



## **Commune de Douarnenez**

### **Projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme**

#### **- Notice de présentation -**



**TABLE DES MATIÈRES**

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I – PREAMBULE .....</b>                                                | <b>2</b>  |
| <b>II – CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>IV – ELEMENTS DE CONTEXTE .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 4.1 Le cadre territorial.....                                             | 5         |
| 4.2 Le cadre environnemental.....                                         | 7         |
| 4.3 Le cadre patrimonial bâti .....                                       | 9         |
| 4.4 Le Plan de Prévention des Risques .....                               | 10        |
| <b>V – LE PLU EN VIGUEUR .....</b>                                        | <b>10</b> |
| 5.1 Les orientations du PADD.....                                         | 10        |
| 5.2 Articulation avec les documents à portée supra-communale.....         | 11        |
| <b>VI – LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°6 DU PLU .....</b> | <b>12</b> |
| 6.1 Les objets de la modification n°6 du PLU.....                         | 12        |
| 6.2 Présentation et justification des modifications.....                  | 16        |
| <b>VII – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....</b>        | <b>40</b> |
| 7.1 Compatibilité avec le SRADDET Bretagne.....                           | 40        |
| 7.2 Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille.....                     | 40        |
| 7.3 Compatibilité avec le PLH de Douarnenez Communauté.....               | 41        |

## I – PREAMBULE

---

La commune de Douarnenez est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 octobre 2017, modifié à quatre reprises (6/12/2018, 30/07/2020, 31/03/2022, 25/09/2025) et ayant fait l'objet de trois mises à jour (9/11/2021, 20/03/2025 et 3/11/2025).

Après huit années de mise en œuvre, et afin de poursuivre son développement dans la continuité des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite engager une nouvelle évolution de son PLU par le biais d'une procédure de modification de droit commun.

Depuis le 1er janvier 2023, la compétence en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu, carte communale » relève de Douarnenez Communauté. C'est donc à l'EPCI qu'il appartient de conduire la procédure de modification n°6 du PLU de Douarnenez.

Par arrêté AR-02-2026 du 20/01/2026, Madame la Présidente de Douarnenez communauté a prescrit la modification n°6 du PLU de Douarnenez ayant pour objets de :

- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHba), une partie de l'enceinte du Lycée Jean Marie Le Bris (parcelle AN288 et une partie des parcelles AN289 et AN 536), classées en zone UE au PLU, opposable afin de réaliser une opération de logements ;
- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHba) le site de l'ancienne piscine (une partie de la parcelle AP 316), classé en zone UE au PLU opposable, afin de permettre une opération de mixité des fonctions ;
- Classer en zone Uib une partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix, classée en zone Uic au PLU opposable, afin d'y accueillir des activités de services ;
- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHaa), l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL 272 et 273 et une partie de la parcelle BL 274) sur le site Ar Veret, classée en zone UE au PLU opposable, afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat ;
- Etendre la zone UHaa à la rue du Docteur Minet, classée en UE au PLU opposable, afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat ;
- Modifier l'OAP de Lannugat Est (parcelles AY 106, 105, 103 et 104), classée en zone 1 AUia au PLU opposable, afin de repenser son aménagement intérieur ;
- Modifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans la pièce « OAP » afin de prendre en compte les réalités opérationnelles du territoire ;
- Procéder à quelques adaptations du règlement écrit en lien avec les objets de la modification.

La présente notice décrit les différentes évolutions portées au PLU dans le cadre de la modification n°6.

## II – CHOIX DE LA PROCEDURE

---

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolutions diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées. C'est au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précise que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de 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.*
- 4° Soit 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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (...) ».*

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme précise que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Ainsi la procédure de modification peut être utilisée à condition de :

- ne pas changer les orientations de PADD ;
- ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°6 est bien adaptée aux objets de la présente modification.

### ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

#### Article R104-12 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive*

*2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

La procédure de modification n°6, au regard de son objet, n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique. Deux options s'offraient néanmoins à Douarnenez Communauté : solliciter un examen au cas par cas auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) afin de déterminer la nécessité de conduire une évaluation environnementale ou décider de soumettre volontairement la procédure à une évaluation environnementale, sans recours à l'examen au cas par cas. Cette seconde option a été retenue.

**Par délibération n°DDEHU-26-02-01 du 4 février 2026, Douarnenez communauté a décidé de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du PLU.**

La MRAe disposait de 3 mois pour émettre un avis sur l'évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

### III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

---

La procédure de modification n°6 du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- Arrêté prescrivant la modification n°6 du PLU de Douarnenez, en date du 20 janvier 2026, annulant et remplaçant l'arrêté n°AR-12-2025 du 12 mai 2025 ;
- Délibération du Conseil Communautaire, en date du 4/02/2026, décidant de soumettre le projet de modification n°6 à évaluation environnementale sans solliciter un examen au cas par cas auprès de la MRAe et définissant les modalités de la concertation, annulant et remplaçant la délibération n°DDEHU-25-04-01 du 2 avril 2025 ;
- Élaboration technique du projet de modification : second semestre 2025 - début 2026 ;
- Concertation préalable du 4/02/2026 au 26/05/26 ;
- Évaluation environnementale notifiée le 19 février 2026 à la MRAe (avis rendu sous 3 mois). L'information de la MRAe datant du 20/05/2026 est jointe au dossier d'enquête publique ;
- Notification du projet le 19/02/2026 au Préfet et autres personnes publiques associées (article L153-40 du Code de l'urbanisme). Les avis rendus sont joints au dossier d'enquête publique ;
- Délibération du Conseil Communautaire, en date du 27 mai 2026, tirant le bilan de concertation ;
- Enquête publique du 26/06/2026 14h00 au 27/07/2026 17h00
- Approbation de la modification après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur.

### IV – ELEMENTS DE CONTEXTE

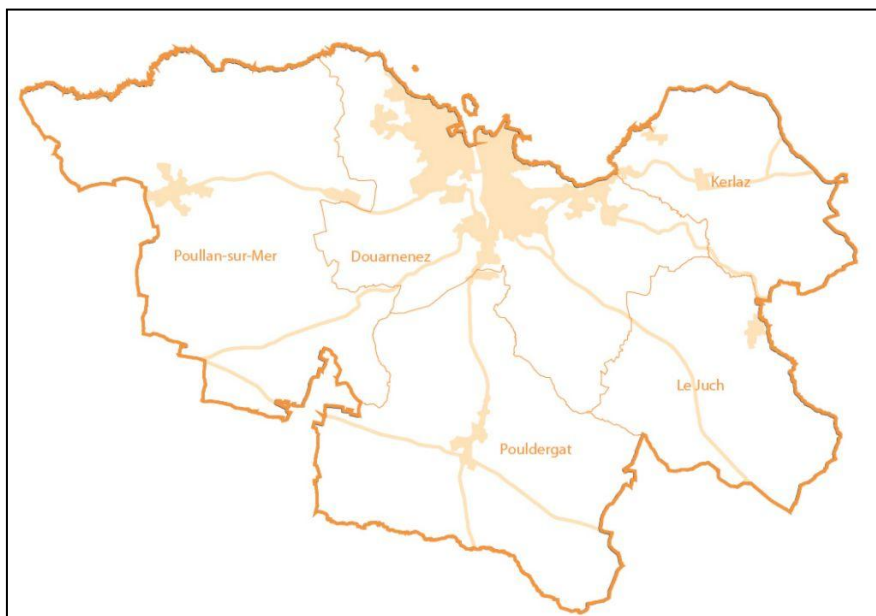
---

*L'intercommunalité, porteuse de la présente procédure de modification, s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Son approbation est prévue à l'horizon 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.*

## 4.1 Le cadre territorial

### ➔ Contexte administratif

Douarnenez est membre de Douarnenez Communauté qui regroupe cinq communes (Kerlaz, Le Juch, Douarnenez, Pouldergat, Poullan-sur-Mer) et compte 18 412 habitants sur un territoire de 10 545 hectares (INSEE 2022).



#### La commune de Douarnenez est couverte :

- ➔ Par le **SRADDET de Bretagne**, adopté par le Conseil régional en décembre 2020, et modifié en février 2024 afin de tenir compte des évolutions du cadre législatif et réglementaire, notamment de la loi Climat et Résilience. Ce document fixe, à moyen et long termes, les orientations stratégiques d'aménagement du territoire régional à l'horizon 2050.
- ➔ Par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille**<sup>1</sup> approuvé le 21 mai 2015 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée en 2021 afin d'intégrer les dispositions de 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 Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en comité syndical le 24/02/2026 avec un objectif d'arrêt et d'approbation du SCoT courant 2027.

### ➔ Contexte géographique

La commune de Douarnenez est située au sud-ouest du Finistère, au cœur de la baie de Douarnenez, dans le Pays de Cornouaille. Elle s'étend sur 2538 ha et occupe une position stratégique à l'interface de plusieurs territoires (Pays Bigouden, Cap Sizun, Porzay et agglomération quimpéroise), ce qui lui confère un rôle charnière à l'échelle de l'Ouest Cornouaille.

Le territoire communal est délimité par Kerlaz à l'est, Le Juch et Pouldergat au sud, et Poullan-sur-Mer à l'ouest. Il se caractérise par un linéaire côtier d'environ 12 km et par trois interfaces ville-port, éléments majeurs de son identité.

L'organisation spatiale de Douarnenez repose sur :

- une agglomération dense et tournée vers la mer, composée de plusieurs noyaux urbains historiques (Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré) ;

<sup>1</sup> Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille couvre quatre intercommunalités — la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, du Haut Pays Bigouden, du Cap Sizun – Pointe du Raz et Douarnenez Communauté — et s'étend sur 37 communes.

- un arrière-pays agricole préservé, formant une ceinture paysagère bocagère de qualité, peu affectée par l'urbanisation ;
- un patrimoine naturel remarquable, mêlant espaces littoraux et terrestres (plages, falaises, landes, vallons, zones humides, boisements), qui contribue fortement à la qualité environnementale et paysagère du territoire, notamment par les vues et perspectives sur la ville.



*Photographie aérienne oblique de l'agglomération de Douarnenez (source : rapport de présentation du PLU)*

### ➡ **Contexte démographique et résidentiel**

La commune de Douarnenez est marquée par une décroissance démographique structurelle liée à un solde naturel négatif. Toutefois, une inflexion de cette tendance est observée sur la période récente. Entre 2017 et 2023, la population communale a connu une légère progression, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,15 %, atteignant 14 188 habitants.

Cette évolution témoigne d'un regain d'attractivité résidentielle de la commune. Néanmoins, cette attractivité bénéficie principalement à des ménages âgés ou en fin de parcours professionnel, ce qui ne permet pas d'assurer un renouvellement générationnel suffisant. La commune demeure ainsi confrontée à un vieillissement marqué de sa population, caractérisé par une part de personnes âgées de 65 ans et plus nettement supérieure aux moyennes nationales et régionales.

Parallèlement, la structure des ménages connaît d'importantes mutations. Malgré une population relativement stable, le nombre de ménages continue d'augmenter sous l'effet de la réduction de leur taille moyenne. Plus de la moitié des ménages sont aujourd'hui composés d'une seule personne, traduisant à la fois le vieillissement démographique, l'évolution des modes de vie et les parcours résidentiels.

Ces évolutions génèrent des besoins spécifiques en matière d'habitat auxquels le parc de logements répond imparfaitement. Celui-ci demeure majoritairement composé de logements de grande taille alors que les petits ménages sont désormais majoritaires. Dans le même temps, la hausse des prix de l'immobilier, la raréfaction de l'offre locative et le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques accentuent les difficultés d'accès au logement pour les habitants permanents.

Dans ce contexte, les évolutions démographiques et résidentielles observées soulignent la nécessité d'adapter l'offre de logements aux besoins d'une population vieillissante et de ménages de plus en plus réduits. Le renouvellement urbain, à travers la mobilisation du parc existant, la réhabilitation du bâti et la valorisation des espaces déjà urbanisés, constitue un levier pour répondre à ces enjeux tout en limitant la consommation foncière.

Par ailleurs, le maintien de l'attractivité de la commune suppose le développement d'une offre résidentielle diversifiée, favorisant l'accueil et le maintien des jeunes actifs et des familles, afin de contribuer à un meilleur équilibre démographique à long terme.

