



20 et 21 octobre 2025
Ateliers participatifs

PLUih
DOUARNENEZ COMMUNAUTÉ

 **Douarnenez**
KUMUNIEZH - COMMUNAUTÉ

 **Quimper
Cornouaille
Développement**

Cittànova

Les ateliers participatifs PLUiH - octobre 2025



Douarnenez Communauté a organisé, les 20 et 21 octobre 2025, trois ateliers participatifs animés par le bureau d'étude **Cittànova**, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Ces ateliers s'inscrivent dans les phases de **diagnostic** et de **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), moment clé de **définition des orientations du territoire à horizon 2035**.

3 sites et des thématiques

- **Pouldergat** : *reconquête urbaine, déplacements doux, patrimoine végétal.*
- **Douarnenez, Parou-Braz** : *nature en ville, habitat léger et réversible, patrimoine maritime.*
- **Kerlaz** : *réhabilitation patrimoniale, entrée de ville, cheminements piétons.*

Ces sites ont été retenus pour illustrer concrètement la manière dont le PLUiH vise à concilier sobriété foncière et besoins en matière de logement, de mobilité, d'activité économique et d'agriculture, sur des secteurs du territoire présentant des enjeux variés.

D'autres sites feront l'objet d'ateliers spécifiques au cours des prochaines étapes de la concertation.

Objectifs

- Présenter les enjeux du futur PLUiH à partir d'exemples du terrain ;
- Recueillir les perceptions, besoins et propositions des habitants ;
- Réfléchir à l'équilibre entre développement, préservation et qualité de vie.

Participants

Environ **40 personnes (habitants, élus, acteurs locaux)** ont pris part à ces échanges.

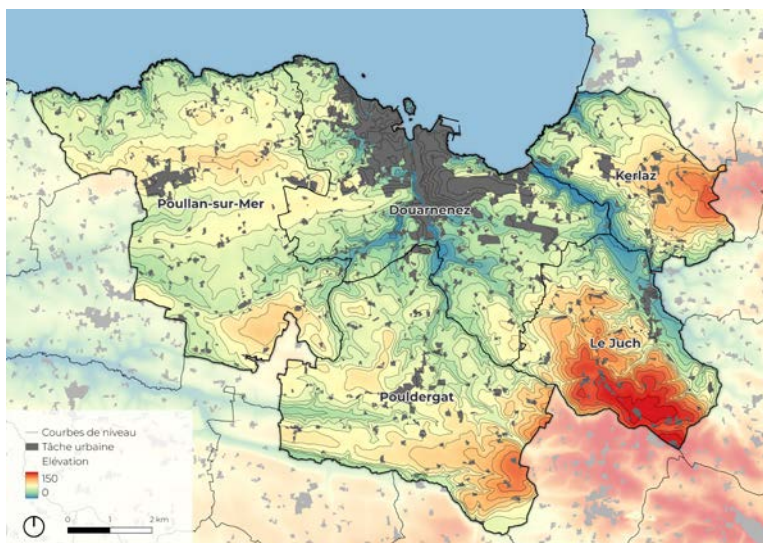
Les échanges ont fait émerger des interrogations, des souhaits et propositions autour des thématiques suivantes : habitat, agriculture, mobilités, services, environnement et cadre de vie.

C'est quoi un PLUiH ?

- Un PLUiH c'est un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à valeur d'Habitat.
- Le PLUiH est un document stratégique à l'échelle de l'intercommunalité, en l'occurrence, Douarnenez Communauté.

Il permettra de décliner la construction d'un projet de territoire à l'échelle des différentes communes.

1 PLU intercommunal



Le PLUiH est la réalisation d'un seul document de planification pour les 5 communes.

Aujourd'hui, 4 communes ont un PLU (Plan Local D'Urbanisme), 1 commune est dotée d'une carte communale. L'élaboration du PLUiH prend en compte ces documents d'urbanisme.

Le PLUiH est composé du :

- **Rapport de présentation** : situation du territoire (diagnostic en matière d'équilibre social de l'habitat, principaux enjeux identifiés, méthodologie d'élaboration du PLUiH etc.)
- **PADD** (projet d'aménagement et de développement durables) : définit les orientations politiques du projet d'aménagement de l'intercommunalité.
- **POA** (programme d'orientations et d'actions) : il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.
- **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation) : elles peuvent être thématiques, et ou sectorielles. Elles regroupent les dispositions ayant un impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement.
- **Règlement** : il définit les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Qui fait quoi ?

