

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 4 février de l'An Deux Mille Vingt-six à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 22 janvier 2026, s'est réuni à la Mairie de Douarnenez, sous la présidence de Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente.

Votants : 21

Marie-Pierre BARIOU, Corine PÉRON, Sébastien THOMAS, Isabelle STEFANUTTI, Yves TYMEN, Marie-Thérèse HERNANDEZ, Philippe CORNEC, Jocelyne POITEVIN, Dominique TILLIER, Philippe LE MOIGNE, Sylvie VIGOUROUX-BUREL, Isabelle CLÉMENT, Bertrand POULMARC'H, Christine TANGUY, Christelle DRÉANO, Olivier DELBOT, Françoise PENCALET.

Pouvoirs : Marc RAHER, pouvoirs à Yves TYMEN
Gildas HÉMERY, pouvoirs à Christelle DRÉANO
Frédéric LE LANN, pouvoirs à Sylvie VIGOUROUX-BUREL
André GUILLEMOT, pouvoirs à Philippe LE MOIGNE

Excusés : Anne-Marie KÉROURÉDAN, Henri SAVINA, Ronan KERVAREC, Jeannine LOZACHMEUR, François GUET.

Secrétaire de séance : Philippe LE MOIGNE

DELIBÉRATION N° DDEHU-26-02-02

OBJET : Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douarnenez – Modification n°7 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc route de Poullan (parcelle BR 274)

Rapporteur : Marie-Thérèse HERNANDEZ

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et L.153-38 ;

Vu la délibération n° DE 70-2022 du 30 juin 2022 par laquelle le Conseil Communautaire a acté le transfert de la compétence en matière de PLU à la date du 1er janvier 2023 ;

Vu l'arrêté n° AR 03-2026 du 20 janvier 2026 de Mme la Présidente de Douarnenez Communauté prescrivant la modification n°7 du PLU de Douarnenez ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez dans sa version en vigueur ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douarnenez approuvé le 26 octobre 2017, modifié les 6 décembre 2018, 30 juillet 2020, 31 mars 2022, 25 septembre 2025 et mis à jour les 9 novembre 2021, 20 mars 2025 et 3 novembre 2025 ;

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document évolutif qui a vocation à s'adapter aux modifications législatives et réglementaires mais aussi aux projets d'aménagement portés par la commune et les habitants.

Par arrêté n° AR 03-2026 en date du 20 janvier 2026, la Présidente de Douarnenez Communauté a prescrit la modification n°7 du PLU de la commune de Douarnenez portant sur le point suivant :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUHc (parcelle BR 274), route de Poullan sur Mer afin de réaliser une opération d'habitat (2ème tranche du lotissement « Les Hauts de Tréboul ») ;

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers, la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) du 24 mars 2014 a introduit, dans le cadre d'un projet de modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme).

Il convient donc de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc, route de Poullan sur Mer (parcelle BR 274), l'objet de la modification n°7 du PLU de Douarnenez.

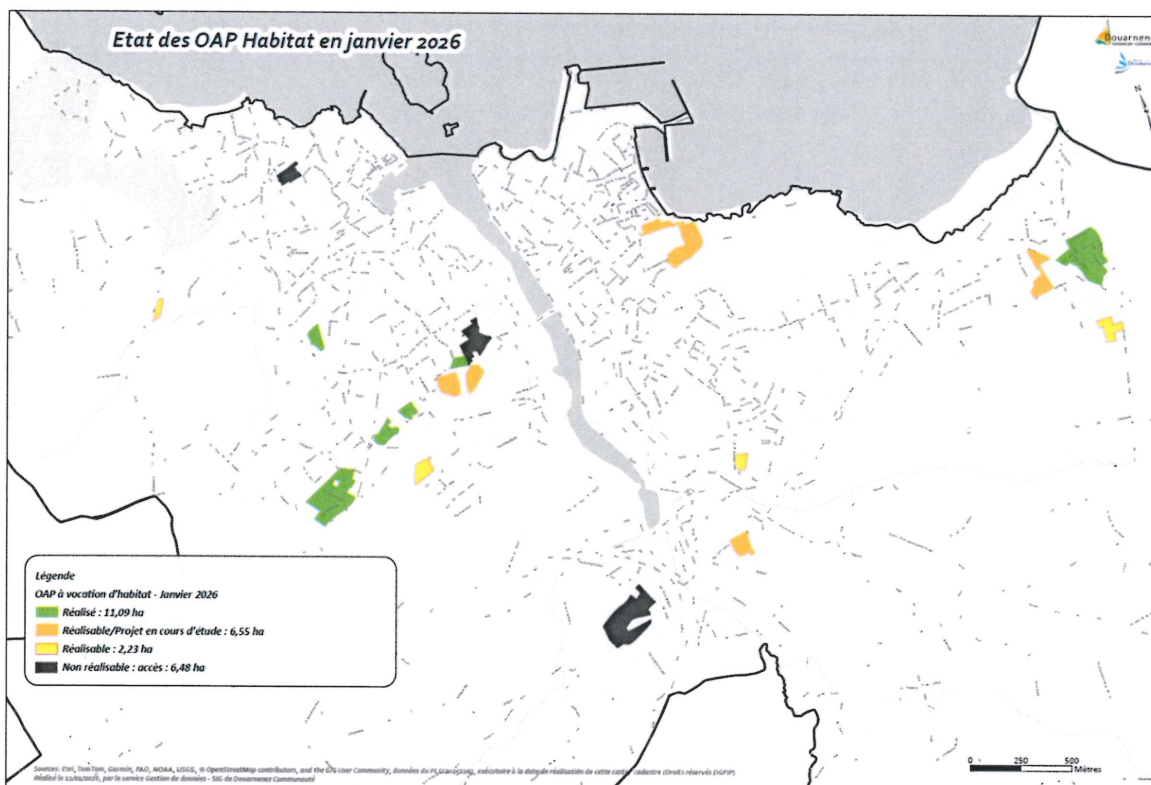
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 a défini une stratégie de développement urbain visant à assurer l'accueil de nouveaux ménages tout en maîtrisant l'étalement urbain. À ce titre, il a identifié 17 zones à urbaniser, dont :

