation de la fréquence et de l'intensité des périodes de sécheresse, couplé au risque de mouvement de terrain ;
- risque de remontée de nappes-inondations de cave > le risque inondation par remontée de nappe est faible sur le territoire de Douarnenez, et suit le tracé des cours d'eau, ce risque ne constitue pas un enjeu majeur ;
- risque algues vertes > un des enjeux inhérent aux territoires littoraux est la prolifération des algues vertes, aussi appelées les «marées vertes», Douarnenez Communauté n'est pas épargnée par le phénomène. Cependant, sur les nombreuses plages de la baie, seules 2 sont véritablement touchées de manière significative, à savoir la plage de Trezmalaouen et la plage du Ris, situées en dehors de Douarnenez.

Le site du Dreverz n'est concerné par aucun des risques naturels observables à Douarnenez.



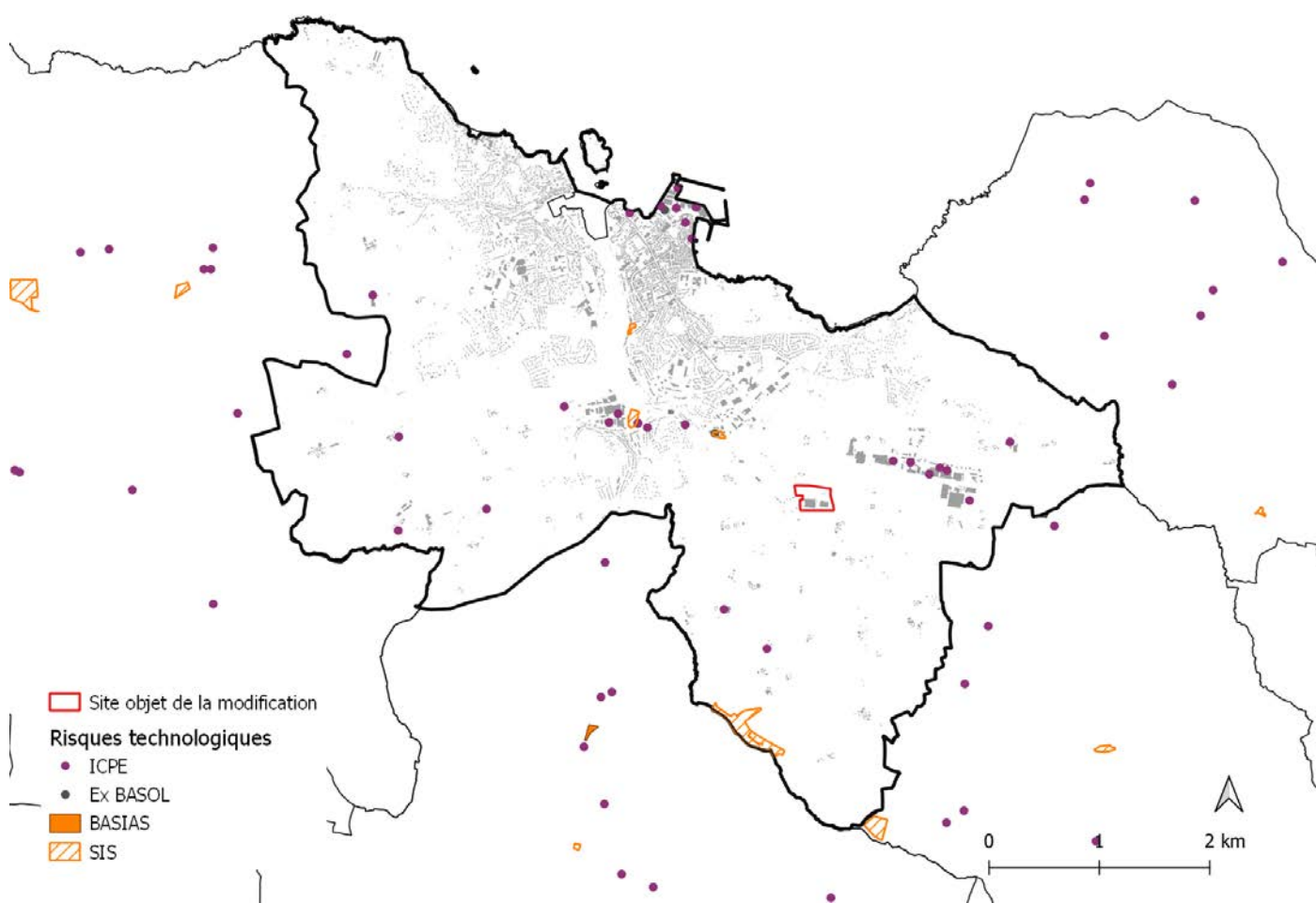
Retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines, remontées de nappe - Source : BRGM

>> Risques technologiques

La commune de Douarnenez est concernée par les risques technologiques suivants :

- présence d'ICPE,
- présence de sites de pollution du sol suspectée ou avérée (ex BASOL),
- présence de secteurs d'information du sol (SIS).

Le secteur du Dreverz n'est concerné par aucun élément mentionné ci-dessus.