- Les élus communautaires, en collaboration avec chaque commune, travaillent à l'élaboration du projet d'aménagement à l'échelle du territoire.
- L'instance pilote du PLUiH est Douarnenez Communauté. (chargé de projet : Antoine Le Boulzennec)
- Les bureaux d'études, Cittanova et QCD, ont été retenus pour accompagner la collectivité à élaborer ce document d'urbanisme.
- La concertation avec les habitants permet d'informer, consulter, et prendre en compte les besoins des habitants pour élaborer le PLUiH.

Un cadre législatif et réglementaire dans lequel le PLUiH s'inscrit



Socle législatif national

- » Grenelles (2009) / Loi ALUR (2014) / **Loi Climat Résilience (2021)**
- » SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux) Loire Bretagne
- » SRADDET Bretagne (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)...



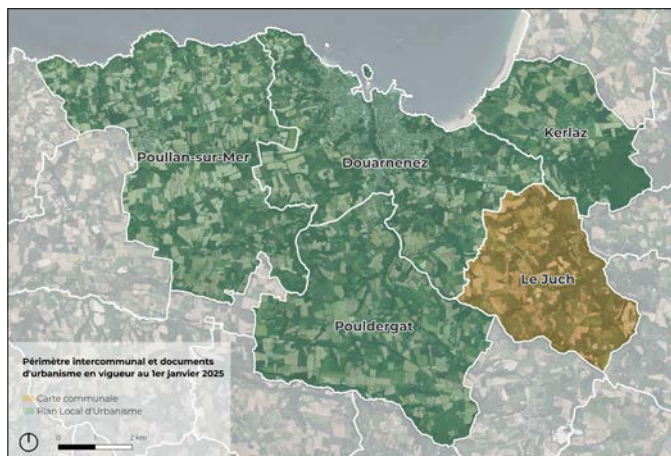
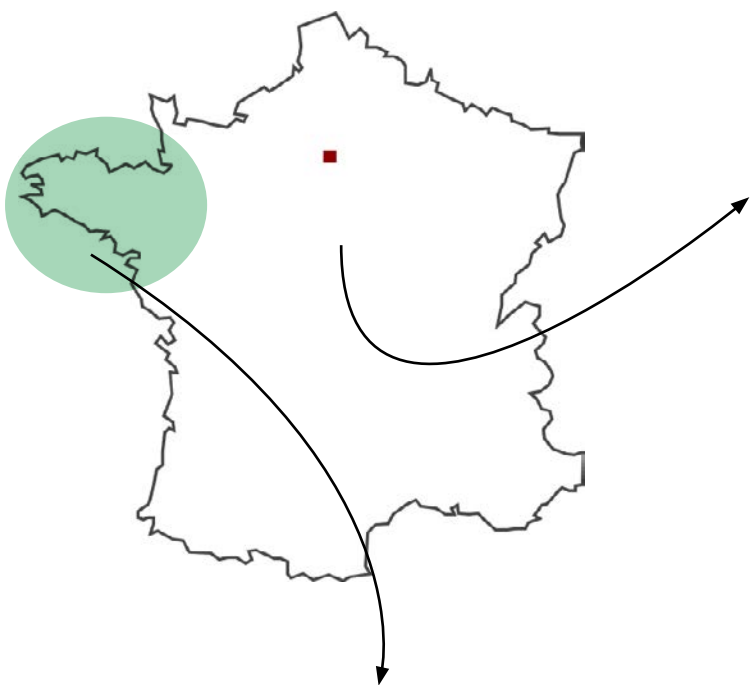
Aire urbaine

- » **SCoT Ouest-Cornouaille**
- » PGRI (Plan de gestion des risques Inondations)
- » SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux) de la Baie de Douarnenez et SAGE Ouest Cornouaille ...