### ➤ Contexte économique

En 2022, Douarnenez compte 6 734 emplois pour 4 638 actifs occupés, confirmant son rôle de pôle d'emploi majeur du Pays de Douarnenez et de bassin complémentaire de l'agglomération quimpéroise. L'indice de concentration de l'emploi, élevé (137,3), souligne l'attractivité économique de la commune et sa capacité à accueillir des actifs extérieurs.

La structure de l'emploi est largement dominée par les secteurs tertiaires, en particulier le commerce, les transports et les services, ainsi que l'administration publique, l'enseignement et l'action sociale, qui regroupent plus des trois quarts des emplois. Le secteur industriel conserve un poids notable (17,4 % des emplois en 2022) et connaît une reprise depuis 2016 après une période de déclin.

Grâce à sa situation littorale, l'économie locale est fortement orientée vers la mer. Aux activités maritimes traditionnelles (pêche, transformation des produits de la mer, construction et réparation navales) s'ajoutent des filières en développement telles que le nautisme, l'aquaculture et la valorisation du patrimoine maritime. Cette dynamique s'appuie sur la présence de trois ports : Tréboul (plaisance), Port-Rhu et le port de pêche du Rosmeur.

Enfin, le tourisme constitue un pilier essentiel de l'économie locale. En 2024, la commune a accueilli plus de 98 000 visiteurs, principalement concentrés sur trois sites majeurs : les Plomarc'h, le Port-Musée et l'île Tristan.

## 4.2 Le cadre environnemental

La commune de Douarnenez se distingue par la qualité de ses paysages et de ses milieux naturels, reconnus à différentes échelles de protection. Ces sites témoignent de l'intérêt environnemental et patrimonial du territoire, et justifient pleinement l'attention portée à leur préservation dans le cadre de la planification urbaine.

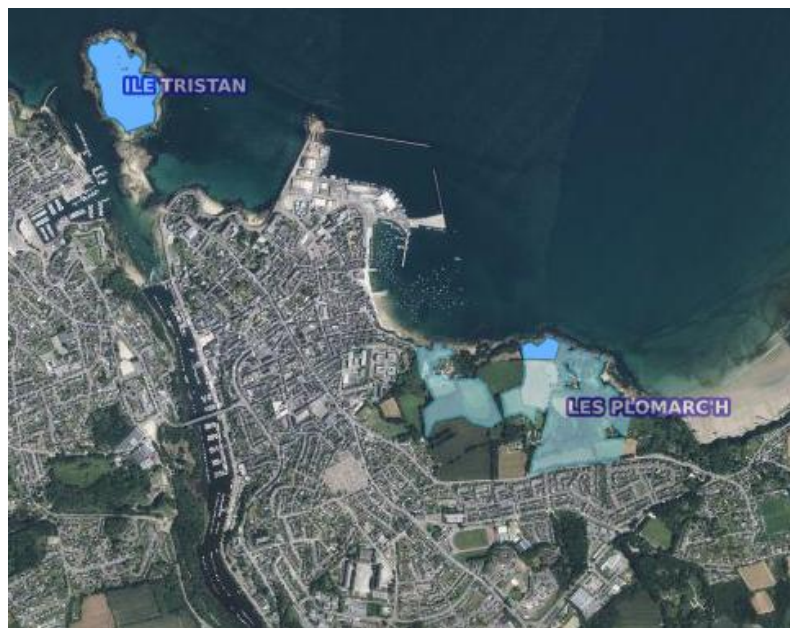
### ➤ Les sites classés et inscrits

Plusieurs sites et monuments de Douarnenez sont protégés au titre des **servitudes d'utilité publique**, en vertu de leur intérêt historique, paysager ou naturel. Certains sont également intégrés dans la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**.

| Site                                    | Classé/Inscrit | Date de l'arrêté                             | Intégration dans la ZPPAUP |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|
| Ile Tristan                             | Classé         | 30 juillet 1934 et décret du 8 décembre 1934 | Non                        |
| Le manoir de Kerlouarnec et son parc    | Classé         | 4 mai 1943                                   | Non                        |
| Le bois du Ris et falaise des Plomarc'h | Inscrit        | 24 mars 1931                                 | Oui                        |
| La plage du Ris                         | Inscrit        | 23 septembre 1942                            | Oui, en grande partie      |
| Propriété les Peupliers                 | Inscrit        | 14 juin 1947                                 | Oui                        |
| Vallon Saint-Pierre                     | Inscrit        | 30 octobre 1981                              | Oui                        |
| Bois, allées Plomarc'h                  | Inscrit        | 24 mars 1931                                 | Oui                        |

### ➡ Les terrains acquis par le conservatoire du littoral

Le **Conservatoire du Littoral** est propriétaire de plusieurs espaces remarquables sur la commune :



Source : <https://www.conservatoire-du-littoral.fr>

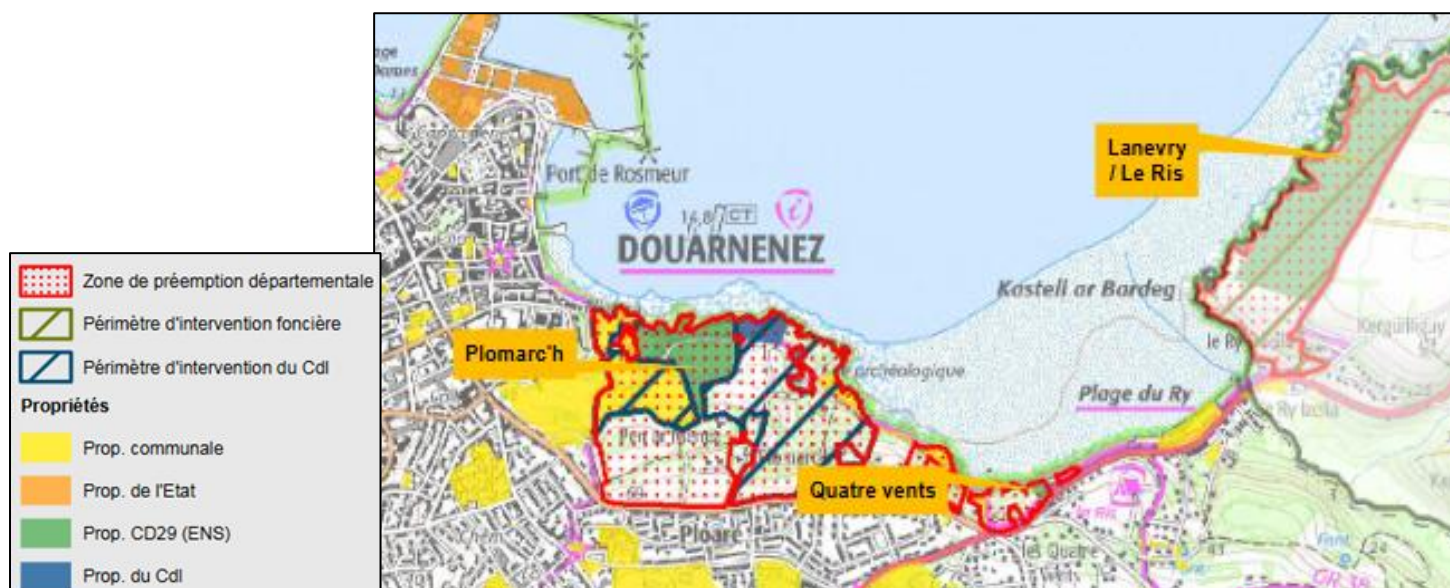
- **Île Tristan** : 6,27 hectares protégés ;
- **Plomarc'h** : 1,34 hectare acquis, avec un **périmètre d'intervention plus large**.

Ces espaces sont gérés dans une optique de préservation à long terme des milieux naturels et de leur ouverture au public dans le respect des équilibres écologiques.

### ➡ Les Espaces Naturels Sensibles (Conseil départemental)

Par acquisition ou par signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics de terrains naturels, les Espaces Naturels Sensibles du Conseil départemental servent d'outils de protection foncière des espaces naturels. La zone de préemption du Conseil départemental du Finistère au titre des Espaces Naturels Sensibles créée sur la commune de Douarnenez concerne les secteurs suivants :

- **Vallon Saint-Pierre** : ce secteur de 1,54 ha abrite une fougère rare en Bretagne (*Asplenium obovatum subsp. obovatum*), recensée seulement en quelques stations du Finistère (Cap Sizun, Ouessant). La zone de préemption s'étend sur environ **30 hectares**, du vallon Saint-Pierre jusqu'au quartier des Roches Blanches à Tréboul.
- **Site des Plomarc'h** : la zone ENS couvre 4,12 ha à l'est de la ferme pédagogique, mais s'étend sur un périmètre plus large d'environ **35 hectares**, jusqu'aux falaises du Ris.



### ➡ Sites inventoriés ZNIEFF

Les **ZNIEFF** constituent un outil d'inventaire des espaces naturels présentant un intérêt écologique particulier, soit par la richesse de leur biodiversité, soit par la présence d'espèces ou d'habitats remarquables. Deux types sont distingués :

- Type 1 : zones de superficie restreinte à fort intérêt biologique ;
- Type 2 : grands ensembles naturels présentant un fort potentiel écologique.

La commune est concernée par une **ZNIEFF de type 1** :

- « **Îlots, falaises et dunes de la côte nord du Cap Sizun** », caractérisée par des falaises abruptes surmontées de landes littorales bien développées, s'étendant du lieu-dit Gorléoc'h aux Roches Blanches.

### ➡ Natura 2000

Douarnenez fait partie de la **Zone de conservation spéciale "Cap Sizun" (FR5300020)** désignée au titre du réseau **Natura 2000**. Ce site couvre **93 hectares**, de la **pointe du Leydé** jusqu'au **vallon Saint-Pierre**, incluant des **falaises maritimes cristallines** (30 à 70 m de hauteur), des **pelouses aérolithiques** et **pelouses sèches sommitales**, habitats d'intérêt communautaire.

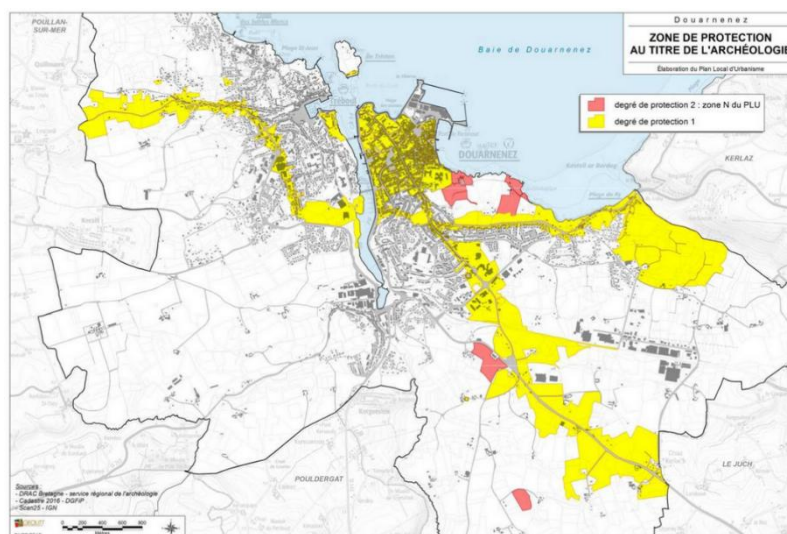


Zone Spéciale de Conservation « Cap Sizun » (Source : géoportail)

## 4.3 Le cadre patrimonial bâti

### ➡ Patrimoine archéologique

La commune de Douarnenez est concernée par **18 zones de présomption de prescriptions archéologiques**, répertoriées par l'arrêté n° ZPPA-2015-0252. Dans ces périmètres, **toute demande d'autorisation d'urbanisme** doit être transmise au **préfet de la région Bretagne**, afin d'être instruite au titre de **l'archéologie préventive**, conformément aux dispositions du **Code du patrimoine**.