Source : Préfecture

>> Nuisances

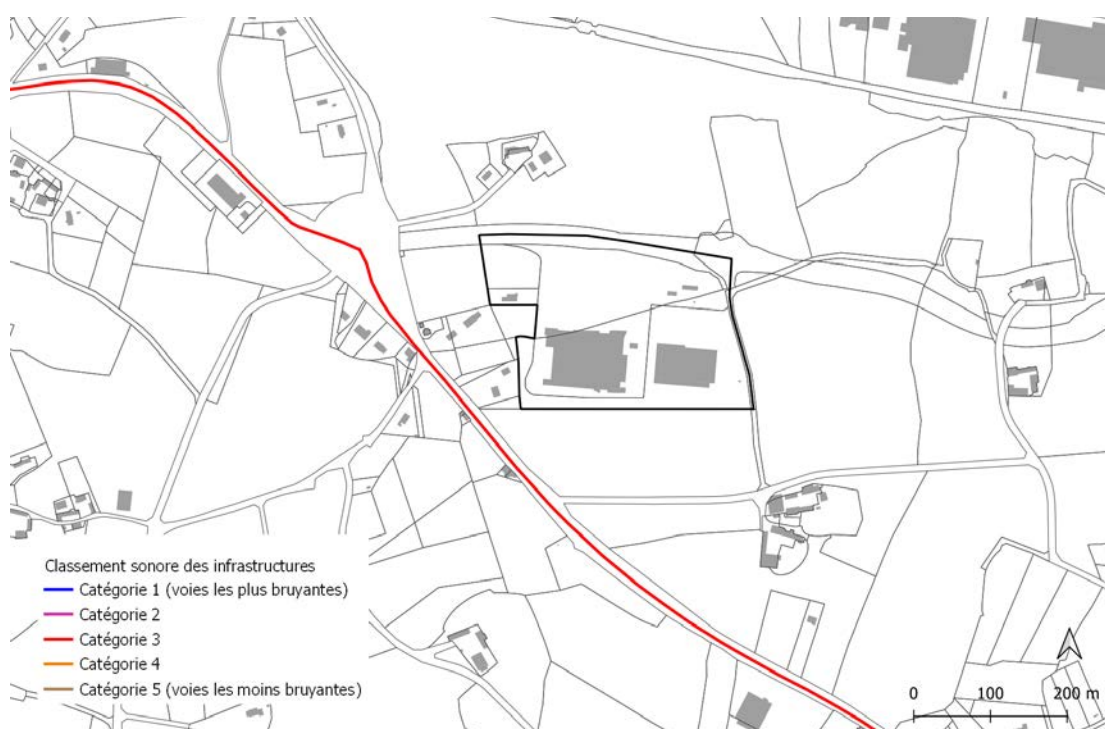
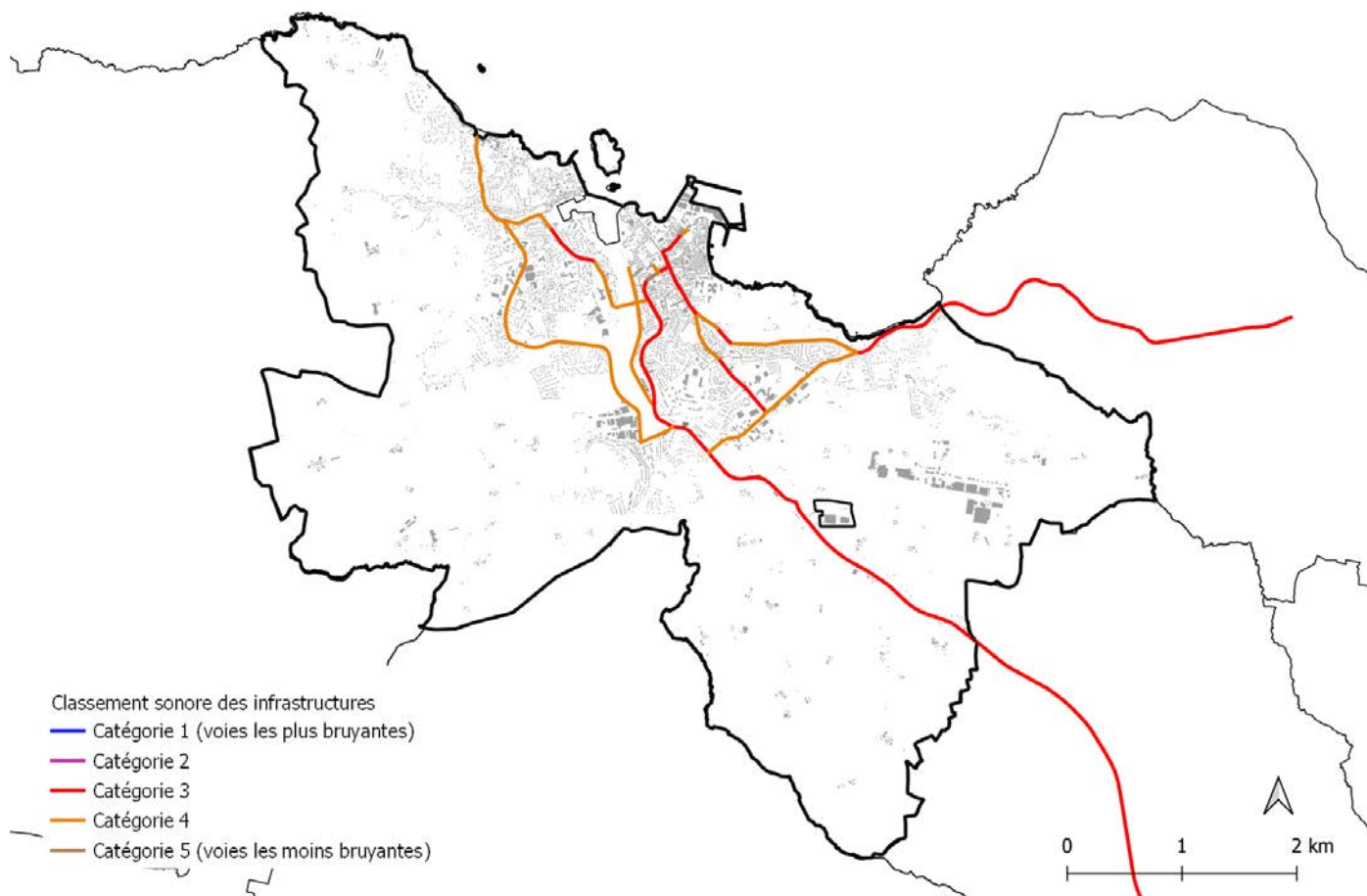
Malgré les nombreuses industries présentes sur le territoire, la qualité de l'air extérieur mesurée est globalement bonne. En effet, pour tous les polluants mesurés (ozone, particules fines PM2.5 et PM10), les valeurs annuelles moyennes recensées à la station Zola à Quimper (à 20 km de Douarnenez) sont en accord avec les objectifs minimum de l'Organisation Mondiale pour la Santé pour ces polluants, indiquant donc une bonne qualité de l'air en moyenne à l'année.

En matière de nuisances sonores, la RD765 est considérée sur tout son parcours au sein du territoire de la communauté de communes comme une voie catégorie 3, c'est à dire impactant un secteur de 100 mètres autour de celle-ci. Des tronçons des routes départementales (RD) 107, 57, 7 sont aussi considérés comme des voies catégorie 3. Certaines portions urbaines dans Douarnenez sont classées catégorie 4 (secteur impacté

de 30 mètres) mais ne constituent pas un enjeu majeur.

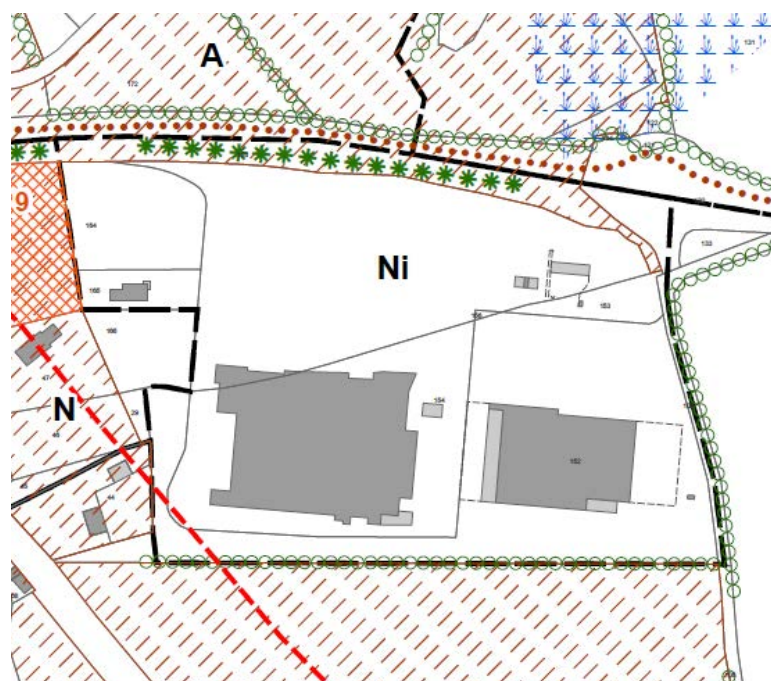
La commune de Douarnenez n'est pas concernée par des voies ferrées classées comme voies bruyantes.