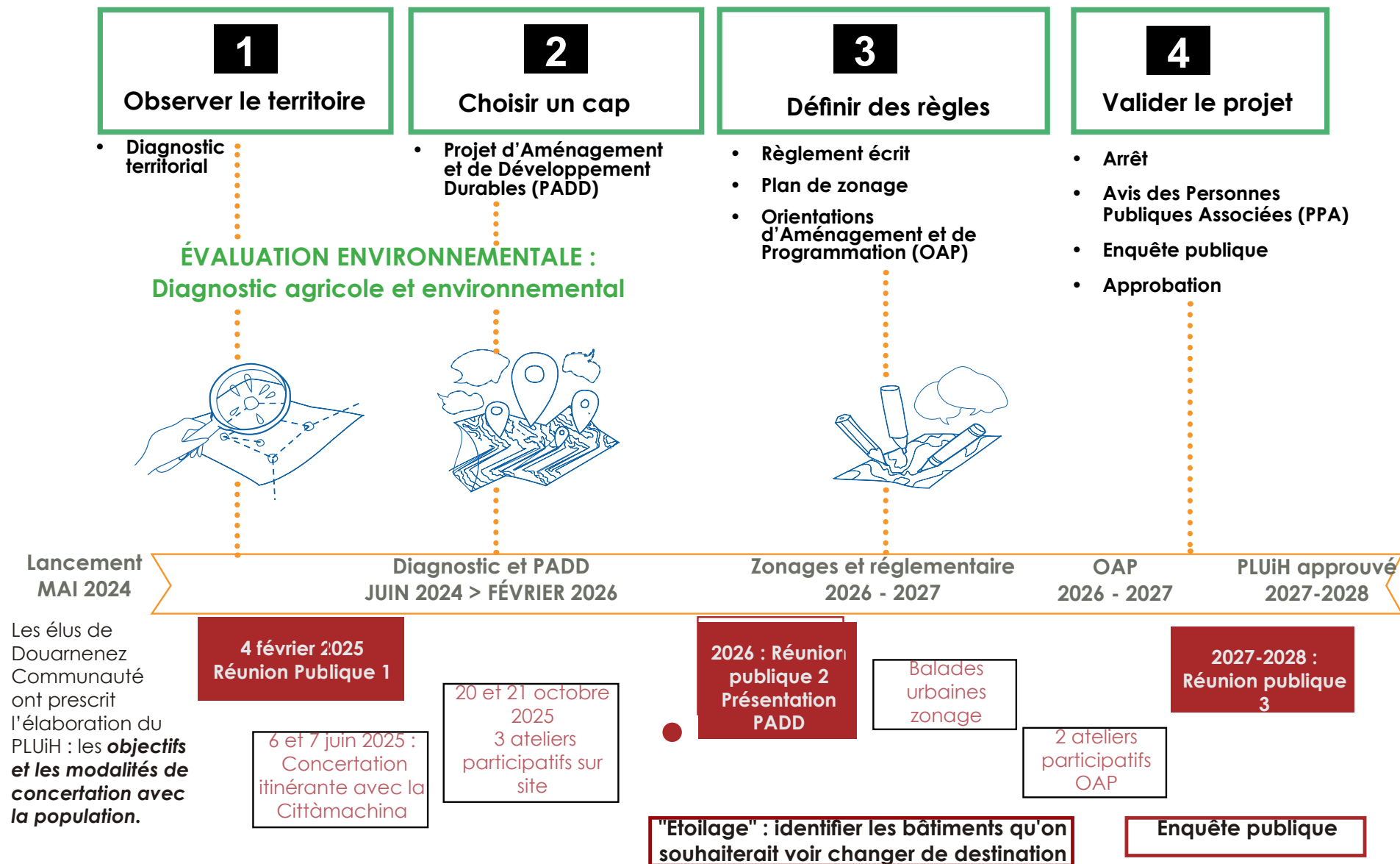
Pays de Douarnenez

- » PACAET (Programme d'Actions Climat Air Energie Territorial)
- » OPAH-RU (Douarnenez), Petites Villes de demain (Douarnenez), étude faune flore ...



Les grandes étapes du PLUiH

Les grandes étapes de concertation



COMPTE - RENDU THÉMATIQUE

ATELIERS PARTICIPATIFS D'OCTOBRE 2025

1

HABITAT - renouvellement urbain

2

HABITAT _ quelles formes ?

3

AGRICULTURE & ALIMENTATION

4

MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT

5

ENVIRONNEMENT

Habitat - renouvellement urbain

Les trois ateliers ont largement abordé la question du logement, considérée comme un enjeu central du futur PLUiH.

Densifier sans artificialiser

Les participants partagent la volonté de réinvestir le bâti existant parfois laissé à l'abandon, et d'accueillir de nouveaux habitants dans les centres-bourgs plutôt qu'en extension.

=> **Pouldergat** : projet de reconstruction du "trou des halles" en centre-bourg pour la construction de logements sociaux.