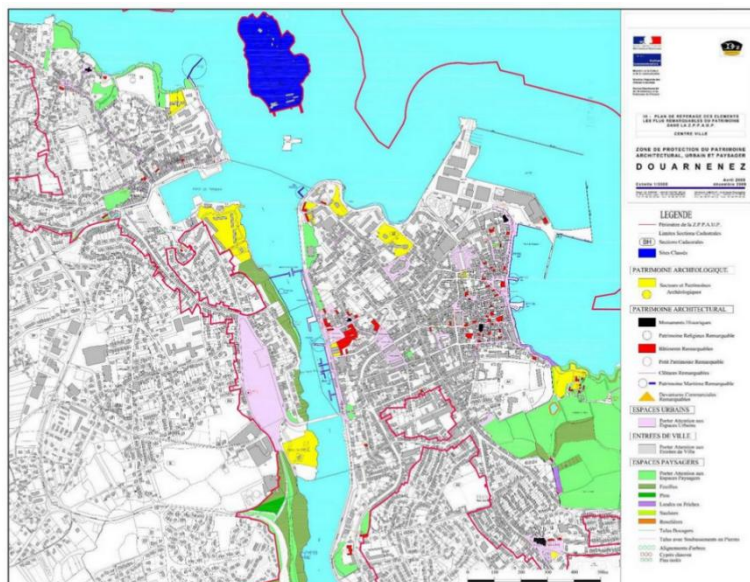
Source : rapport de présentation du PLU

### ➔ **Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP)**

Douarnenez est dotée d'une ZPPAUP, approuvée le 9 février 2012, qui constitue une servitude d'utilité publique équivalente à un Site Patrimonial Remarquable (SPR)<sup>2</sup>.

Le périmètre s'étend à l'ensemble de la façade maritime (à l'exclusion des sites classés) dans les secteurs urbanisés anciens les plus denses (Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré).

Au-delà de ce périmètre protégé, le territoire communal compte également de nombreux éléments bâtis d'intérêt patrimonial, tels que lavoirs, fontaines, maisons traditionnelles, chapelles, etc.



## 4.4 Le Plan de Prévention des Risques

Conformément au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2012, les risques suivants sont identifiés sur la commune de Douarnenez : risque de submersion marine, risque de mouvement de terrain, risque lié aux cavités souterraines, risque transport de matières dangereuses, risque sismique, risque industriel, risque radon.

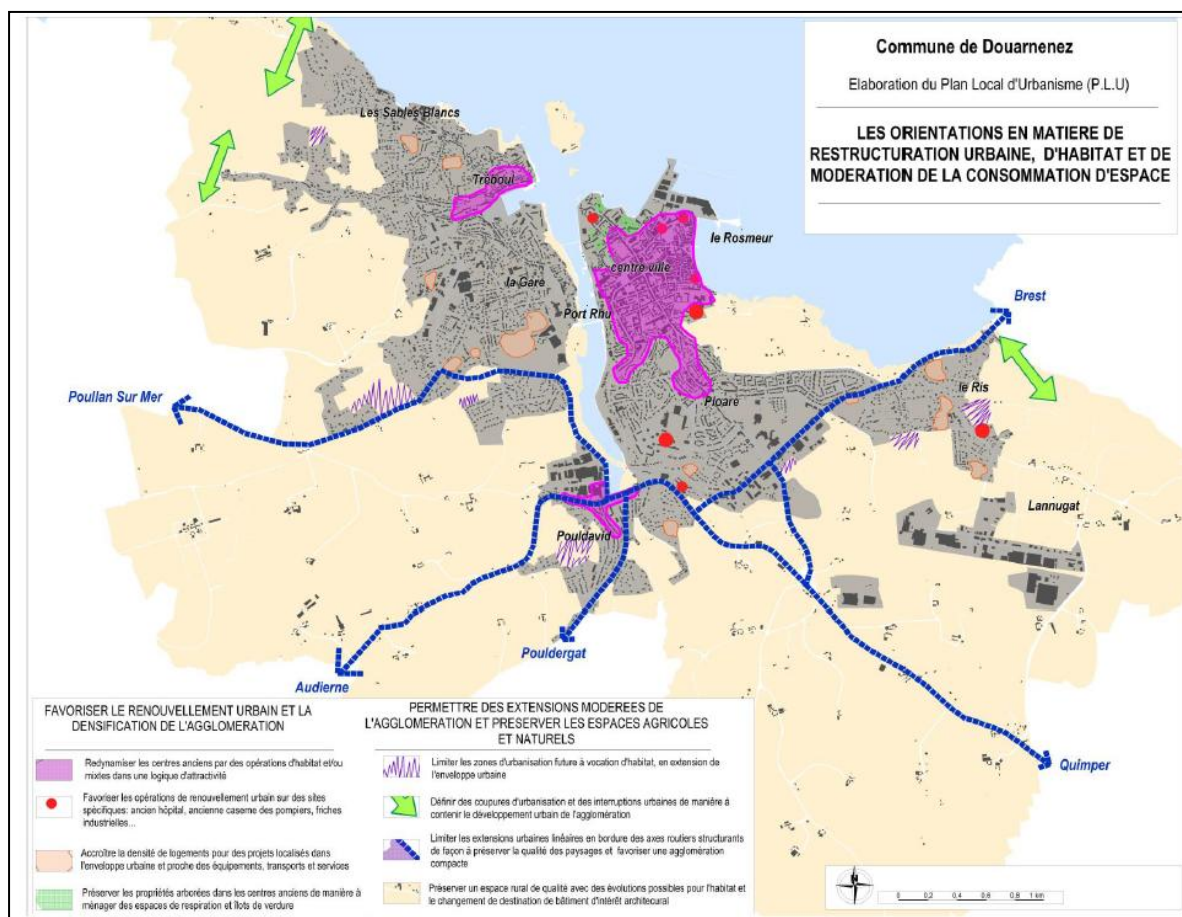
## V – LE PLU EN VIGUEUR

### 5.1 Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 5 grandes orientations structurantes, qui traduisent la volonté municipale de concilier développement, qualité de vie, préservation des ressources naturelles et adaptation aux enjeux contemporains.

- 1) Affirmer le rôle structurant de Douarnenez dans le cadre d'une organisation cohérente de la Cornouaille ;
- 2) Placer au cœur du projet de territoire l'environnement et le paysage ;
- 3) Contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées ;
- 4) Renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs d'activités traditionnels et d'avenir ;
- 5) Faciliter l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de déplacement.

<sup>2</sup> ZPPAUP devenue « Site Patrimonial Remarquable » (Loi CAP entrée en vigueur le 8/07/2016)



Source : PADD du PLU

## 5.2 Articulation avec les documents à portée supra-communale

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans la cohérence d'ensemble des documents de planification territoriale en vigueur. À ce titre, la commune de Douarnenez est concernée par plusieurs documents cadres, aux échelles régionale, intercommunale et locale, qui orientent l'aménagement du territoire, la gestion des ressources, ainsi que les politiques d'habitat et de développement durable. Ces documents s'imposent, pour tout ou partie, comme documents de référence à prendre en compte ou à respecter dans l'élaboration et l'évolution du PLU communal.

La commune de Douarnenez est ainsi concernée par les documents suivants :

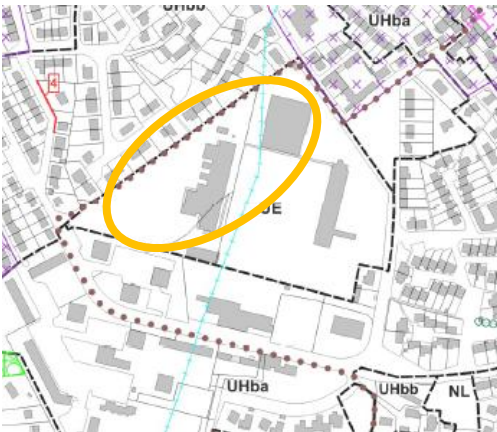
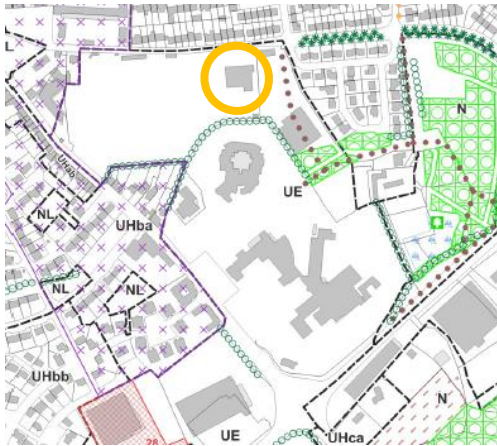
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la région Bretagne, adopté le 18 décembre 2020 et modifié en février 2024 ;
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille** (en cours de révision), approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021 ;
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne** pour la période 2022-2027 ;
- **Le Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques**, approuvé par arrêté préfectoral n° 2017355-0006 du 21 décembre 2017 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Douarnenez Communauté**, adopté par délibération du conseil communautaire le 28 mars 2019 pour la période 2019-2025, prorogé jusqu'à l'approbation du PLUiH.

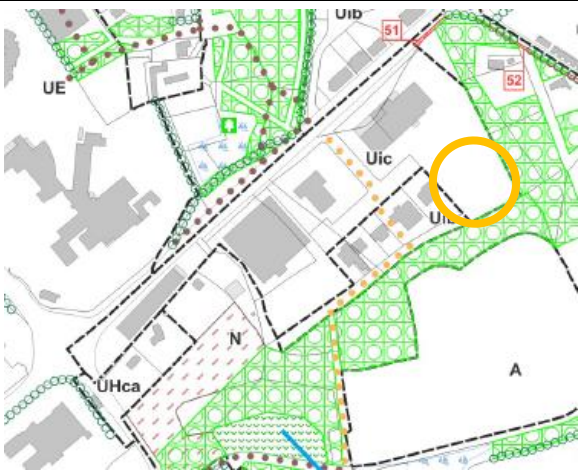
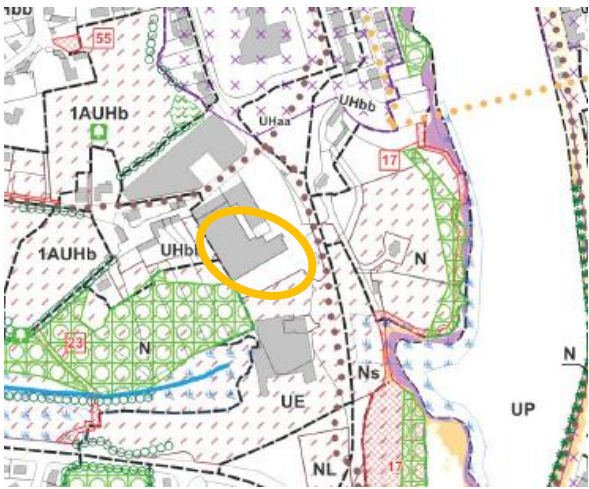
## VI – LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°6 DU PLU

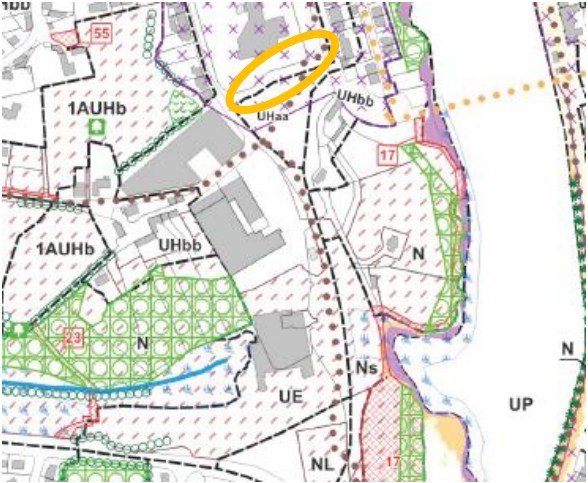
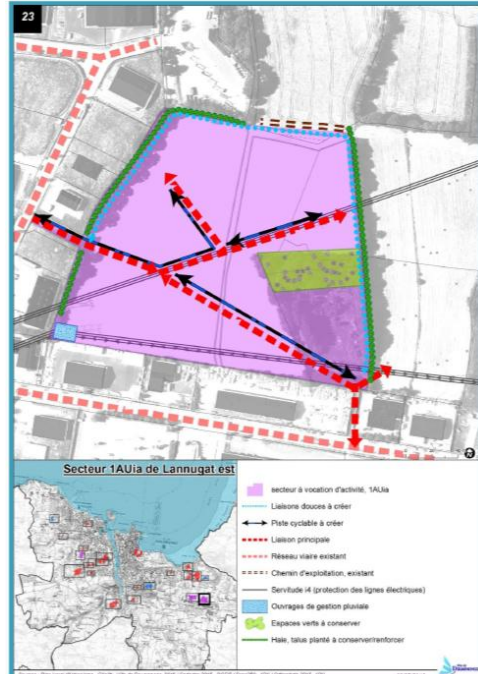
Les évolutions souhaitées du PLU s'inscrivent en conformité des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. En effet, le choix de cette procédure apparaît adapté dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PADD.