Le site du Dreverz, objet de la modification, est concerné par la bande des 100 mètres dans laquelle les nuisances sonores liées à la RD765 se font sentir.



Classement sonore
des infrastructures
terrestres - Source :
DDTM 29

La RD765 est également identifiée au titre des routes à grande circulation. Le site du Dreverz, objet de la modification, est partiellement concerné, dans sa partie Sud-Ouest, par la marge de recul inconstructible liée à ce classement en route à grande circulation.



Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie)

Source : plan de zonage du PLU approuvé en 2017

Climat, énergie, déchets

>> Climat

Selon la classification de Köppen, le climat du territoire est de type océanique ou Cfb. Les températures moyennes y sont supérieures à -3° durant la saison froide. Les pluies sont réparties sur toute l'année. En effet, malgré un mois de juillet relativement sec, l'écart entre les précipitations du mois le plus sec et du mois le plus pluvieux n'est pas suffisant pour qu'on puisse réellement parler de saison sèche. Les hivers sont généralement doux tandis qu'en été la chaleur est rarement excessive. Les précipitations sont abondantes toute l'année mais l'automne et l'hiver sont les saisons les plus arrosées.

Le climat aujourd'hui océanique est soumis d'une part aux forces du littoral et d'autre part au dérèglement climatique.

Entre 1982 et 2014, 12 arrêtés de catastrophe naturelles ont été publiés au Journal Officiel (source : Observatoire des territoires), faisant de Douarnenez la commune la plus concernée de Douarnenez Communauté, en lien notamment avec l'urbanisation du littoral.

En 2024, sur la station de Quimper-Pluguffan (située à une quinzaine de kilomètres du territoire), est notée une augmentation de +1.1°C de la température moyenne par rapport à la période 1971-2000. On mesurait en 1976 une température moyenne de 11.6°C, 48 ans plus tard, en 2024 : on a mesuré 12.6°C ; soit un gain d'1°C en quasiment 50 ans. Ces tendances sont relativement proches de celles observées à l'échelle mondiale.

>> Energie

Le PCAET réalisé en interne par Douarnenez Communauté, a été adopté en 2021 puis est devenu, à la suite d'une consultation citoyenne et d'une phase de rédaction, un Programme d'Actions Climat Air Energie Territorial (PACAET) en 2022 à la suite d'une délibération en conseil communautaire. Ce dernier a pour objectif principal de réduire de 15-20%

les émissions carbone du territoire à l'horizon 2026.

A l'échelle de Douarnenez Communauté, le diagnostic du PCAET réalisé en 2020 dresse les constats suivants :

- Le secteur résidentiel est le plus consommateur en énergie, suivi par le secteur des déplacements routiers et par les activités tertiaires ;
- Le secteur agricole est le plus émetteur de gaz à effet de serre, suivi des secteurs routier et résidentiel.

Malgré la volonté claire, énoncée dans le PACAET, de décarboner la consommation d'énergie, et d'augmenter la production d'EnR, seule 12% de la consommation d'énergie totale du territoire (en enlevant l'électricité) correspond à des énergies renouvelables, en l'occurrence, principalement la biomasse.

Pour prendre en main ce sujet et conformément à la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (Loi APER) du 10 mars 2023, les communes de Douarnenez Communauté ont identifié, après concertation des habitants, des zones d'accélération favorables à l'accueil de projets d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables sur leur territoire (ZAEEnR). **Le site du Dreverz, objet de la modification, est concerné dans la mesure où une ZAEEnR a été délimitée compte tenu de l'emprise du parking sur lequel pourrait se développer des ombrières photovoltaïques.**

En plus des 3 éoliennes (3 sur le parc éolien de Pouldergat) et de l'équivalent de 1MWh de panneaux photovoltaïques répartis sur le territoire, 100 ZAEEnR (7 éolien, 82 solaire en ombrière, 4 au sol et 7 en toiture), ont été identifiées. Peu de zones potentiellement favorables à l'installation de parcs éoliens sont disponibles, du fait de la présence de zones humides ou la proximité avec les habitations (zone réhabilitaire de 500 mètres).

La filière biomasse est en cours de développement. La piscine de Douarnenez est ainsi, depuis 2021, alimentée par une chaudière à bois, permettant ainsi, grâce à 538 tonnes de bois consommés annuellement, d'atteindre une puissance de 400Kw et ainsi d'économiser environ 70 000 m3 de gaz par an.

>> Déchets

Douarnenez Communauté assure la collecte et le traitement des déchets collectés dans les poubelles ou en colonnes (ordures ménagères, tri des emballages et des papiers, verre) et des apports en déchetteries.

A Douarnenez, les ordures ménagères et les emballages présentés en porte-à-porte sont collectés 1 fois par semaine. Les nombreuses colonnes de tri installées sur Douarnenez permettent quant à elles de maintenir les ramassages en apports volontaires pour les foyers qui ne sont pas collectés en porte-à-porte.

A l'échelle de Douarnenez Communauté, compétente en matière de traitement de déchets, le rapport d'activités de 2023 fait état des éléments suivants :

- 13 849 tonnes de déchets ont été collectées en 2023 contre 14 434 tonnes en 2022 ;
- Parmi ce tonnage, 4 398 tonnes relevaient d'ordures ménagères résiduelles et 8 105 de déchets déposés dans les déchetteries ;
- 5 209 tonnes de déchets ont été incinérées (valorisation énergétique), 2 230 tonnes ont été enfouies (gravats, encombrants) et le reste a fait l'objet d'une valorisation matière (déchets verts, ferrailles, huiles, etc.)

Le site du Dreverz, objet de la modification, présente des enjeux environnementaux globalement faibles, en lui-même, et par comparaison avec les enjeux à l'échelle communale voire intercommunale.

Afin d'identifier facilement le niveau de priorisation de chaque composante environnementale, les enjeux sont classés de très fort à négligeable :

-  Enjeu très fort : Existence d'une valeur du site et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la perte totale de la valeur et/ou l'augmentation très forte de la préoccupation.
-  Enjeu fort : Existence d'une valeur du site et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque une perte importante de la valeur et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.
-  Enjeu moyen : Existence d'une valeur du site et/ou de préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle de la valeur et/ou l'augmentation modérée de la préoccupation.
-  Enjeu faible : Existence d'une valeur du site et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation de la valeur et d'augmentation de la préoccupation.
-  Enjeu négligeable : Existence d'une valeur du site et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet n'a pas d'impact notable sur la valeur et la préoccupation, car non présente sur le site ou hors de portée des incidences potentielles.