=> **Kerlaz**, rénovation d'une bâtisse en centre-bourg pour la réalisation de logements et d'un commerce en rez-de-chaussée.

Vacance et réhabilitation

Les maisons laissées à l'abandon en centre-bourg (Pouldergat, Kerlaz) apparaissent comme autant d'opportunités foncières pour favoriser le renouvellement urbain.

Difficultés de la part des élus à trouver des leviers :

- Taxe sur la vacance déjà effective.
- Comment identifier les propriétaires ou intervenir quand les situations sont bloquées (héritages,...) ?
- Moyens limités pour investir dans la rénovation de bâtiments, lourdeur et prix des procédures d'expropriation.

Lotissements

Quelques nouveaux lotissements sont prévus afin de répondre au besoin de logements supplémentaires.

Un sentiment d'injustice a été exprimé par des élus de Pouldergat quant aux règles du ZAN sur les extensions urbaines :

"Plus on a construit et on s'est étendu auparavant, plus on a le droit de le faire aujourd'hui. "



Assainissement

Une problématique d'assainissement a été pointée à Pouldergat, bloquant les projets (pas de réseau d'assainissement collectif).

Performance énergétique

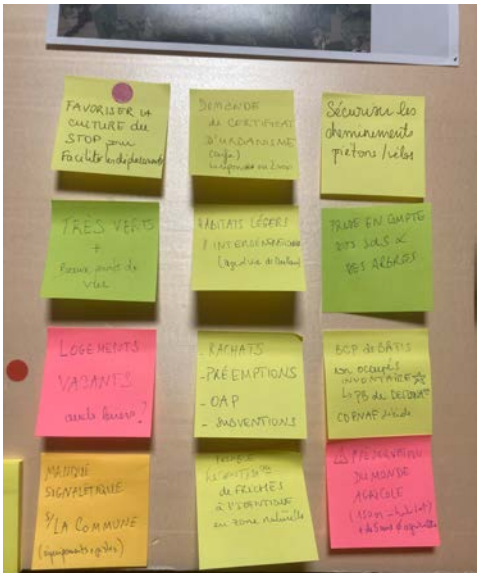
Des participants ont évoqué la nécessité de lutter contre les passoires thermiques via des dispositifs comme l'OPAH ou des OAP thématiques dédiées à la rénovation.



=> Quelles solutions réglementaires, législatives, économiques pour récupérer ces maisons vacantes ou semblant être abandonnées en centre-bourg ?

=> Quels leviers financiers pour la rénovation en centre-bourg ?

=> Préconisations et leviers d'incitation pour permettre de densifier la parcelle : habitat en fond de terrain, habitat léger,...



Habitat : quelles formes ?



Les participants souhaitent une offre de logements variée (logement social, habitat participatif, réversible, modulable dans le cadre du parcours résidentiel,...) et répartie sur l'ensemble du territoire.

Habitat léger, habitat réversible, habitat participatif

Les participants ont exprimé un fort intérêt pour ces formes d'habitat.

Cela pourrait répondre à des enjeux exprimés par les communes (notamment rurales) d'accueillir des habitants plus jeunes, avec une implication dans la vie locale, un maintien des équipements scolaires, sans pour autant impacter les sols, et en limitant la spéculation foncière.

Un habitat léger sur le site de Parou-Braz interroge les participants : est-ce que ce serait possible ? Les habitants de Treboul pourraient-ils être ouverts à de nouvelles formes d'habiter ?

=> La collectivité pourrait-elle accompagner un groupe d'habitants souhaitant s'investir dans un projet d'habitat léger et/ ou participatif ?

=> Le cadre réglementaire pourrait-il être plus favorable à l'habitat réversible et/ou participatif ?

=> Comment aider les communes à identifier des terrains potentiels et sur quels critères (proximité du bourg, propriété communale,...) ? Densification en fond de terrain ? Question des dérogations des zones non constructibles pour l'habitat léger ?

Parcours résidentiel

Le parcours résidentiel fait référence à la possibilité de changer de logements en fonction de l'évolution de la composition familiale du foyer et de ses ressources, tout au cours de la vie.

Certains participants retraités, ont senti une dissonance entre l'idéal de déménager au départ des enfants pour laisser la place à d'autres ménages et la sensation d'être chassé.

=> Comment favoriser ces parcours résidentiels en permettant de rester chez soi ?

=> Dans le cadre de la construction de logements neufs : il serait intéressant d'anticiper la modularité des logements (espaces collectifs, portes palières,...).