### 6.1 Les objets de la modification n°6 du PLU

Le tableau ci-après énumère les différents objets de modification et précise en quoi ils sont compatibles avec les orientations du projet de territoire :

| N°                                                    | Intitulé et nature de la modification                                                                     | Argumentaire de compatibilité avec le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modifications apportées au règlement graphique</b> |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                                                     | Classement en zone UHba d'une partie de la zone UE correspondant à l'enceinte du lycée Jean Marie Le Bris |  <p>Cette évolution s'accorde avec les orientations 3.2 «donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur » et 3.3 «exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine».</p> |
| 2                                                     | Classement en zone UHba d'une partie de la zone UE correspondant à l'emprise de l'ancienne piscine        |  <p>Cette évolution s'accorde avec l'orientation 3.2 « donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur »</p>                                                                                     |

|   |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <p>Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP 244 située dans le parc d'activités de la Sainte-Croix actuellement classée en zone Uic, afin de permettre l'accueil d'activités de services</p> |  <p>Cette évolution s'accorde avec l'orientation 4.3 « dynamiser les zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et de services »</p>            |
| 4 | <p>Classement en zone UHaa, d'une partie de la zone UE correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL272, 273 et une partie de la parcelle BL274) classée en zone UE au PLU</p>      |  <p>Cette évolution s'accorde avec l'orientation 3.2 « donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur »</p> |

|                                                                                   |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5                                                                                 | Extension de la zone UHaa à la rue Docteur Minet, classée en UE au PLU opposable             |  <p>Cette évolution s'accorde avec l'orientation 3.2 « <i>donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur</i> »</p>                                                                                      |
| <b>Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation</b> |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6                                                                                 | Modification de l'OAP 23 site 1AUia de Lannugat Est                                          |  <p>Modification mineure liée à l'aménagement intérieur du secteur. Les principes de l'OAP restent en accord avec l'orientation 4 « <i>renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs d'activités traditionnels et d'avenir</i> »</p> |
| 7                                                                                 | Modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser | Cette mise à jour de l'échéancier tient compte des projets déjà réalisés et tend à réorganiser le planning d'urbanisation en accord avec l'orientation 3 « <i>Contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées</i> »                                      |
| <b>Modifications apportées au règlement écrit</b>                                 |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                   | Adaptation du règlement écrit                                                                | Adaptation du règlement de la zone Uib en lien avec l'objet de la modification                                                                                                                                                                                                                                                          |

***L'orthophotographie ci-dessous liste et localise, lorsque cela est possible, les modifications apportées au PLU***



## 6.2 Présentation et justification des modifications

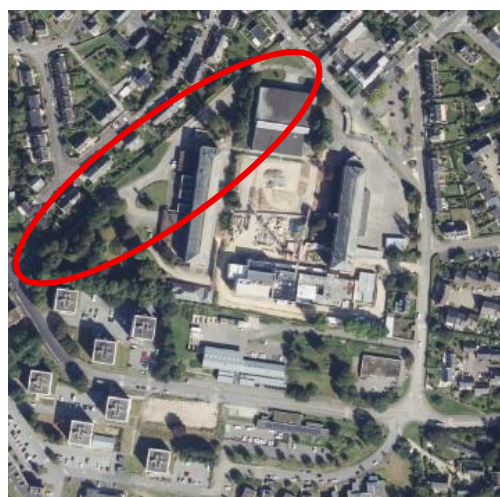
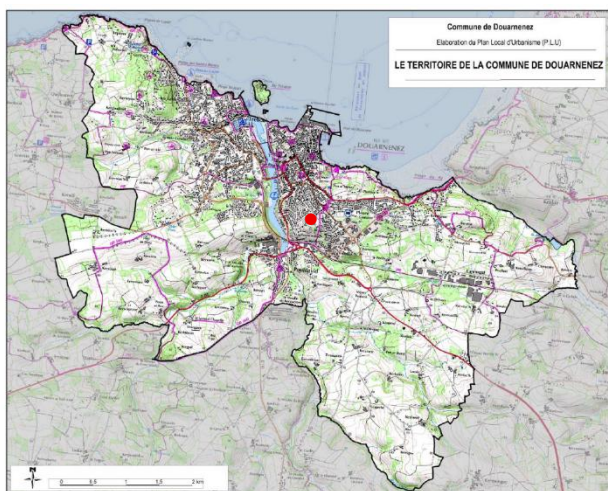
### 6.2.1 Modification du zonage d'une partie de l'enceinte du lycée Jean Marie Le Bris

La modification proposée consiste à :

- Détacher de la zone UE la totalité de l'emprise de la parcelle AN 288 et pour partie les parcelles AN 289 et 536
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHba

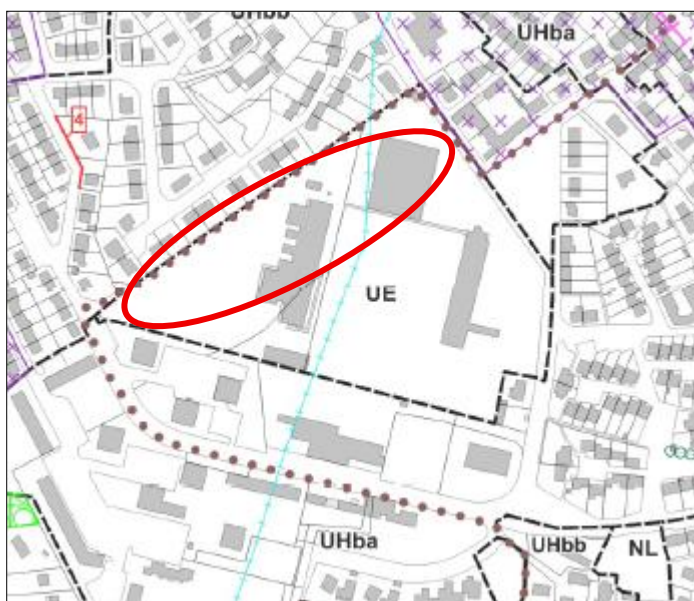
#### ❖ Localisation et contexte

Le secteur concerné par l'objet de la modification est localisé au cœur de l'enveloppe urbaine de Douarnenez. Il porte sur une partie (2,1 ha) de l'emprise foncière du lycée Jean Marie le Bris. La partie concernée par la modification est bordée au Nord-Ouest par de l'habitat pavillonnaire, au sud par de l'habitat collectif et à l'Est par les bâtiments du lycée. Les parcelles concernées sont les AN 288 et pour parties AN 289 et 536.



Le site, aujourd'hui occupé par un gymnase, un bâtiment du lycée et un espace vert arboré, ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) identifiés au MOS (Mode d'Occupation des Sols).

#### ❖ Situation réglementaire initiale



Au plan de zonage l'emprise foncière du lycée Jean Marie Le Bris est :

- classée en zone UE regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat (*règlement écrit p.35*)
- concernée au nord par une prescription pour conserver une liaison douce existante au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

## ❖ Objectif

L'ambition portée sur ce site est de réaliser une opération de renouvellement urbain en vue de produire du logement sur une emprise de 2,1 ha comprenant du foncier appartenant à la Région et du foncier appartenant à la ville de Douarnenez.

La Région souhaite que l'emprise, dont le lycée n'aura plus l'utilité à court ou moyen terme, puisse être mise à profit pour répondre à la stratégie régionale visant à mobiliser du foncier « Région » en vue de contribuer à la production de logements accessibles.

Douarnenez, engagée dans la revitalisation de son centre-ville, bénéficie jusqu'en 2027 du programme Petites Villes de Demain. Consciente des nombreux atouts de son territoire, la municipalité entend donc renforcer son attractivité résidentielle en accueillant de nouvelles populations et en répondant, à l'échelle locale, aux besoins en logements.

C'est dans cette perspective que s'inscrit l'opération de renouvellement urbain envisagée par la Région et la Ville de Douarnenez, laquelle vise à développer une offre de logements nouvelle au cœur de la ville, à proximité immédiate des équipements structurants.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par la Région Bretagne en 2025, une cinquantaine de logements serait prévue sur ce site en renouvellement urbain. L'ambition de la future opération viserait à réaliser, majoritairement des logements abordables (en accession et en location) sous forme de petites typologies (T1, T2 et T3) pour des jeunes actifs, étudiants et seniors.

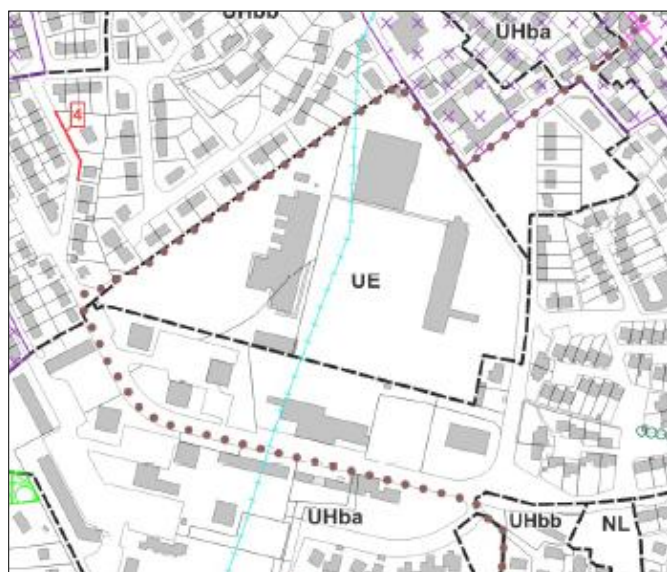
Les formes urbaines des futurs logements ne devraient pas dépasser R+2. L'espace vert existant au Sud pourrait être préservé.

Cette opération répond pleinement aux objectifs communaux de sobriété foncière, en s'appuyant sur une emprise déjà urbanisée, sans artificialisation supplémentaire ni consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

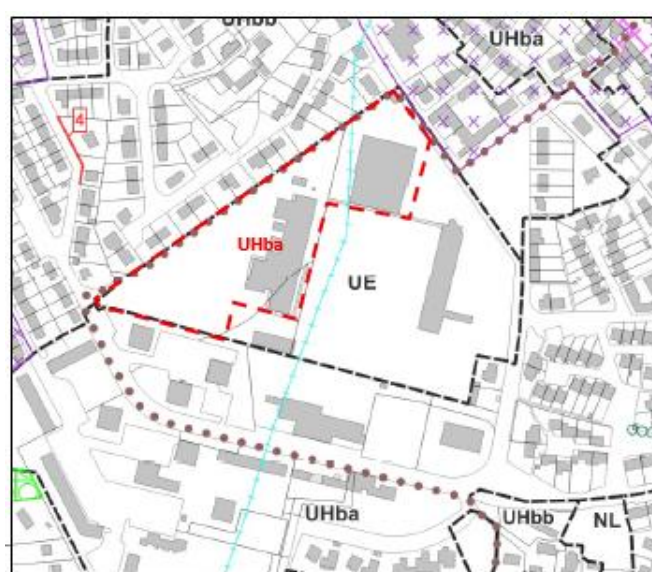
## ❖ Modification réglementaire proposée

Règlement graphique : la zone UE est réduite au profit de la zone UHba destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**PLU en vigueur**



**Projet de modification**



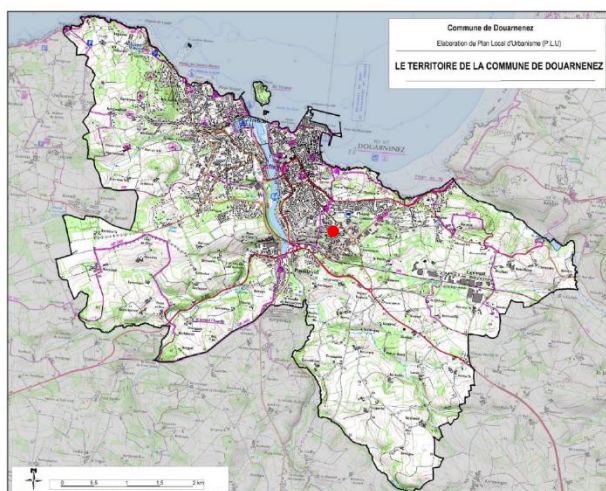
### 6.2.2 Modification du zonage de l'ancienne piscine

La modification consiste à :

- Détacher de la zone UE, l'emprise de l'ancienne piscine (environ 2400 m<sup>2</sup>)
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHba

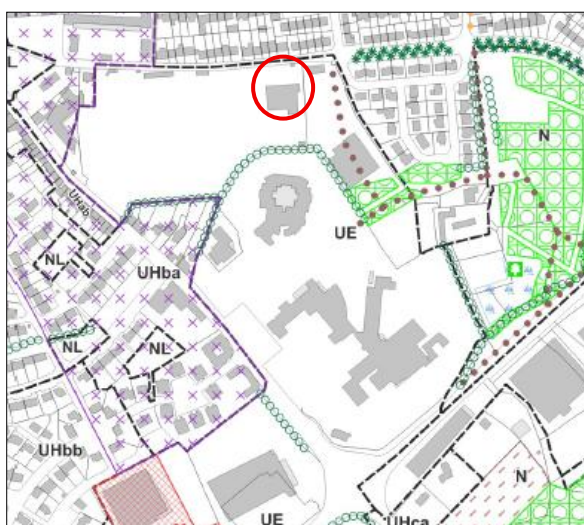
#### ❖ Localisation et contexte

Le site concerné est situé au cœur de l'enveloppe urbaine de Douarnenez, au sein d'un secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs, comprenant notamment le stade Jean Lesteven, les courts de tennis ainsi que l'ancienne piscine municipale. La modification de zonage porte sur une emprise d'environ 0,24 hectare, correspondant à l'ancien équipement aquatique, propriété de la Ville de Douarnenez.