Thématique	Niveau d'enjeu	Thématique	Niveau d'enjeu
Géologie	Négligeable	Eaux pluviales	Faible
Relief	Négligeable	Paysage	Moyen
Hydrographie	Négligeable	Patrimoine bâti et archéologie	Moyen
Espaces naturels protégés ou reconnus	Négligeable	Risques naturels	Négligeable
Trame verte et bleue	Moyen	Risques technologiques	Négligeable
Zones humides	Négligeable	Nuisances	Faible
Milieux littoraux	Négligeable	Climat	Faible
Masses d'eau	Faible	Energie	Faible
Ressource en eau potable	Faible	Déchets	Faible
Eaux usées	Faible		

4.4 Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable

Le motif de la modification n°5 du PLU de Douarnenez (augmentation mesurée de la constructibilité dans le secteur d'activités commerciales du Dreverz) a été retenu afin :

- de renforcer une polarité commerciale déjà existante, au rayonnement supra-communal, et de répondre aux besoins des consommateurs ;
- et d'optimiser un foncier déjà artificialisé (dans une logique de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières).

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale assurée lors de l'élaboration du PLU de Douarnenez n'était pas dégradée. La modification n°5 porte sur des évolutions fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du PLU communal et les choix stratégiques effectués lors de son élaboration.

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été retenue au regard :

- De l'équilibre entre offre commerciale de centralité et de périphérie > l'offre du Dreverz relève d'une offre de commerces de périphérie, marqués par leur emprise importante, ne pouvant trouver place dans le centre-ville. En compatibilité avec le SCoT, la nouvelle OAP réalisée sur le site indique ainsi la surface minimum exigée pour les nouveaux commerces.
- De la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières > dans le contexte de la loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette, l'objectif portée par la modification était de ne pas prévoir de développement urbain sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Le site du Dreverz, identifié au mode d'occupation du sol (MOS) de Bretagne comme quasiment entièrement artificialisé constitue un site adéquat pour intégrer cet objectif de modération de la consommation de l'espace. Le parking, aujourd'hui surdimensionné, constitue une véritable opportunité de valorisation d'un foncier déjà artificialisé. Il s'agit par ailleurs de noter que la seule parcelle non identifiée au MOS comme artificialisée est préservée de toute urbanisation future via la nouvelle OAP.
- Des atouts du site objet de la modification > le secteur du Dreverz, dans la mesure où il constitue déjà une polarité commerciale, est desservi par les réseaux nécessaires aux constructions. Il bénéficie en outre de la proximité de la RD765, axe structurant à l'échelle communale et intercommunale, assurant son accès facile et une visibilité pour les commerces. Il s'agit également de souligner que le secteur revêt des enjeux environnementaux faibles alors que la commune de Douarnenez est concernée par des enjeux environnementaux relativement élevés, particulièrement en lien avec sa position littorale.

4.5 Incidences sur l'environnement et mesures ERC (éviter-réduire-compenser)

Incidences et mesures ERC

Les incidences et les mesures ERC sont présentées par évolution du PLU.

Les incidences sont analysées selon 4 catégories :

- nulle (sans incidence),
- neutre,
- positive,
- négative.

Création d'un secteur Niv

Le secteur du Dreverz, concerné au PLU approuvé en 2017 par zonage Ni, devient, dans le cadre de la modification un secteur Niv. Le périmètre demeurant inchangé, les incidences concernant la modération de la consommation d'espaces et les milieux agricoles et naturels sont **nulles** et demeurent identiques à celles du PLU avant modification.

Le règlement écrit modifié prévoit d'ajouter la possibilité de construire de nouveaux bâtis, en plus d'étendre les bâtis existants (disposition déjà prévue dans le PLU de 2017). La modification revêt ici une **incidence potentiellement négative** sur l'environnement dans la mesure où elle augmente les droits à construire dans un secteur qui ne permettait que des extensions de l'existant au PLU avant évolution. Cependant, cette incidence négative est réduite dans la mesure où :

- La seule parcelle non artificialisée du secteur (la parcelle ZL164) est préservée de toute nouvelle construction via la nouvelle OAP.
- Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant une densification mesurée du secteur > en prévoyant une emprise au sol et une hauteur maximum (ajustées au projet connu). Les règles concernant les implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre 2 constructions prévues dans le PLU en vigueur sont par ailleurs conservées.
- L'OAP prévoit des dispositions visant l'implantation du bâti > inscription au regard des bâtis déjà existants, recherche de développement des énergies renouvelables et de technologies soucieuses de l'environnement, attention à porter à la signalétique et aux enseignes.
- L'OAP prévoit des dispositions relatives au paysage et à la trame verte > préservation de l'alignement d'arbres le long de la route du Dreverz ainsi que des talus plantés en périphérie Est et Sud, perméabilité voire végétalisation d'une partie des espaces de stationnement à rechercher.
- L'OAP prévoit des dispositions relatives aux eaux usées et pluviales > en faisant référence au règlement écrit du secteur et en ajoutant, d'une part que le raccordement aux réseaux existants est obligatoire, et, d'autre part, que la gestion des eaux pluviales doit être intégrée dès la conception du projet pour limiter les pressions sur le milieu.
- La protection de l'alignement d'arbres sur la route du Dreverz et les haies en lisières Sud et Est du secteur

inscrite au zonage du PLU de 2017 est conservée.

- Le périmètre des abords des monuments historiques lié au Temple du Trogouzel et le périmètre de présomption de vestiges archéologiques inscrits au zonage du PLU de 2017 sont maintenus.

- La marge d'inconstructibilité aux abords de la RD765 identifiée au zonage du PLU de 2017 est conservée en l'état. Aucune étude dérogatoire (étude Loi Barnier) n'a été réalisée pour réduire ce retrait.

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

La modification, via la création d'une nouvelle OAP, revêt une incidence **positive** sur l'environnement. La modification, via l'instauration de cette OAP permet de renforcer l'encadrement de la densification du secteur. Au-delà des dispositions relatives à l'implantation des constructions, au paysage et aux réseaux mentionnées ci-avant, l'OAP prévoit également des orientations relatives aux accès et circulations, notamment en modes doux, au sein du site.

Incidences sur la capacité d'accueil au titre de la loi Littoral

La commune de Douarnenez étant concernée par la loi Littoral, l'analyse de la capacité d'accueil et plus particulièrement l'équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des espaces naturels est à assurer.

L'article L.121-21 du Code de l'urbanisme indique que : "Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes."

La modification n°5 :

- Préserve les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme (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) > le site objet de la modification est déjà artificialisé et ne revêt aucune caractéristique de milieux littoraux.

- N'a aucune incidence supplémentaire par rapport au PLU avant modification sur les risques littoraux > le site n'est pas concerné par les risques littoraux.

- Préserve les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes > le site objet de la modification est déjà artificialisé et sa densification vise précisément à ne pas étendre l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles.

- Est cohérente avec les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des

équipements qui y sont liés > la modification ne concerne pas des espaces naturels ou des espaces liés au rivage. Concernant les équipements, l'EIE de l'évaluation environnementale a permis de montrer que les capacités en matière d'eau potable, de traitement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales et de gestion des déchets permettaient la densification du site du Dreverz.