- **Au sein de l'agglomération** : 9 zones à urbaniser « AU » dont 8 zones classées 1AUH et 1 zone en 2AUH ;
- **En extension de l'agglomération** : 8 zones à urbaniser « AU », comprenant 7 zones 1AUH et 1 zone 2AUH.

La distinction opérée entre les zones 1AU et 2AU reposait principalement sur leur localisation, leur niveau d'équipement existant ainsi que leur faisabilité opérationnelle à court ou moyen terme.

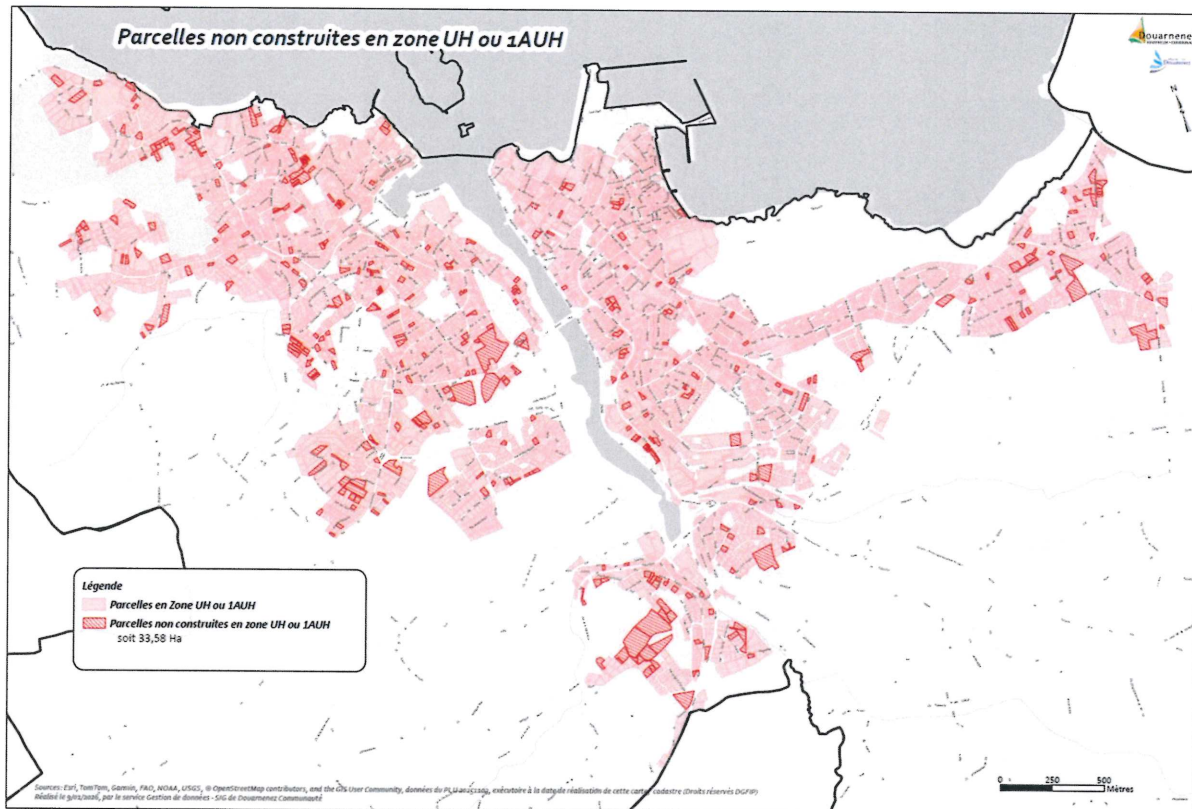
À ce jour, l'état d'avancement des OAP pour des opérations d'habitat par le PLU de 2017 peut être dressé comme suit :

- 6 secteurs sont désormais urbanisés représentant une surface de 11,09 ha ;
- 5 secteurs sont en cours d'études pour une surface de 6,55 ha, incluant 1 opération de renouvellement urbain en zone UH sur le site de l'ancien hôpital;
- 4 secteurs sont réalisables à court terme, couvrant une surface de 2,23 ha ;
- 3 secteurs présentent des contraintes techniques (problème d'accès), limitant ou retardant fortement leur mobilisation effective pour une surface de 6,48 ha.



Depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2017, 457 logements ont été construits ou sont en cours d'achèvement sur le territoire communal, traduisant une dynamique soutenue de production résidentielle et une diminution significative du stock de terrains immédiatement mobilisables pour de nouvelles opérations d'habitat

À ce jour, la superficie totale des parcelles non construites situées en zones UH et 1AUH s'élève à 33,58 hectares. Toutefois, après déduction des surfaces concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) non réalisables, ainsi que de celles faisant l'objet de projets en cours, le potentiel foncier réellement mobilisable est estimé à 23,22 hectares.



Les besoins en logements et la dynamique démographique :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2019-2025, les objectifs assignés à la commune de Douarnenez s'élevaient à 336 logements sur la période, soit 56 logements par an. Le bilan intermédiaire du PLH, réalisé en février 2025, met en évidence une dynamique de production supérieure à ces objectifs, avec 404 logements commencés entre 2019 et 2023, correspondant à un rythme moyen de 81 logements par an.

Cette accélération de la production traduit une attractivité résidentielle renforcée du territoire et une capacité réelle du marché local à absorber une offre nouvelle de logements.

Sur le plan démographique, la commune a connu, par le passé, une décroissance structurelle liée à un solde naturel déficitaire. Toutefois, cette tendance de long terme connaît une inflexion solide, la population enregistrant entre 2017 et 2023 une évolution annuelle moyenne positive de + 0.15 %. Cette reprise est essentiellement portée par un solde migratoire très favorable, révélateur de l'attractivité du territoire, notamment dans un contexte de recomposition des parcours résidentiels et de développement du télétravail.

Le dynamisme migratoire observé justifie le maintien d'une offre foncière et immobilière suffisante afin d'accompagner ces évolutions sans générer de tensions excessives sur le marché du logement, notamment en termes de hausse des prix, de raréfaction de l'offre ou de difficultés d'accès au logement pour les ménages locaux.

La route de Poullan sur Mer, secteur propice aux nouveaux projets :

Le secteur 2AUHc route de Poullan sur Mer, et notamment la parcelle BR 274 classée en zone 2AUHc, présente des caractéristiques favorables à une ouverture à l'urbanisation. Situé en continuité immédiate du tissu urbain existant, il permet une extension cohérente de l'agglomération, sans création d'urbanisation diffuse ou isolée. Il bénéficie d'une desserte viaire et de la proximité des réseaux publics, rendant son urbanisation techniquement et économiquement maîtrisable. Il ne présente pas de contraintes environnementales majeures incompatibles avec une urbanisation. La modification du PLU permet d'encadrer le projet par des règles favorisant la qualité architecturale et paysagère, la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des continuités écologiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit par ailleurs dans le respect des objectifs de sobriété foncière. Entre 2011 et 2021, la consommation d'ENAF sur la commune s'est élevée à 22,6 hectares. Conformément aux principes issus de la loi Climat et Résilience, l'enveloppe foncière théorique mobilisable entre 2021 et 2031 est limitée à 11,3 hectares, soit une réduction de 50 %.

La **consommation effective** d'ENAF sur la période 2021-2024 atteint **4,91 hectares**, laissant une enveloppe résiduelle de **6,39 hectares** pour la période 2025-2031 à l'échelle communale. Cette enveloppe demeure **compatible** avec les besoins identifiés en logements, dès lors que les projets privilégient des formes urbaines économes en espace, la densification raisonnée, le renouvellement urbain et l'optimisation des secteurs déjà desservis par les équipements et réseaux.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc située route de Poullan sur Mer répond à un objectif d'intérêt général consistant à :

- **Accompagner une reprise démographique** portée par des flux migratoires positifs et une demande soutenue en logements ;
- **Respecter les objectifs de sobriété foncière** et de développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil du territoire.

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 14 janvier 2026,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 20 janvier 2026,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à la majorité avec 1 voix contre (Françoise PENCALET) et 2 abstentions (Olivier DELBOT, Sylvie VIGOUROUX-BUREL) de :

- **VALIDER** les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc route de Poullan sur Mer, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Fait et délibéré le 4 février 2026.

**La Présidente,
Jocelyne POITEVIN**

**Le secrétaire,
Philippe LE MOIGNE**