Habitat spécifique

Il peut y avoir des logements spécifiques à certains moments de la vie, comme le projet « âge et vie » à Poullan-sur-mer qui propose des maisons partagées et collocation pour personnes âgées.

Des projets qui questionnent

Le projet de l'hôpital a suscité des interrogations : si la construction de logements diversifiés, notamment en BRS et avec de l'habitat participatif, est apparue comme très positif de la part des participants, la concentration des logements dans un seul secteur (circulation, congestion, stationnement) et de la hauteur du bâtiments questionnent suite à l'avis défavorable donné par le commissaire-enquêteur.

=> Comment le PLUiH peut améliorer l'équation entre densité urbaine et cadre de vie ?
=> Comment l'équilibre financier des opérations de construction peut être tenu tout en préservant le cadre de vie ?

Roches Blanches

Le site des Roches Blanches a été mentionné par deux participants lors des échanges relatifs aux politiques publiques du logement. Cette ancienne colonie de vacances (arrêt de l'activité en 2007), est occupée depuis 2010 par un groupe d'environ cinquante personnes, qui y ont développé différentes activités (agriculture, artisanat, pratiques artistiques).

Dans un contexte de tension sur l'offre de logements et de besoins d'accueil pour divers publics, les occupants mettent en avant la dimension sociale et coopérative de leur organisation. Dans le cadre de la mise aux enchères du site, certains participants ont exprimé des interrogations quant à l'avenir du bâtiment, notamment au regard d'un projet de renaturation porté par le Département. Cependant, la collectivité met en avant l'illégalité de cette occupation et l'absence de réseaux d'assainissement sur ce site côtier.

→ Ce cas amène à interroger la réglementation et le PLUiH concernant l'éventuel encadrement de formes d'habitat transitoire ou alternatif, en articulation avec les exigences de sécurité, les règles d'urbanisme et les orientations du projet de territoire.

Agriculture et alimentation



Activités agricoles

Les discussions ont mis en lumière des perceptions variées de l'agriculture, entre préservation des terres productives et émergence de nouvelles formes d'installation :

- **Déclin des exploitations traditionnelles** : les ateliers ont souligné la forte baisse du nombre d'agriculteurs (ex. Pouldergat : de 125 à 25 fermes), au profit d'une augmentation significative de la taille des exploitations.
- Difficulté pour les nouveaux porteurs de projet agricole souhaitant s'installer sur le territoire de **trouver du foncier disponible**.
- **Diversification des formes d'agriculture** : intérêt pour des petites installations non conventionnelles, des micro-fermes ou des activités de transformation locale (maraîchage, circuits courts, élevage léger, agroforesterie...).

Le foncier agricole

Une habitante regrette que certaines maisons traditionnelles bretonnes de petites tailles, **abandonnées**, ne puissent pas devenir des logements au sein des zones agricoles, en raison du règlement.

La question du changement de destination des bâtiments agricoles est aussi évoquée, pour des usages tels que de l'artisanat (menuiserie), et l'habitation.

Un membre de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a souligné l'intérêt de travailler en amont avec cette commission pour identifier les marges de souplesse possibles, notamment pour rénover des bâtis qui semblent avoir été des logements abandonnés en zone agricole, sans compromettre les objectifs de protection du foncier agricole.

Protection du foncier et installation : la priorité reste de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) tout en facilitant l'installation de nouveaux exploitants, en particulier sur les surfaces déjà équipées ou reconvertis.

Circuits courts

Le développement de circuits courts, les groupements d'achat locaux (Pouldergat) et de liens directs entre producteurs et consommateurs sont des initiatives qui ont été identifiées comme répondant à un besoin des habitants. Ces initiatives favorisent l'économie locale.

=> Comment le PLUiH peut-il protéger les terres à fort potentiel agronomique, tout en ouvrant la voie à des formes d'agriculture de proximité en adéquation avec les objectifs de sobriété et de transition écologique ?

"Etoilage" : la Communauté de Communes de Douarnenez Communauté va **définir une méthodologie** pour inventorier les bâtiments qui pourraient changer de destination. Les habitants seront informés du moment où ce recensement sera réalisé, et seront invités à y contribuer.

Un diagnostic agricole est en cours de réalisation.