Concernant l'eau potable, le secteur objet de la modification n'est pas situé dans un périmètre de captage et, à l'échelle de Douarnenez Communauté, les travaux ont été réalisés pour assurer le bon fonctionnement des usines de production d'eau potable. Concernant le traitement des eaux usées, la STEP de Douarnenez ne présente aucun dépassement de sa capacité et son bon niveau de conformité est confirmé depuis 2007. Concernant la gestion des eaux pluviales, depuis mai 2018, un arrêté municipal relatif à la gestion des eaux pluviales sur le territoire de Douarnenez Communauté est en vigueur. Il cadre notamment les projets immobiliers ou d'aménagements en exigeant une étude préalable sur la mise en œuvre de techniques d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou de régulation pour ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement. Il s'agit par ailleurs de noter que le projet de densification prévu par IMMO Mousquetaires concerne déjà des espaces artificialisés (ancienne station de lavage automobile et parking) et que l'OAP prévoit d'imposer la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet et la végétalisation ou la perméabilité d'une partie des espaces de stationnement du site du Dreverz. Enfin, concernant la gestion des déchets, Douarnenez Communauté assure la collecte et le traitement. La modification concerne un site déjà bâti, où les activités commerciales existantes entraînent la production de déchets. La modification, via la possibilité d'augmenter la construction dans le secteur du Dreverz, pourrait entraîner une hausse de la production des déchets, cependant minime à l'échelle de la commune et de la Communauté de Communes.

4.6 Incidences Natura 2000

Etat des lieux des sites Natura 2000

Sont listées ci-après les zones Natura 2000 situées dans un périmètre de 20 km du site du Dreverz, objet de la modification :

- Zone Natura 2000 du Cap Sizun (FR5300020) - Directive Habitats > la plus proche du site,
- Zone Natura 2000 des Côtes de Crozon (FR5302006) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Presqu'île de Crozon (FR5300019) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 du Complexe du Menez Hom (FR5300014) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Rade de Brest et de l'Estuaire de l'Aulne (FR5300046) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Baie d'Audierne (FR5300021) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Baie d'Audierne (FR5310056) - Zone de protection spéciale.

La zone Natura 2000 la plus proche du site se situe à 5 km. Il s'agit de la zone Natura 2000 du Cap Sizun. D'une superficie de 2 837 ha, le site d'intérêt communautaire du Cap Sizun est constitué d'un ensemble de falaises de 30 à 70 m de hauteurs maritimes cristallines, de pelouses aérohalines et de pelouses sèches sommitales, de landes, de fourrés littoraux (prunelliers, ptéridaies), d'estrans rocheux battus et d'îlots.

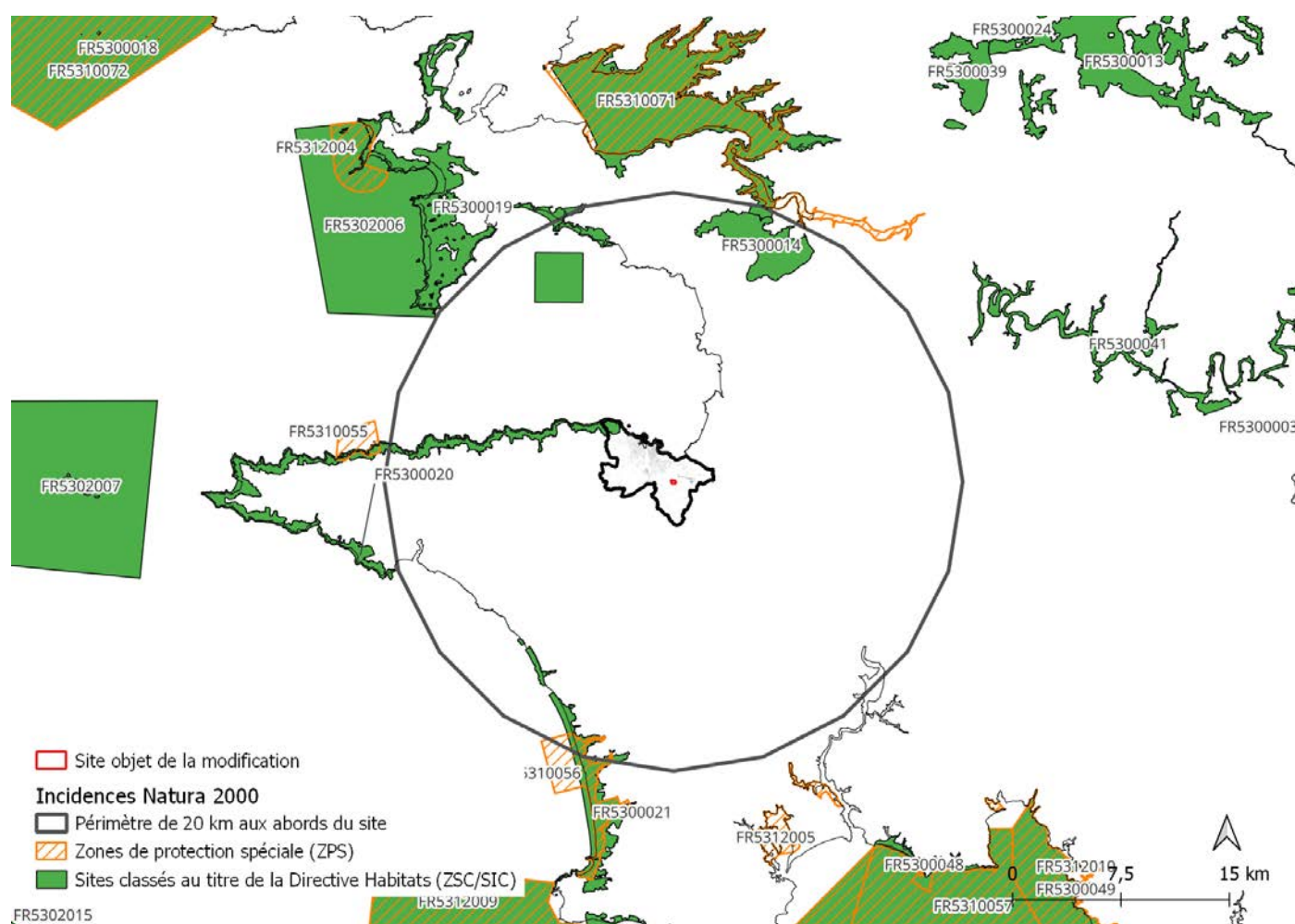
Les groupements de fissures, les pelouses aérohalines et les landes atlantiques littorales des falaises, constituent des habitats d'intérêt communautaire (falaises maritimes atlantiques) d'une grande richesse floristique et confèrent au site

un intérêt phytocénotique et paysager exceptionnel.