Le site ne consomme pas d'Espace Naturel Agricole ou Forestier (ENAF) identifié au MOS (Mode d'Occupation des Sols).

#### ❖ Situation réglementaire initiale



Au plan de zonage l'emprise foncière de l'ancienne piscine est :

- classée en zone UE regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat (*règlement écrit p.35*)

## ❖ Objectif

En lieu et place de l'ancienne piscine municipale, la commune souhaite engager une opération de renouvellement urbain en permettant la réalisation de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat. À cet effet, il est proposé de classer l'emprise de l'ancienne piscine en zone UHba, dont la destination est « habitat et activités compatibles avec l'habitat ».

Engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville, la commune de Douarnenez bénéficie jusqu'en 2027 du programme *Petites Villes de Demain*. Consciente des nombreux atouts de son territoire, la municipalité entend renforcer son attractivité résidentielle en répondant, à l'échelle locale, aux besoins en logements.

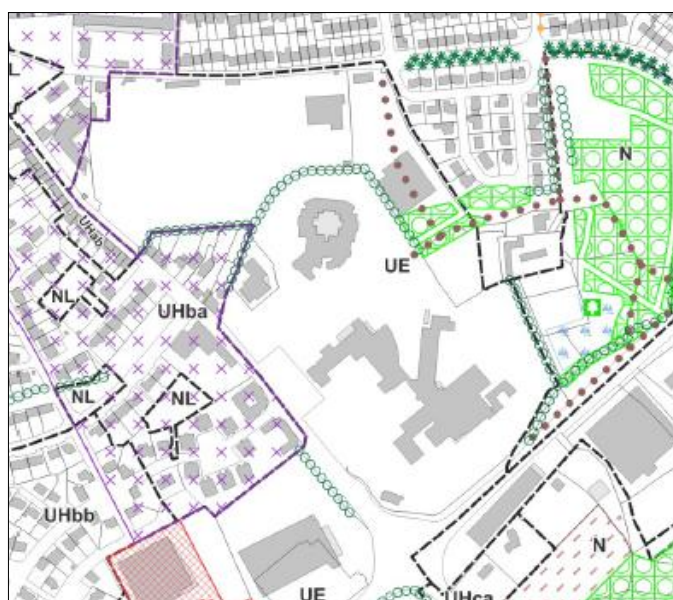
Le projet de renouvellement urbain envisagé sur le site de l'ancienne piscine s'inscrit pleinement dans cette dynamique. Il répond aux objectifs communaux de développement de l'offre de logements, à proximité immédiate des équipements structurants, tout en respectant les principes de sobriété foncière. L'opération repose en effet sur la reconversion d'une emprise déjà urbanisée, sans artificialisation supplémentaire ni consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) contribuant ainsi à une gestion économe et raisonnée du foncier communal.

Le site pourrait accueillir une salle d'activités sportives et des bureaux associatifs en rez-de-chaussée. Entre 15 et 25 logements (typologies envisagées : T1 et T2) pourraient également être réalisés en R+1 et R+2, en lien avec un bailleur social.

## ❖ Évolution des pièces réglementaires

Règlement graphique : la zone UE est réduite au profit de la zone UHba destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**PLU en vigueur**



**Projet de modification**



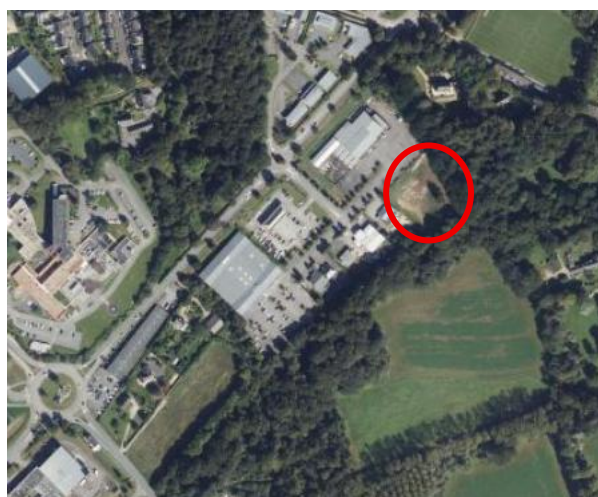
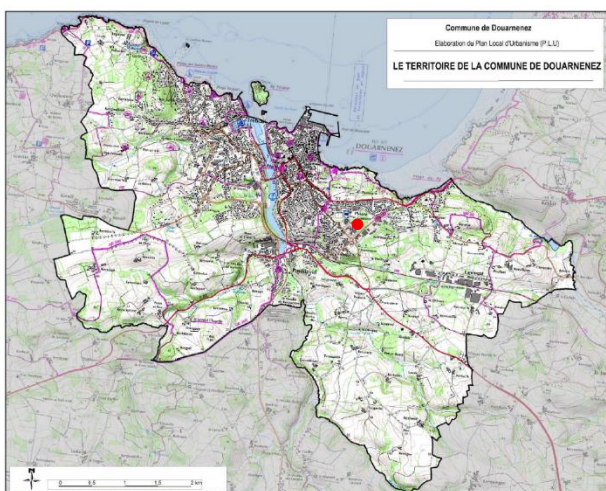
### 6.2.3 Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix aujourd'hui classée en zone Uic

La modification consiste à :

- Détacher de la zone Uic environ 5000 m<sup>2</sup> de la parcelle AP 244
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage Uib
- Supprimer des destinations du secteur Uib « l'hébergement hôtelier » et ajouter « des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

#### ❖ Localisation et contexte

Le secteur est localisé en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine de Douarnenez dans la zone d'activités de Sainte-Croix qui s'est développée à l'Est de la route de Brest (D7 - axe Douarnenez-Loctronan). Cette zone d'activités, divisée en secteurs Uic et Uib, est délimitée à l'Est et au Sud par des espaces boisés classés à conserver ou à créer.



La partie du terrain pour lequel une modification de zonage est envisagée ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) identifiés au MOS (Mode d'Occupation des Sols).

#### ❖ Situation réglementaire initiale

Au plan de zonage l'emprise foncière pour laquelle est souhaitée une modification de zonage est :



classée en secteur Uic à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier (*règlement écrit p.44 et suivantes*)

## ❖ Objectif

La zone d'activités de Sainte-Croix est divisée en deux secteurs Uib et Uic. Le secteur Uib est à vocation artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier et le secteur Uic à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.

La commune de Douarnenez a en projet d'accueillir un pôle de santé pluridisciplinaire et son attention s'est portée sur la partie non bâtie (environ 5000 m<sup>2</sup>) de la parcelle AP 244 située dans le prolongement de la zone Uic à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.

En effet, la parcelle non bâtie de la parcelle AP244 (environ 5000 m<sup>2</sup>) serait divisée en 2 lots distincts. Le premier lot pourrait accueillir un pôle de santé pluridisciplinaire (surface utile du bâtiment estimée entre 1200 m<sup>2</sup> et 1800 m<sup>2</sup>). Le 2<sup>ème</sup> lot pourrait accueillir une activité en lien avec le zonage Uib envisagé.

Toutefois, compte-tenu des activités qui y sont exercées et des activités que la commune souhaite voir se développer, la destination de la zone Uib est revue afin d'y autoriser des activités artisanales, de bureaux et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

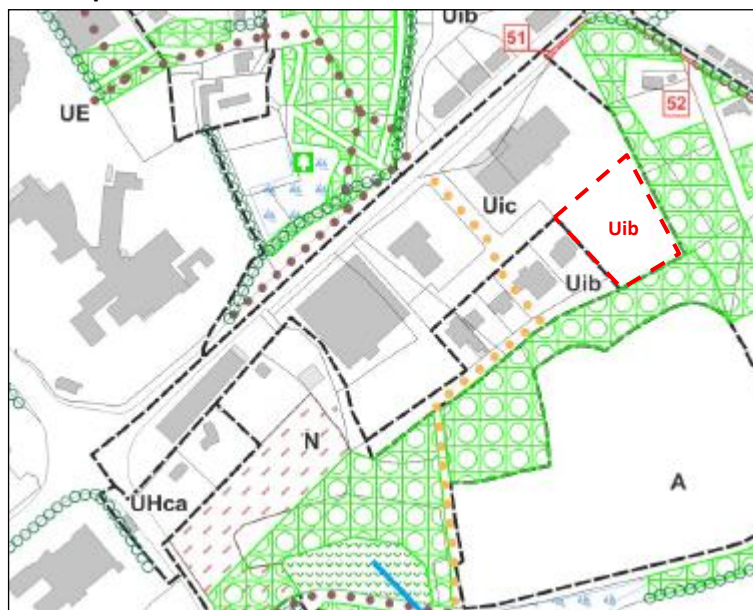
## ❖ Évolution des pièces réglementaires

Règlement graphique : la zone Uic est réduite au profit de la zone Uib.

**PLU en vigueur**



**Proposition de modification**



**Règlement écrit** : les modifications suivantes sont apportées

| PLU opposable – p 44 et suivantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modification (en rouge dans le texte) – p 44 et suivantes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Règlement applicable à la zone Ui</b></p> <p>...</p> <p>Une zone Ui à vocation d'activités économiques, divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uia : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Uib : secteur à vocation artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Uic : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>Article UI.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>1 - En tous secteurs sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>3 - En secteur Uib sont admises :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier.</li> <li>- l'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.</li> <li>- la création de magasin d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle.</li> <li>- la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</li> </ul> | <p><b>Règlement applicable à la zone Ui</b></p> <p>...</p> <p>Une zone Ui à vocation d'activités économiques, divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uia : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Uib : secteur à vocation artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, <b>et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></li> <li>- Uic : secteur à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>Article UI.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>1 - En tous secteurs sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, <b>la garde</b> ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux équipements, et devront être intégrées au bâtiment principal.</li> </ul> <p>...</p> <p><b>3 - En secteur Uib sont admises :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations à usage artisanal, d'entrepôt, de bureaux <del>et d'hébergement hôtelier</del> <b>et d'activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></li> <li>- l'extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale est autorisée à hauteur de 10% de la surface de vente existante.</li> <li>- la création de magasin d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle.</li> <li>- la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</li> </ul> |

### 6.2.4 Classement en zone UHaa l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL 272, 273 et une partie de la parcelle BL 274) sur le site Ar Veret

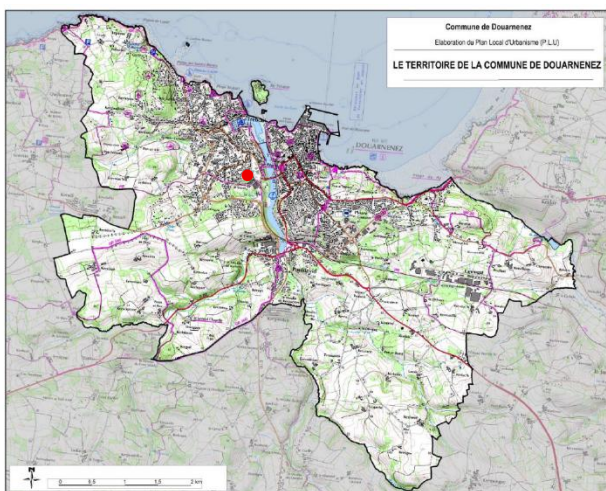
La modification consiste à :

- Détacher de la zone UE, l'emprise de l'ancienne usine Franpac et ses abords (environ 6500 m²)
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHaa correspondant à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat

#### ❖ Localisation et contexte

Le secteur d'Ar Veret est situé au sud-ouest du centre-ville de Douarnenez. Historiquement, Ar Veret a accueilli des activités industrielles et logistiques dont l'usine Franpac est un témoin. Cette entreprise de métallurgie et de production d'emballages métalliques s'y était installée en raison de la présence de l'infrastructure ferroviaire (ancienne gare), facilitant l'acheminement des matières premières et l'expédition des produits finis.