Environnement, biodiversité



Les participants ont manifesté une forte sensibilité aux enjeux environnementaux

Végétalisation

A Kerlaz, les aménagements récents du centre-bourg (**végétalisation, pavés drainants pour les stationnements, zéro phyto**) réalisés avec l'aide du CAUE, ont plu aux participants.

Des habitants ont proposé d'élaborer une **charte de l'arbre à l'échelle communautaire**, avec un inventaire du patrimoine arboré et des règles de préservation intégrées au PLUiH.

Préservation de la nature

La mobilisation citoyenne autour du jardin partagé de Parou-Braz à Douarnenez, la végétalisation du cimetière à Kerlaz, la volonté de réaliser une charte de l'arbre à l'échelle intercommunale, l'association de gestion des sentiers à Kerlaz et à Poullan, témoignent d'une attention envers la nature de la part des habitants.

Gestion des eaux pluviales et risques naturels : à Douarnenez, la vulnérabilité aux inondations a été identifiée comme une priorité d'adaptation au changement climatique.

Sobriété foncière : consensus sur la nécessité de limiter l'artificialisation et de valoriser les espaces ouverts existants, sans systématiser la construction.

Concilier enjeux environnementaux et enjeux sociaux

Les habitants ont témoigné de l'importance de prendre en compte les usages actuels des sites (terrain de sport public utilisé à Parou-Braz à Douarnenez, besoins de lieux végétalisés et de lieux d'agriculture urbaine).

Certains participants ont émis une crainte quant à l'utilisation des enjeux de renaturation pour faire des projets excluant d'un point de vue de la diversité sociale.

Si les jardins partagés du Parou-Braz constituent des îlots de fraîcheur, de lien social et de biodiversité, cela questionne certains participants sur la manière dont les enjeux environnementaux et les enjeux sociaux peuvent coexister.

Dans le quartier aisé de Tréboul, préserver des espaces non bâtis semble - pour certains participants - relever d'un argument pour ne pas accueillir de nouveaux habitants.

> Charte de l'arbre.

> Mise en avant des bonnes pratiques en termes d'aménagement avec un cahier des charges et des aides techniques dans les documents d'urbanisme (désimpéermibilisation des sols, plantations en pieds de bâti, végétalisation des cimetières, zéro phyto,...)

> Maintenir des terrains non bâtis pour des usages diversifiés et ouverts (sport, potagers, parcs, prairies...)

Mobilités et déplacements



Les habitants expriment un besoin de solutions alternatives à la voiture individuelle, à la fois pour des raisons matérielles, économiques, écologiques et sociales.

Desserte en transport collectif

A Kerlaz et Pouldergat, manque de liaisons régulières vers Douarnenez.

Les participants expriment le souhait d'un renforcement de la desserte en bus, et perçoivent **les projets de densification comme une opportunité au renforcement du maillage de réseaux de transports en commun.**

Une participante exprime avoir rencontré des problèmes avec les navettes intercommunales à la demande (qui ne viendraient pas).

Mobilités partagées et stop sécurisé

L'idée d'un "stop organisé - sécurisé" a été évoquée. Les habitants imaginent des points d'arrêt identifiés et signalés, avec la possibilité de s'enregistrer comme « auto-stoppeur fiable ».

Ce dispositif pourrait être expérimenté à l'échelle intercommunale, en lien avec les associations locales, sur le modèle d'expériences menées dans d'autres territoires bretons.

Des habitantes ont échangé leur numéro pour s'entraider en termes de déplacement (covoiturage).

=> Exemples de Trégunc (Concarneau Cornouaille Agglomération)

Un dispositif d'auto-stop organisé a été lancé au printemps 2025 dans la commune de Trégunc (Finistère) par l'agglomération de Concarneau Cornouaille

- *Identification de 25 arrêts physiques*
- *parking relais dans les bourgs*
- *système d'inscription ou de "carte" pour les membres du dispositif*
- *communication locale pour faire connaître le dispositif.*

Renforcement des voies cyclables et piétonnes

Les participants souhaitent une meilleure continuité des itinéraires doux, reliant notamment Kerlaz à Douarnenez. Même à des endroits où les voies cyclables sont prévues comme à Pouldergat, les voies semblent encore dangereuses.

- La sécurisation des traversées est remontée, en particulier sur l'axe départemental à fort trafic à Kerlaz.
- La taille des trottoirs pour les piétons est jugée insuffisante à Pouldergat, rendant compliqué le passage de poussettes ou chaises roulantes en

centre-bourg.