Le milieu marin se distingue par la richesse et l'originalité du benthos avec des végétaux caractéristiques des milieux fortement battus (ex : *Alaria esculenta*, en limite sud de sa répartition). A noter également des « prairies » à rhodophycées et phéophycées tout à fait remarquables (port de Bestrée). Les côtes rocheuses sont localement percées de grottes marines ou submersibles d'un grand intérêt biologique (ex : Tal Ifern).

La vulnérabilité de certains des habitats d'intérêt communautaire du site relève à la fois de facteurs anthropiques et de processus naturels. La fermeture du milieu (landes sèches rases et pelouses sommitales) résulte d'une dynamique naturelle, par la progression des fourrés à prunelliers ou des ptéridaies, notamment au contact des terres agricoles. A l'inverse, la surfréquentation touristique, lorsque les cheminements à travers la lande et sur les pelouses se multiplient de façon anarchique, induit une dégradation des groupements d'intérêt communautaire, voire une destruction du tapis végétal suivie d'une érosion du substrat.

Habitats d'intérêts communautaire	Code Natura 2000	Localisation géographique
Les habitats terrestres		
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1230	Tout le long de la côte rocheuse
Landes sèches européennes	4030	Tout le long de la côte rocheuse
Les habitats intertidaux et subtidaux		
Récifs	1170	Tout le long de la côte rocheuse
Grottes marines submergées ou semi-submergées	8330-1	Côte rocheuse



Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 fait état des incidences du document d'urbanisme sur le site Natura 2000 du Cap Sizun : "Le site Natura 2000 est identifié dans le PLU principalement comme « zone naturelle », il est ainsi doté d'un zonage spécifique : « Ns » correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. Les ensembles bâtis comportant un certain nombre de constructions et localisés au sein du site Natura bénéficient d'un classement en zone Naturelle, de manière à permettre des évolutions mineures des constructions : classement en N et classement en Nt (zone à dominante naturelle délimitant un espace à dominante touristique, en dehors des espaces urbanisés) pour l'ancienne colonie de vacances des Roches Blanches."

Les incidences sur le site Natura 2000 du Cap Sizun décrites au PLU approuvé en 2017 demeurent inchangées. Le site objet de la modification n'est pas situé dans la zone Natura 2000 et n'est pas caractérisé par des habitats similaires à ceux présents au sein de la zone du Cap Sizun.

Concernant les autres sites Natura 2000, localisés dans un périmètre de 20 km aux abords du site du Dreverz, aucune incidence n'est à signaler dans la mesure où :

- le secteur concerne des espaces déjà artificialisés, bâtis ou imperméabilisés (sauf une parcelle protégée de toute future construction dans le cadre de la modification) ;
- la modification conforte la protection des éléments de trame verte aux pourtours du site (alignement d'arbres le long de la route du Drévez et talus plantés en limites Sud et Est).

L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

4.7 Critères, indicateurs et modalités de suivi

La modification n°5 du PLU porte sur l'augmentation mesurée de la constructibilité dans le secteur commercial du Dreverz.

Le PLU approuvé en 2017 comprend, dans la rapport de présentation, des indicateurs de suivi. Parmi eux, les suivants permettront d'intégrer le suivi des évolutions engendrées par la présente modification :

		Variables	Indicateurs	Sources
PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AMENAGES	Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau et plans d'eau Consommation AEP Conformité de la collecte du réseau EU Conformité assainissements individuels Qualité des eaux de baignade	Pollution aux nitrates, bactériologiques, chimique, macro déchets Volume distribué (m3/ an/hab.) Nombre d'habitations reliées au réseau de collecte des EU / Volume d'eau collecté Bilan des visites du SPANC (installations conformes / non conformes)	SAGE de la baie de Douarnenez, Agence de l'eau SPANC de Douarnenez Communauté ARS

		Variables	Indicateurs	Sources
PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AMENAGES	Préserver la ressource « sol »	Densité des nouveaux secteurs urbanisés Taux d'extension et de densification/ renouvellement dans l'agglomération Taux d'urbanisation de la commune Surface des secteurs urbanisés ayant fait l'objet d'un plan de densification	Pollution aux nitrates, bactériologiques, chimique, macro déchets Volume distribué (m3/ an/hab.) Nombre d'habitations reliées au réseau de collecte des EU / Volume d'eau collecté Bilan des visites du SPANC (installations conformes / non conformes)	Mairie Douarnenez Communauté QCD
MAINTIEN ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	Espaces naturels	Surface Linéaire	Surface des Espaces Boisés Classés / Typologie Surfaces des zones classées en N Linéaire de bocage / haies	Mairie Natura 2000 EPAB
ECONOMIE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE	Energies renouvelables	Part d'énergies renouvelables sur le territoire	Surface de panneaux solaires Nombre d'éoliennes privées	PC – Mairie QCD/Dz communauté

		Variables	Indicateurs	Sources
ECONOMIE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE	Déplacement	Nb et type (piétons, cyclistes ...) Linéaire	Evolution du trafic routier sur les axes principaux Nb de transport via les transports en commun Linéaire de réseaux de déplacements doux sur la commune	CD29 Douarnenez Communauté Mairie
LIMITER LES EMISSIONS POLLUANTES, LES DECHETS ET LES NUISANCES	Pollution atmosphérique	Indice ATMO (Indice de la qualité de l'air)	Qualité de l'air d'après les paramètres de mesures	Air Breizh
	Pollution sonore	Db	Nombre de personnes touchées au-delà de 65 Db	CD 29
	Déchets	Tonnage Nature des déchets	Evolution du tonnage (kg/hab./an) des différents types de déchets (verts, recyclables, ...) Evolution de la valorisation des déchets	Douarnenez Communauté CD 29 Déchetteries

4.8 Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation environnementale

1/ Contexte et contenu de l'évaluation environnementale de la modification n°5 du PLU de Douarnenez

>> La modification et l'évaluation environnementale

Située dans le département du Finistère, en région Bretagne, Douarnenez donne son nom à la baie dans laquelle elle s'insère (la baie de Douarnenez). A une vingtaine de kilomètres de Quimper, elle constitue l'une des polarités de l'Ouest du Finistère Sud.

Douarnenez fait partie de Douarnenez Communauté, composée de 5 communes : Douarnenez, Poullan-sur-Mer, Pouldergat, Le Juch et Kerlaz. L'intercommunalité, porteuse de la présente procédure de modification, s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Son approbation est prévue à l'horizon 2027-2028 ; cette temporalité à long terme justifie l'évolution du PLU en vigueur de la commune de Douarnenez avant l'adoption du document d'urbanisme intercommunal.

Par arrêté du 13 décembre 2024, Madame la Présidente de Douarnenez Communauté (autorité compétente pour la présente procédure) a prescrit l'élaboration de la modification n°5 du PLU de Douarnenez pour "ajuster le règlement écrit du secteur Ni et plus particulièrement autoriser les nouvelles constructions sans modifier les limites de la zone Ni et sans remettre en cause les orientations du PADD afin de permettre l'entièreté du projet d'IMMO Mousquetaires." Une délibération a également été prise par le Conseil Communautaire le 5 décembre 2024 pour confirmer la volonté des élus de soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale et définir, en lien, des modalités de concertation du public.