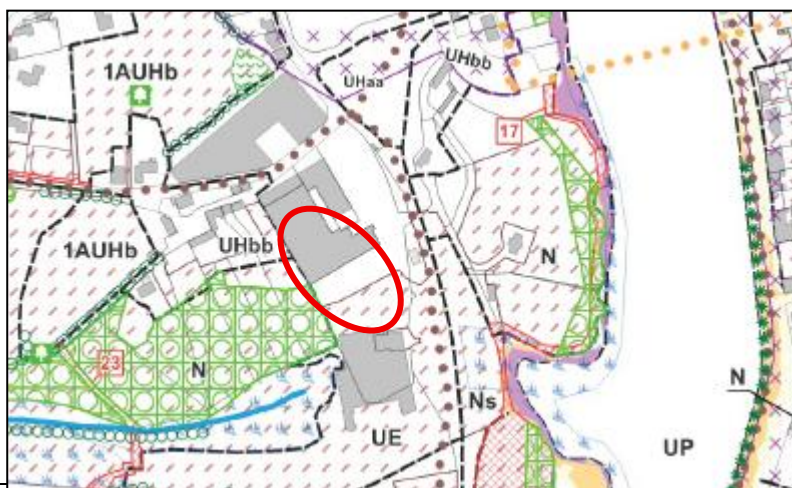
Les bâtiments de grande emprise, les voiries fonctionnelles et les espaces ouverts traduisent un passé productif aujourd'hui en mutation. La modification du zonage porte sur une surface artificialisée d'environ 0,65 hectare correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Franpac et de ses abords.



L'emprise concernée par la modification de zonage ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) identifiés au MOS (Mode d'Occupation des Sols).

#### ❖ Situation réglementaire initiale

Au règlement graphique, l'emprise foncière pour laquelle est souhaitée une modification de zonage est :



- classée en zone UE regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat (règlement écrit p.35)

## ❖ Objectif

Par son rôle de secteur de transition et de charnière, Ar Veret constitue un espace particulièrement propice à une évolution des usages et des formes urbaines, dans une logique de renouvellement urbain. Longtemps marqué par des activités industrielles aujourd'hui disparues, le site de l'ancienne usine Franpac est en état de friche depuis plus de 30 ans. Il présente néanmoins les caractéristiques d'un foncier stratégique pour le développement urbain, bénéficiant d'une bonne accessibilité, de la proximité immédiate des services et équipements, ainsi que d'un cadre paysager de qualité.

La dynamique de transformation du secteur d'Ar Veret est déjà engagée, comme en témoigne l'implantation du siège de Douarnenez Communauté, équipement public structurant, traduisant la volonté politique d'accompagner la requalification du site.

Le futur projet de réalisation de logements sur le site de l'ancienne usine Franpac pourrait être une étape importante du grand mouvement de requalification du quartier Ar Veret, entamé avec l'aire de jeux inclusive, l'arrivée potentielle d'une résidence Jeune et d'une résidence inclusive.

Situé à l'Ouest et à proximité immédiate du centre-ville, des commerces, des équipements structurants et des services publics, le site de l'ancienne usine Franpac est propice au renouvellement urbain. Cette localisation privilégiée permettrait aux habitants du futur programme de profiter à pied de l'ensemble des aménités du centre-ville et des espaces de loisirs. Il pourrait s'implanter dans un cadre de vie paysager préservé, en périphérie de plusieurs espaces verts.

Entre 68 et 90 logements collectifs (typologies envisagées : T1, T2 et T3) pourraient être réalisés avec un minimum de 25% de logements abordables, pour des hypothèses de bâtis compris entre 2 à 4 niveaux d'habitation en R+3 ou sans stationnement en RDC.

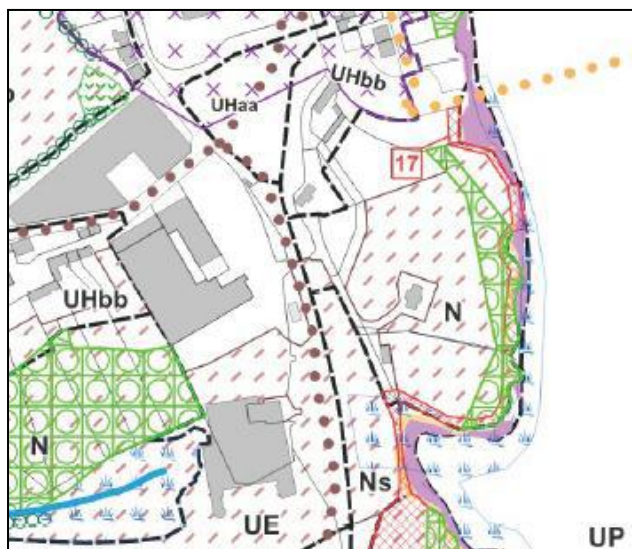
Dans ce contexte, le classement de l'emprise de l'ancienne usine Franpac en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles apparaît cohérent et justifié. Il permet :

- la reconversion d'un site anciennement monofonctionnel (friche industrielle) vers des usages résidentiels mieux intégrés à la ville ;
- la création d'une offre de logements en continuité du tissu urbain existant, à proximité immédiate des équipements, du port et desservi par les transports ;
- la valorisation du foncier déjà urbanisé, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain portés par la commune ;
- la requalification paysagère et urbaine d'un secteur stratégique.

Ainsi, la modification du Plan Local d'Urbanisme visant à permettre le développement d'une vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ancienne emprise industrielle Franpac s'inscrit pleinement dans les orientations de développement durable de la commune et dans la dynamique de transformation engagée du secteur d'Ar Veret.

## ❖ Évolution des pièces réglementaires

Règlement graphique : la zone UE est réduite au profit d'une zone UHaa destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**PLU en vigueur****Projet de modification**

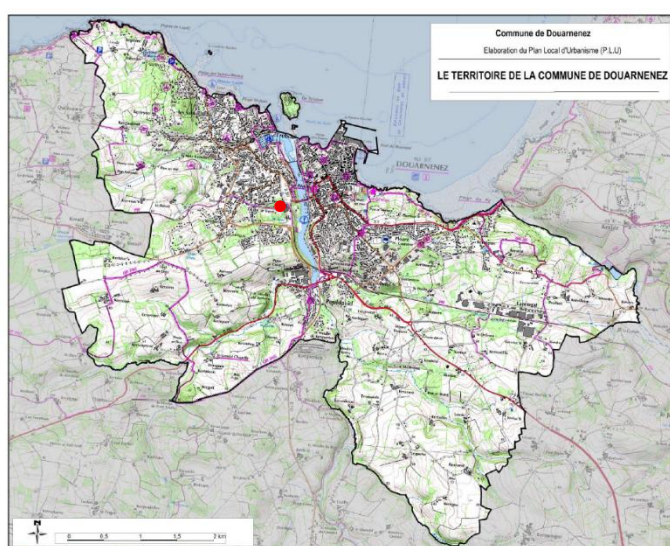
### 6.2.5 Extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet dans le quartier d'Ar Veret

La modification consiste à :

- Étendre la zone UHaa à la rue du Docteur Minet initialement intégrée à la zone UE mitoyenne (environ 0,1 ha)

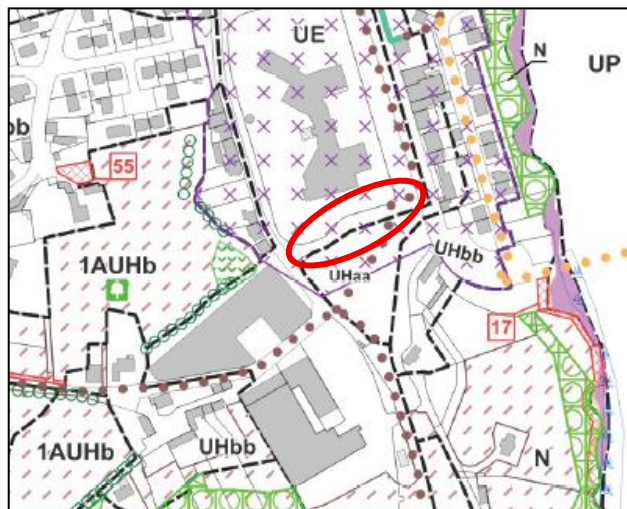
#### ❖ Localisation et contexte

La rue Docteur Minet se situe dans le quartier de Tréboul. Elle est délimitée au Nord par le centre de rééducation fonctionnelle de Tréboul et au sud par la place Bir Hakeim, utilisée comme espace de stationnement. Cette rue est à vocation résidentielle et fonctionnelle servant de voie d'accès au centre de rééducation et aux logements voisins. Elle joue un rôle de liaison secondaire entre un axe structurant (avenue de la Gare) et le tissu urbain de Tréboul.



## ❖ Situation réglementaire initiale

Au règlement graphique, l'emprise foncière pour laquelle est souhaitée une modification de zonage est :



- classée en zone UE regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat (*règlement écrit p.35*)

L'emprise concernée par la modification de zonage ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) identifiés au MOS (Mode d'Occupation des Sols).

## ❖ Objectif

L'objectif de l'intégration de la rue du Docteur Minet à la zone UHaa s'inscrit dans une stratégie globale de renouvellement urbain du quartier Ar Veret, aujourd'hui en pleine mutation. Ce classement vise à accompagner et encadrer le réaménagement d'ensemble du quartier, en permettant notamment une évolution des usages et des fonctions et favoriser des projets urbains cohérents et intégrés au tissu environnant.

La requalification du site de Bir Hakeim (rue du Docteur Minet et place de Bir Hakeim) viserait à réaliser une Résidence Habitat Jeunes (entre 20 et 30 logements sous forme de petites typologies), une résidence inclusive (une quinzaine de logements sous forme de petites typologies) et enfin de l'habitat social en collectifs, porté par un bailleur social (entre 10 et 20 logements sous forme de petites typologies).

Ce choix s'inscrit également dans la dynamique de reconversion du site de l'ancienne usine Franpac, dont la destruction envisagée marque le passage d'un secteur historiquement industriel vers un nouveau quartier urbain renouvelé, tourné vers l'habitat, les services et la qualité de vie.