- La question des déviations des voies routières en centre-bourg s'est posée à Kerlaz et à Pouldergat pour dynamiser ces centres-bourgs en favorisant les déplacements doux et la sécurité de tous les usagers (déviation, sens unique,...).

Stationnement et partage de l'espace

Les parkings ne sont pas toujours bien identifiés à Kerlaz mais ils semblent suffire. À Douarnenez, la pression automobile en centre-ville amène à repenser le stationnement : faciliter les mobilités douces au sein de la ville, et à rechercher les opportunités de mutualisation des zones de parking, notamment de supermarché. Un projet de mutation d'une zone de parking est en cours pour accueillir de nouvelles entreprises (modification du PLUiH et négociations).

=> *Le PLUiH pourra accompagner cette dynamique en intégrant :*

- *Des trames de mobilité douce dans les OAP.*
- *Des principes de maillage intercommunal pour les mobilités partagées et alternatives.*



Gouvernance et participation

Les participants ont exprimé des attentes vis-à-vis de la concertation :

- **Continuer les échanges** : maintenir un dialogue régulier et des temps de travail avec les habitants à chaque phase du PLUiH (zonage, règlement, OAP) en précisant quelles sont les inflexions possibles.
- **Clarifier la temporalité du projet** : certaines questions ont porté sur le calendrier du PADD et la continuité politique en cas de changement d'équipe municipale et communautaire.
- Donner de la visibilité aux propositions citoyennes : pouvoir suivre l'intégration concrète de leurs contributions dans le document final.

Les contributions issues de ces ateliers nourriront la rédaction du PADD, dont la présentation publique est prévue début 2026.

Elles serviront également à identifier les futurs secteurs de projets et orientations d'aménagement (OAP), en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de cohésion territoriale.

Les prochains rdv à ne pas manquer

2

Choisir un cap

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables
(PADD)

Réunion publique

Présentation de votre participation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

été 2026

3

Règlementation zonage et OAP

1 Balade urbaine

En phase réglementaire

2 ateliers de projet

En phase OAP

Réunion publique finale

A l'arrêt de la procédure

En fin de procédure : l'enquête publique

Arrêt PLUiH

Consultation

Evolution

Approbation

Courant 2027
Le bilan de la
concertation est
tiré



3 mois

Les personnes
publiques associées
et les 5 communes
émettent un avis sur le
document

ENQUETE PUBLIQUE



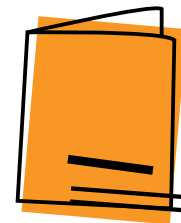
1 mois minimum

Une commission d'enquête vous
reçoit

Une plateforme dématérialisée
reçoit vos avis si besoin

VOUS POUVEZ CONSULTER :

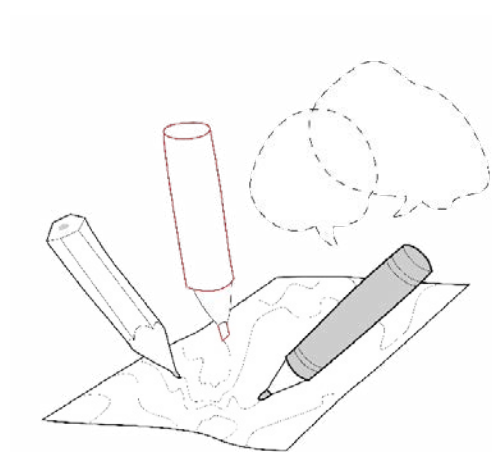
l'ensemble du PLUiH et les avis émis
La commission d'enquête remet son
rapport d'enquête (sous un mois) et
son avis



Intégration des
demandes
possibles et
validées faites
lors de l'enquête
publique

Le document est
opposable, toutes
les autorisations
d'urbanisme sont
instruites sur la base
du PLUiH

Vous informer et participer en continu



Les registres dans chaque mairie et au siège de DOUARNENEZ COMMUNAUTE

Le site internet : www.douarnenez-communaute.fr

Les réseaux sociaux de Douarnenez Communauté : Facebook et X

Prendre rendez-vous ou envoyer votre courrier :

75 Rue Ar veret

CS 60007

29177 Douarnenez Cedex

Tél : 02 98 74 48 50

Envoyer votre courriel : pluih@douarnenez-communaute.fr

Vous informer et participer ponctuellement

Pour chaque atelier, balade, restez informés !

Sur le site internet de Douarnenez Communauté

Sur le site internet de vos communes