La procédure de modification n°5, de par son objet, n'entre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale systématique. Deux options se sont présentées à Douarnenez Communauté : réaliser une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale ou choisir de soumettre la procédure à évaluation environnementale sans examen au cas par cas. C'est cette deuxième possibilité qui a été retenue. Bien que le site objet de la modification concerne un espace déjà bâti et artificialisé et que l'évolution du PLU envisagé soit limitée (ajustement de la constructibilité dans un secteur), les caractéristiques et enjeux environnementaux propres à la commune de Douarnenez, commune littorale, ont justifié le choix de la Collectivité.

>> Le contenu de la modification

La présente procédure d'évolution du PLU de Douarnenez concerne le site commercial de la route du Dreverz, à l'Est de la commune, à proximité immédiate de la RD765 qui constitue l'une des principales entrées de ville.

La modification n°5 du PLU de Douarnenez prévoit les évolutions suivantes :

- ZONAGE : modification de l'intitulé du zonage Ni du Dreverz vers un nouveau secteur Niv, sans augmentation du périmètre.
- REGLEMENT : ajout des dispositions règlementaires associées au nouveau secteur Niv.
- OAP : création d'une OAP pour le secteur du Dreverz.



Localisation et occupation du site objet de l'évolution du PLU - Source : Google Earth

2/ Articulation avec les autres documents, plans et programmes

L'évaluation environnementale a permis de recontextualiser la modification n°5 du PLU au regard des orientations des documents cadres du territoire.

>> Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Cornouaille couvre 4 intercommunalités (Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, Communauté de Communes du Cap Sizun Pointe du Raz, Douarnenez Communauté) et s'étend sur 37 communes. Approuvé en 2015, le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée adoptée en 2021 relative à la loi ELAN. Par délibération d'octobre 2023, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) a prescrit la révision du SCoT.

Les évolutions introduites par la modification s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT :

- Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime > la modification ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation (le secteur objet de la modification demeure dans ses limites prévues au PLU avant modification), conforte la protection des éléments de la trame verte (indication dans la nouvelle OAP de l'alignement d'arbres et des haies à protéger), et prévoit de renforcer les exigences d'intégration paysagère (orientations inscrites dans l'OAP : maintien d'un espace aujourd'hui libre et dispositions relatives aux nouvelles implantations).
- Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire et consolider l'identité économique et culturelle du territoire > la modification vise à renforcer une polarité commerciale existante de Douarnenez, l'une des villes pôles du territoire du SCoT. Le site objet de la procédure est identifié comme ZACOM (zone d'aménagement commercial) au SCoT, pouvant être densifiée.
- Assurer une gestion environnementale durable > la modification vise l'optimisation d'un foncier déjà urbanisé (extension d'un bâtiment commercial existant et construction sur un parking artificialisé).

>> Compatibilité avec le SRADET de Bretagne

Le SRADET de Bretagne a été adopté par le Conseil régional en décembre 2020 et a connu une modification approuvée en février 2024 pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et réglementaire (loi Climat et Résilience). Il vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050.

Les évolutions introduites par la modification s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du SRADET et, plus précisément, avec les règles suivantes du "Fascicule des règles" :

- Règle I-1 vitalité commerciale des centralités > la modification prévoit l'optimisation d'un secteur commercial périphérique et ne remet pas en cause le dynamisme de l'offre commerciale dans le centre de Douarnenez dans la mesure où elle prévoit un seuil de surface minimum pour l'implantation de nouveaux commerces, inscrit dans l'OAP (en compatibilité avec le SCoT).
- Règle I-7 protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole > la modification prévoit l'optimisation d'un site déjà artificialisé et la préservation en non constructible de la seule parcelle du secteur aujourd'hui non construite.
- Règle I-8 réduction de la consommation foncière > idem ci-dessus.
- Règle II-2 protection et reconquête de la biodiversité > le site objet de la modification n'est pas situé dans un secteur de continuité ou de réservoir écologique régionaux. La modification prévoit en outre de maintenir les protections existantes identifiées sur un alignement d'arbres et des haies, et de les inscrire dans la nouvelle OAP

prévue sur le secteur.

>> Compatibilité avec les SDAGE et SAGE

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 3 mars 2022. Le bassin Loire-Bretagne occupe 28 % du territoire métropolitain (155 000 km²). Ce bassin hydrographique comprend le bassin versant de la Loire et de ses affluents, les bassins de la Vilaine et des côtiers bretons et les bassins côtiers vendéens et du marais poitevin.

La commune de Douarnenez est concernée par le SAGE de la Baie de Douarnenez sur la quasi totalité de son territoire. Le site du Dreverz, objet de la modification, est situé dans le périmètre de ce SAGE, qui représente une superficie de 393 km² et recouvre l'ensemble des bassins versants situés entre Camaret et la Pointe du Van. Il a été approuvé le 21 décembre 2017.

Le SAGE de l'Ouest Cornouaille concerne une infime partie de la commune de Douarnenez et le site objet de la présente modification n'est pas situé dans son périmètre. Le SAGE de l'Ouest Cornouaille représente une superficie de 558 km² et recouvre l'ensemble des bassins versants situés entre la rivière de l'étang de Laoual (pointe du Van) au Nord et la rivière de Tréméoc incluse au sud. Il a été approuvé le 27 janvier 2016.

La modification prévoit l'optimisation d'une zone déjà urbanisée et dédiée à une activité commerciale ; elle limite en cela la pression sur la ressource en eau. Des dispositions sont en outre prévues dans l'OAP et le règlement concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

>> Compatibilité avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Le PGRI a été approuvé le 15 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le PGRI se décline en un ensemble cohérent de 6 objectifs complémentaires déclinés en 48 dispositions, basées sur la "prévention" pour ne pas aggraver les risques, la "protection" pour réduire l'atteinte des enjeux (un enjeu correspond à ce qui pourrait être perdu : une vie humaine, un bien matériel, une fourniture de service essentiel...) déjà exposés et la "préparation" pour être en capacité faire face à l'événement lorsqu'il survient.

La modification porte sur un secteur non concerné par le risque inondation.

3/ Synthèse de l'état initial de l'environnement

Le site du Dreverz, objet de la modification, présente des enjeux environnementaux globalement faibles, en lui-même, et par comparaison avec les enjeux à l'échelle communale voire intercommunale.

Dans le détail, le site du Dreverz :

- est concerné par un alignement d'arbres le long de la route du Dreverz et des talus plantés en lisières Sud et Est qui constituent des éléments de la trame verte à l'échelle communale ;
- correspond à un paysage d'entrée de ville, visible depuis la RD765 et la route de Dreverz ;
- est concerné dans sa partie Ouest par le périmètre de protection des abords du monument historique classé correspondant au temple celto-romain du type fanum, dénommé Temple de Trogouzel ;
- est concerné par la bande des 100 mètres dans laquelle les nuisances sonores liées à la RD765 se font sentir. La RD765 est également identifiée au titre des routes à grande circulation. Le site du Dreverz, objet de la modification, est partiellement concerné, dans sa partie Sud-Ouest, par la marge de recul inconstructible liée à

ce classement en route à grande circulation ;

- fait l'objet d'une ZAENR, délimitée compte tenu de l'emprise du parking sur lequel pourrait se développer des ombrières photovoltaïques.