## ❖ Évolution des pièces réglementaires

Règlement graphique : la zone UE est réduite au profit d'une zone UHaa destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

**PLU en vigueur****Projet de modification**❖ **Évolution du rapport de présentation**

La modification du zonage d'une partie de l'enceinte du Lycée Jean Marie Le Bris, de l'emprise de l'ancienne piscine municipale, du parc d'activités de la Sainte-Croix, de l'emprise de l'ancienne usine Franpac et de la rue du Docteur Minet entraînent l'ajustement du **tableau des surfaces** inscrits p.305 du rapport de présentation (les modifications apparaissent en rouge dans le tableau en page suivante).

| PLU -Rapport de présentation<br>Tableau de surfaces     |          |                              | PLU -Rapport de présentationTableau de surfaces                                                                                        |                        |                              |
|---------------------------------------------------------|----------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| PLU Modification n°5<br>calculée sous SIG               |          |                              | Surface modifiée par le modification n°6 en bleu<br>Surface modifiée parla modification n°7 e,n rouge<br>(surfaces calculées sous SIG) |                        |                              |
| Zones                                                   | Surfaces | % de la superficie communale | Zones                                                                                                                                  | Surfaces               | % de la superficie communale |
| UHaa                                                    | 8,16     |                              | UHaa                                                                                                                                   | <del>8,16</del> 8,91   |                              |
| UHab                                                    | 53,61    |                              | UHab                                                                                                                                   | 53,61                  |                              |
| UHac                                                    | 1,67     |                              | UHac                                                                                                                                   | 1,67                   |                              |
| UHba                                                    | 92,44    |                              | UHba                                                                                                                                   | <del>92,44</del> 94,78 |                              |
| UHbb                                                    | 134,83   |                              | UHbb                                                                                                                                   | 134,83                 |                              |
| Uhbr                                                    | 2,7      |                              | Uhbr                                                                                                                                   | 2,7                    |                              |
| UHca                                                    | 121,97   |                              | UHca                                                                                                                                   | 121,97                 |                              |
| UHcb                                                    | 5,8      |                              | UHcb                                                                                                                                   | 5,8                    |                              |
| UHcc                                                    | 3,27     |                              | UHcc                                                                                                                                   | 3,27                   |                              |
| UE                                                      | 57,91    |                              | UE                                                                                                                                     | <del>57,91</del> 54,82 |                              |
| Uia                                                     | 48,05    |                              | Uia                                                                                                                                    | 48,05                  |                              |
| Uib                                                     | 6,54     |                              | Uib                                                                                                                                    | <del>6,54</del> 7,04   |                              |
| Uic                                                     | 12,62    |                              | Uic                                                                                                                                    | <del>12,62</del> 12,12 |                              |
| UL                                                      | 14,12    |                              | UL                                                                                                                                     | 14,12                  |                              |
| UP                                                      | 23,39    |                              | UP                                                                                                                                     | 23,39                  |                              |
| UP(mer)                                                 | 181,52   |                              | UP(mer)                                                                                                                                | 181,52                 |                              |
| Total U (hors mer)                                      | 587,08   | 23,13%                       | Total U (hors mer)                                                                                                                     | 587,08                 | 23,13%                       |
| 1AUHb                                                   | 7,59     |                              | 1AUHb                                                                                                                                  | 7,59                   |                              |
| 1AUHc                                                   | 15,22    |                              | 1AUHc                                                                                                                                  | <del>15,22</del> 16,70 |                              |
| 1AUia                                                   | 12,71    |                              | 1AUia                                                                                                                                  | 12,71                  |                              |
| 1AUic                                                   | 1,74     |                              | 1AUic                                                                                                                                  | 1,74                   |                              |
| 1AUL                                                    | 3,58     |                              | 1AUL                                                                                                                                   | 3,58                   |                              |
| Total 1AU                                               | 40,84    | 1,61%                        | Total 1AU                                                                                                                              | <del>40,84</del> 42,32 | 1,66%                        |
| 2AUHc                                                   | 2,48     |                              | 2AUHc                                                                                                                                  | <del>2,48</del> 1,00   |                              |
| Total 2AU                                               | 2,48     | 0,10%                        | Total 2AU                                                                                                                              | <del>2,48</del> 1,00   | 0,10%                        |
| Total AU                                                | 43,32    | 1,71%                        | Total AU                                                                                                                               | 43,32                  | 1,71%                        |
| A                                                       | 1115,83  |                              | A                                                                                                                                      | 1115,83                |                              |
| Ai                                                      | 0,79     |                              | Ai                                                                                                                                     | 0,79                   |                              |
| Total A                                                 | 1116,62  | 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                                                      | 3,71     |                              | Ni                                                                                                                                     | 3,71                   |                              |
| Niv                                                     | 6,51     |                              | Niv                                                                                                                                    | 6,51                   |                              |
| NL                                                      | 12,75    |                              | NL                                                                                                                                     | 12,75                  |                              |
| Ns                                                      | 186,43   |                              | Ns                                                                                                                                     | 186,43                 |                              |
| Nt                                                      | 0,84     |                              | Nt                                                                                                                                     | 0,84                   |                              |
| Total N (hors mer)                                      | 790,43   | 31,15%                       | Total N (hors mer)                                                                                                                     | 790,43                 | 31,15%                       |
| Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG | 2538     | 100,00%                      | Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG                                                                                | 2538                   | 100,00%                      |

## 6.2.6 Modification du contenu de l'OAP 23 : site 1AUia de Lannugat Est

La modification consiste à :

- Modifier le contenu de l'OAP.

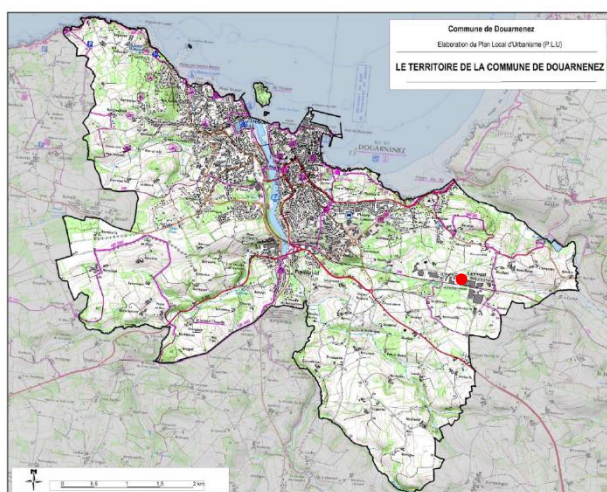
### ❖ Localisation et contexte

Lannugat constitue le principal pôle d'activités économiques de la commune de Douarnenez et de Douarnenez Communauté. Afin de soutenir le développement économique local, le Plan Local d'Urbanisme a inscrits deux secteurs d'extension de l'agglomération de Lannugat, destinés à l'accueil de nouvelles entreprises. L'OAP 23 porte sur la zone 1AUia de Lannugat Est qui s'inscrit dans un environnement majoritairement composé de bâtiments à vocation économique, ainsi que d'un équipement public structurant, la déchèterie intercommunale.

Le site est constitué de 4 parcelles dont 3 sont mises en valeur par l'agriculture (<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/registre-parcellaire-graphique-rpg-2023>) et 1 est en friche. L'abandon des pratiques agricoles (fauche, labour, pâturage) a permis à la végétation spontanée de s'installer et de se développer librement (ronces, arbustes et arbres).

La zone 1AUia consomme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) puisqu'elle est classée au MOS en « agricole et espace boisé ».

Le secteur est concerné par deux servitudes d'utilité publique I4 (protection des lignes électriques)



### ❖ Objectif

La zone 1AUia de Lannugat Est a vocation à étendre la zone d'activités existante. Dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU, il est proposé de procéder à une simplification de l'OAP 23 afin d'offrir un cadre plus souple et opérationnel.

- un point est consacré à la révision des principes d'aménagement intérieur : la suppression des principes d'aménagement de la desserte interne vise à assouplir sa mise en œuvre, et favoriser le développement économique dans un cadre plus adaptable. La suppression des principes d'aménagement intérieur permet également la mise en œuvre progressive de la zone d'activités, par tranches ou par opportunités foncières, sans dépendre d'un schéma d'ensemble rigide.

Par ailleurs, la servitude I4 qui impacte la zone introduit ses propres contraintes avec lesquelles tous projets appelés à s'implanter dans la zone devront composer. Les aménagements internes (voirie, stationnement, bâtiments, réseaux, espaces verts) devront être ajustés en fonction des emprises techniques et des zones de protection définies par cette servitude.

- un point est consacré à la suppression du positionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales. L'OAP du secteur indique actuellement la localisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. La suppression de cette localisation précise a pour objectif de rendre l'OAP plus souple et plus opérationnelle. Elle permet de laisser davantage de flexibilité dans la conception des projets, afin d'adapter la gestion des eaux pluviales aux contraintes techniques et aux caractéristiques du terrain, tout en respectant les exigences réglementaires en vigueur.

Il est rappelé dans le § « orientation d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat » du dossier OAP du PLU que « pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives. Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets. Il est à noter que cette gestion des eaux pluviales doit tenir compte des prescriptions figurant dans le Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain ». Par ailleurs l'article AU4 du règlement du PLU encadre les modalités de gestion des eaux pluviales. Il impose, lorsque cela est possible, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment par l'infiltration, la rétention ou le stockage temporaire des eaux, avant leur rejet éventuel dans le réseau public. Il définit également les conditions dans lesquelles ce rejet peut être autorisé, en conformité avec les capacités des réseaux existants et la réglementation en vigueur.

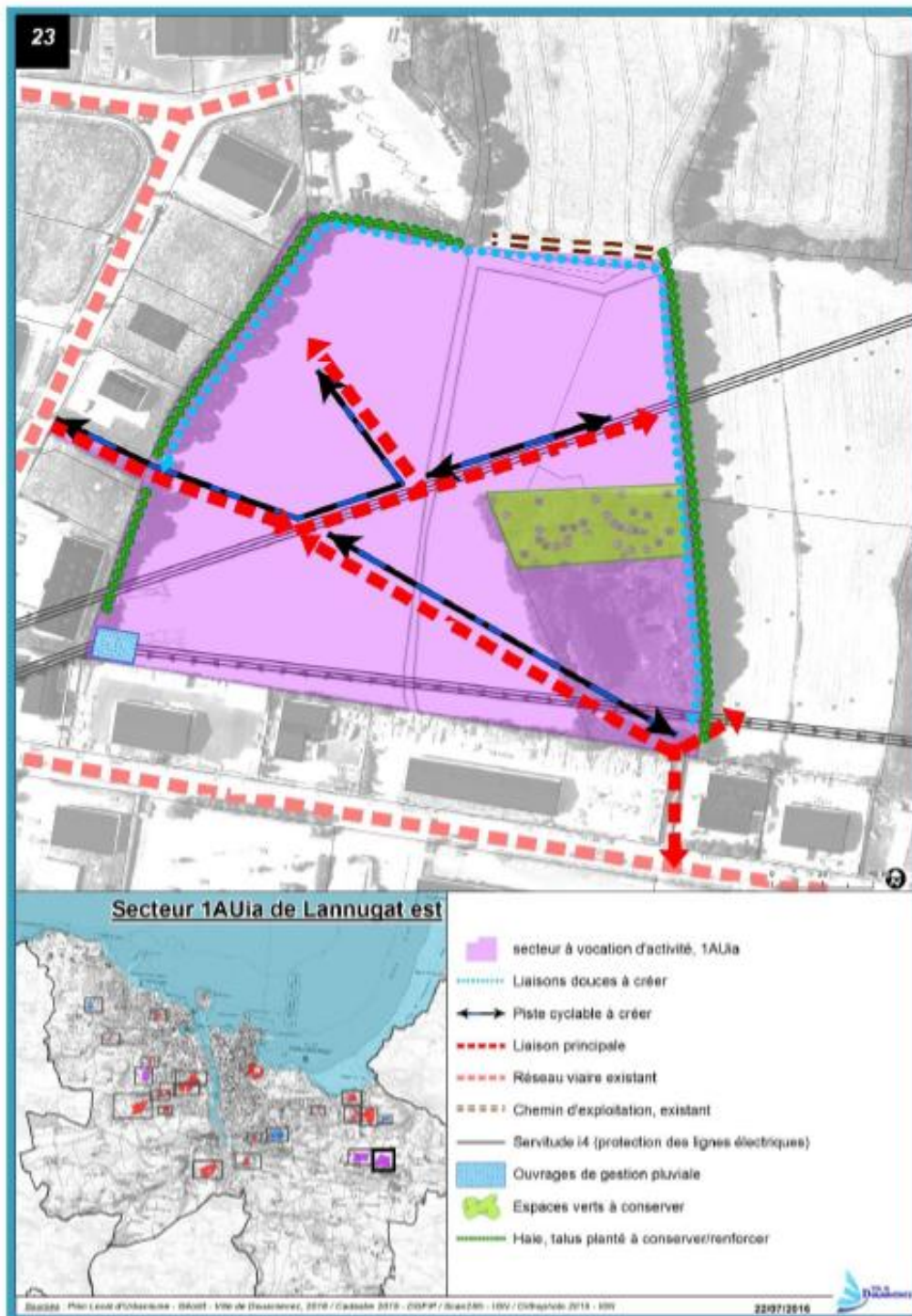
- un point est consacré à la suppression de l'espace vert à conserver. L'abandon des pratiques agricoles (fauche, labour, pâturage) a permis à la végétation spontanée de s'installer et de se développer librement (ronces, arbustes et arbres) en partie sud-ouest de la zone 1AUia. La suppression de la mention « espace vert à conserver » dans l'OAP ne signifie pas l'abandon de la dimension paysagère ou écologique du projet. En effet, les principes de végétalisation, d'intégration paysagère et de gestion environnementale demeurent des objectifs des OAP qui sont par ailleurs encadrés par le règlement écrit du PLU (*article AU13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations*) et par les obligations réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales (*article AU4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel §2. Eaux pluviales*). La suppression de la mention « espace vert à conserver » permet simplement de relocaliser voir de redéfinir des aménagements paysagers selon les besoins réels du projet ou des projets et la configuration finale des parcelles.