Thématique	Niveau d'enjeu	Thématique	Niveau d'enjeu
Géologie	Négligeable	Eaux pluviales	Faible
Relief	Négligeable	Paysage	Moyen
Hydrographie	Négligeable	Patrimoine bâti et archéologie	Moyen
Espaces naturels protégés ou reconnus	Négligeable	Risques naturels	Négligeable
Trame verte et bleue	Moyen	Risques technologiques	Négligeable
Zones humides	Négligeable	Nuisances	Faible
Milieux littoraux	Négligeable	Climat	Faible
Masses d'eau	Faible	Energie	Faible
Ressource en eau potable	Faible	Déchets	Faible
Eaux usées	Faible		

Synthèse des enjeux par thématique de l'état initial de l'environnement

4/ Exposé des motifs et des raisons du choix au regard des solutions de substitution raisonnable

Le motif de la modification n°5 du PLU de Douarnenez (augmentation mesurée de la constructibilité dans le secteur d'activités commerciales du Dreverz) a été retenu afin :

- de renforcer une polarité commerciale déjà existante, au rayonnement supra-communal, et de répondre aux besoins des consommateurs ;
- et d'optimiser un foncier déjà artificialisé (dans une logique de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières).

La présente évaluation environnementale s'est assurée, motif par motif, que la prise en compte environnementale assurée lors de l'élaboration du PLU de Douarnenez n'était pas dégradée. La modification n°5 porte sur des évolutions fines qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du PLU communal et les choix stratégiques effectués lors de son élaboration.

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été retenue au regard :

- de l'équilibre entre offre commerciale de centralité et de périphérie,
- de la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières,
- des atouts du site objet de la modification.

5/ Incidences sur l'environnement et mesures Eviter-Réduire-Compenser

Création d'un secteur Niv

Le secteur du Dreverz, concerné au PLU approuvé en 2017 par zonage Ni, devient, dans le cadre de la modification un secteur Niv. Le périmètre demeurant inchangé, les incidences concernant la modération de la consommation d'espaces et les milieux agricoles et naturels sont **nulles** et demeurent identiques à celles du PLU avant modification.

Le règlement écrit modifié prévoit d'ajouter la possibilité de construire de nouveaux bâtis, en plus d'étendre les bâtis existants (disposition déjà prévue dans le PLU de 2017). La modification revêt ici une **incidence potentiellement négative** sur l'environnement dans la mesure où elle augmente les droits à construire dans un secteur qui ne permettait que des extensions de l'existant au PLU avant évolution. Cependant, cette incidence négative est réduite via la protection de la parcelle ZL164 de toute constructibilité, la réalisation d'une OAP, l'inscription d'une emprise au sol et d'une hauteur maximum dans le règlement écrit et le maintien de l'ensemble des contraintes et protections prévues au zonage du PLU de 2017.

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

La modification, via la création d'une nouvelle OAP, revêt une incidence **positive** sur l'environnement. La modification, via l'instauration de cette OAP permet de renforcer l'encadrement de la densification du secteur. Au-delà des dispositions relatives à l'implantation des constructions, au paysage et aux réseaux mentionnées ci-avant, l'OAP prévoit également des orientations relatives aux accès et circulations, notamment en modes doux, au sein du site.

6/ Incidences Natura 2000

Sont listées ci-après les zones Natura 2000 situées dans un périmètre de 20 km du site du Dreverz, objet de la modification :

- Zone Natura 2000 du Cap Sizun (FR5300020) - Directive Habitats > la plus proche du site,
- Zone Natura 2000 des Côtes de Crozon (FR5302006) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Presqu'île de Crozon (FR5300019) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 du Complexe du Menez Hom (FR5300014) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Rade de Brest et de l'Estuaire de l'Aulne (FR5300046) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Baie d'Audierne (FR5300021) - Directive Habitats,
- Zone Natura 2000 de la Baie d'Audierne (FR5310056) - Zone de protection spéciale.

La zone Natura 2000 la plus proche du site se situe à 5 km. Il s'agit de la zone Natura 2000 du Cap Sizun. D'une superficie de 2 837 ha, le site d'intérêt communautaire du cap Sizun est constitué d'un ensemble de falaises de 30 à 70 m de hauteurs maritimes cristallines, de pelouses aérohalines et de pelouses sèches sommitales, de landes, de fourrés littoraux (prunelliers, ptéridaies), d'estrans rocheux battus et d'îlots.

Le secteur du Dreverz, concerné au PLU approuvé en 2017 par un zonage Ni, devient, dans le cadre de la modification un secteur Niv. Le périmètre n'est pas augmenté ; les incidences sur le site Natura 2000 du Cap Sizun décrites au PLU approuvé en 2017 demeurent inchangées. Le site objet de la modification n'est pas situé dans la zone Natura 2000 et n'est pas caractérisé par des habitats similaires à ceux présents au sein de la zone du Cap Sizun.

Concernant les autres sites Natura 2000, situés dans un périmètre de 20 km aux abords du site du Dreverz, aucune incidence n'est à signaler dans la mesure où :

- le secteur du Dreverz, objet de la modification, n'est situé dans aucune zone Natura 2000 ;
- le secteur concerne des espaces déjà artificialisés, bâtis ou imperméabilisés (sauf une parcelle protégée de toute future construction dans le cadre de la modification) ;
- la modification conforte la protection des éléments de trame verte aux pourtours du site (alignement d'arbres le long de la route du Drévez et talus plantés en limites Sud et Est).

L'absence d'effets notables sur les habitats et espèces du réseau Natura 2000 reste donc inchangée.

7/ Critères, indicateurs et modalités de suivi

La modification n°5 du PLU porte sur l'augmentation mesurée de la constructibilité dans le secteur commercial du Dreverz.

Le PLU approuvé en 2017 comprend, dans le rapport de présentation, des indicateurs de suivi. Parmi eux, les suivants permettront d'intégrer le suivi des évolutions engendrées par la présente modification :

- > Qualité des eaux = qualité des cours d'eau et plans d'eau, consommation en eau potable, conformité de la collecte du réseau eaux usées, conformité des assainissements individuels, qualité des eaux de baignade ;
- > Préserver la ressource sol = densité des nouveaux secteurs urbanisés, taux d'extension et de densification/ renouvellement dans l'agglomération, taux d'urbanisation de la commune, surface des secteurs urbanisés ayant fait l'objet d'un plan de densification ;
- > Espaces naturels = surface, linéaire ;
- > Energies renouvelables = part d'énergies renouvelables sur le territoire ;
- > Déplacement = nombre et type (piétons, cyclistes,...), linéaire ;
- > Pollution atmosphérique = indice ATMO (indice de la qualité de l'air) ;
- > Pollution sonore = décibels ;
- > Déchets = tonnage, nature des déchets.