Le maître d'œuvre (A3 paysage) a été retenu, en juin 2026, pour la réalisation d'un plan d'aménagement sur ce secteur à vocation économique.

Un permis d'aménager devrait être déposé à la fin de l'année 2026, les travaux VRD pourraient débuter au 2<sup>ème</sup> semestre 2027 et enfin la commercialisation des lots pourrait intervenir début 2028.

## ❖ Évolution de la pièce OAP du PLU

### OAP en vigueur



| 23 - site 1AUa de Lannugat Est |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONAGE - SURFACE               | Zone 1AUa – 3,81 ha dont 3,69 ha mobilisables.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| PROGRAMME                      | Secteur destiné aux activités économiques (hors commerces).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                    |
| CONTRAINTES                    | Le secteur est concerné par deux servitudes d'utilité publique I4 (protection des lignes électriques).<br>Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| SITUATION                      | Localisé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération à vocation d'activités de Lannugat, ce secteur s'établit à l'interface entre la zone d'activités et un espace à dominante agricole.<br><b>Tissu urbain alentour</b> : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par des bâtiments d'activités et un équipement public (déchetterie intercommunale).<br><b>Topographie</b> : le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud.<br><b>Végétation</b> : le secteur est formé de plusieurs parcelles agricoles délimitées par des talus et d'une entité à dominante naturelle boisée. |                                                                                    |
| IMPLANTATION DU BATI           | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| DEPLACEMENTS                   | <b>Desserte automobile</b> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de l'amorce de voirie établie dans le lotissement de Lannugat Nord, le second à partir de la route de Lannugat. A cet effet, un emplacement réservé a été défini pour permettre la réalisation de cet accès.<br>le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie structurante depuis le lotissement de Lannugat Nord vers la route de Lannugat.<br><b>Circulation douce</b> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une liaison douce en périphérie du site.                                |                                                                                    |
| PAYSAGE                        | Préserver les talus en périphérie du site.<br>Protéger le boisement en portion Est du site.<br>Le projet d'aménagement devra également comporter des talus plantés en bordure des fossés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    |
| RESEAUX                        | <b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.<br><b>Eaux pluviales</b> : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |

**OAP modifiée**



## 23 – Site 1AUla route de Lannugat Est

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONAGE - SURFACE     | Zone 1AUia – 3,81 ha<br>dont 3,69 ha mobilisables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| PROGRAMME            | Secteur destiné aux activités économiques (hors commerces)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |
| CONTRAINTES          | Le secteur est concerné par deux servitudes d'utilité publique I4 (protection des lignes électriques).<br>Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |
| SITUATION            | Localisé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération à vocation d'activités de Lannugat, ce secteur s'établit à l'interface entre la zone d'activités et un espace à dominante agricole.<br><b>Tissu urbain alentour</b> : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par des bâtiments d'activités et un équipement public (déchetterie intercommunale).<br><b>Topographie</b> : le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud.<br><b>Végétation</b> : le secteur est formé de plusieurs parcelles agricoles délimitées par des talus et d'une entité à dominante naturelle boisée. |                                                                                    |
| IMPLANTATION DU BATI | Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| DEPLACEMENTS         | <b>Desserte automobile</b> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de l'amorce de voirie établie dans le lotissement de Lannugat Nord, le second à partir de la route de Lannugat. À cet effet, un emplacement réservé a été défini pour permettre la réalisation de cet accès.<br><del>Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie structurante depuis le lotissement de Lannugat Nord vers la route de Lannugat.</del><br><del>Circulation douce</del> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une liaison douce en périphérie du site.                 |                                                                                    |
| PAYSAGE              | Préserver les talus en périphérie du site.<br><del>Protéger le boisement en portion Est du site.</del><br>Le projet d'aménagement devra également comporter des talus plantés en bordure des fossés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |
| RESEAUX              | <b>Eaux usées</b> : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.<br><b>Eaux pluviales</b> : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |

## 6.2.7 Modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Le présent objet de la modification a pour objectifs d'actualiser l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme.

Cet échéancier a vocation à planifier dans le temps la mise en œuvre de l'aménagement des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions, en cohérence avec la capacité des équipements publics et les besoins du territoire.

Depuis l'approbation du PLU en 2017, le contexte de mise en œuvre de l'aménagement des zones AU a évolué :

- le rythme réel d'aménagement diffère des prévisions initiales, en raison notamment de la conjoncture économique, des modalités de portage foncier et du calendrier des projets ;
- certaines zones présentent aujourd'hui une maturité opérationnelle plus avancée, tandis que d'autres font l'objet de blocages fonciers.

L'échéancier initial ne reflétant plus fidèlement la situation actuelle, il convient de le réviser pour garantir la cohérence entre la planification et la réalité opérationnelle des projets.

Cette modification ne remet pas en cause :

- le zonage du PLU,
- ni les orientations d'aménagement ou la vocation des zones concernées.

Il est précisé en p.13 du document OAP que « *Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1* ».

Les élus souhaitent abaisser le seuil des 65% à 50%. Cet abaissement de seuil vise à trouver un meilleur équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et la souplesse nécessaire à la production de logements. Il permet d'éviter les blocages et d'anticiper les besoins à moyen terme.

### ❖ Évolution du rapport de présentation

Le chapitre «La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUH du PLU » est mis à jour suite à la modification de l'échéancier prévisionnel (p.271 à 274)

Les zones 1AUH suivantes passent du groupe 1 (ouverture à l'urbanisation prévue à court terme) au groupe 2 (ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme)

- La zone 1AUHb de Parou Braz
- La zone 1AUHc de Roz ar Goff
- La zone 1AUHb du Veret Nord
- La zone 1AUHc de Kerem

La zone 1AUH suivante passe du groupe 2 (ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme) au groupe 1 (ouverture à l'urbanisation prévue à court terme)

- La zone 1AUHc de Kerbiguet

Les modifications apparaissent en rouge dans le tableau suivant

| Ordre d'ouverture à l'urbanisation                                | Secteurs 1 AUH concerné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme (groupe 1)</b> | <p><b>La zone 1AUHc de la Route de Poullan Sur Mer</b>, bien que située en extension de l'enveloppe urbaine constitue un secteur prioritaire. En effet, elle a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé au cours de l'année 2017, pour une opération à vocation d'habitat. Une partie a été achevée en 2022 (modification PLU n°3). Des aménagements <b>ont été</b> réalisés sur la RD n°7, de manière à assurer la sécurisation de cette entrée de ville.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb du Cornigou</b> s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, dans le prolongement d'une opération d'habitat groupé réalisée il y a quelques années par un promoteur privé. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur revêt un intérêt majeur, afin de clore l'aménagement de ce quartier de ville</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb de la rue de l'Aubépine</b> s'établit au cœur du tissu urbain du quartier de Tréboul à proximité immédiate des équipements, commerces et services. La commune a exigé sur une propriété voisine la réfection d'une ruine d'une habitation. Aussi, une réflexion d'aménagement d'ensemble est actuellement étudiée sur les emprises foncières non bâties situées sur la zone 1AUHb inscrite au PLU en révision. Ainsi, en raison du positionnement au sein de l'enveloppe urbaine et de la réflexion d'aménagement en cours, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est envisagée à court terme.</p>                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb du chemin de Kermarron</b> se situe au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, à proximité immédiate des équipements publics (écoles primaires et lycée). Cette zone, facilement aménageable et bien desservie par les réseaux existants, constitue un secteur prioritaire en matière d'aménagement urbain. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est prévue à court terme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb du château d'eau de Kervignac</b> s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré où les équipements scolaires et services sont bien présents. Des réflexions existent et les perspectives d'aménagement du site s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain et du maillage viaire de Ploaré. De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est envisagée à court terme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHc de Kerstrat</b> s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, dans le périmètre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) du Ris. Bien que cette zone soit localisée en extension de l'enveloppe urbaine, son urbanisation est jugée prioritaire, dans la mesure où la commune y a acquis plusieurs parcelles récemment (un îlot plus bâtiment de l'ancienne usine Senes appartenant déjà à la commune). Un projet d'aménagement est actuellement en cours en vue de la réalisation d'une opération d'habitat mixte composée d'habitat intermédiaire et individuel et de logement social. De ce fait, la commune estime que l'urbanisation de ce secteur est prioritaire, pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. L'opération a été achevée en 2021 (modification n°3).</p> |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb de la rue de Toubalan</b> s'établit au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul à l'interface entre une zone d'activités artisanale et commerciale, un habitat pavillonnaire dense et une exploitation agricole. Localisé au sein de l'enveloppe urbaine, la collectivité estime que l'ouverture à l'urbanisation est désormais prioritaire suite à la présentation de plusieurs projets de lotissements préservant l'activité agricole.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb du Menhir</b> est située en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, mais bénéficie de la proximité des réseaux et des transports publics. Cette emprise foncière appartient à Douarnenez Habitat (Office Public de l'Habitat). Elle est prioritaire dans la mesure où Douarnenez Habitat présente la possibilité de réaliser cette opération.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                   | <p><b>La zone 1AUHb du Véret Sud</b> est idéalement localisée au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul et à proximité immédiate des équipements, services et commerces des centralités de Tréboul et de Douarnenez. Elle constitue un secteur prioritaire à court terme, depuis la mise en place de l'opération « Petites Villes de Demain ». Le maintien de la zone humide en son centre permettra de réaliser des logements durables et la teneur environnementale sera affirmée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | <p><b>La zone 1AUHc de Kerbiquet</b> s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Pouldavid, dans un environnement à dominante rurale. La collectivité estime que, du fait de son positionnement en frange de l'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire. En effet, il s'agit dans un premier temps de densifier le tissu urbain existant, avant d'urbaniser les secteurs en extension.</p>                                                  |
| <p><b>Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme (groupe 2)</b></p> | <p><b>La zone 1AUHc de la route de Kervignac</b> s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré et à proximité de la zone d'activités de Lannugat. Ce secteur d'habitat n'était plus jugé prioritaire par la collectivité. L'unité maintient une figure d'agglomération en regard de la ZAC des activités économiques de Lannugat et de la continuité urbaine au regard de la loi littoral. Le SCOT ayant confirmé le caractère fragmentaire inscrit à la ZAE de Lannugat.</p> |
|                                                                          | <p><b>La zone 1AUHb de Parou Braz</b> s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul. Le foncier est en partie maîtrisé par la ville de Douarnenez. Les réseaux présentent une capacité suffisante.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                          | <p><b>La zone 1AUHc de Roz Ar Goff</b>, bien que située en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, présente des conditions d'aménagement aisées (accès directs sur la voie existante), en vue de la réalisation d'une petite opération à vocation d'habitat, dans un quartier attractif.</p>                                                                                                                                                                                           |
|                                                                          | <p><b>La zone 1AUHb du Véret Nord</b> s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, à proximité immédiate des centres de Douarnenez et de Tréboul. Ce secteur est par ailleurs très bien desservi par les transports publics et bénéficie de la proximité de la voie verte. Des réflexions sont actuellement menées par les propriétaires, afin d'urbaniser l'ensemble du site.</p>                                                                                                  |
|                                                                          | <p><b>La zone 1AUHc de Kerem</b> s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Pouldavid, à proximité des équipements scolaires et des commerces du bourg de Pouldavid. La collectivité estime que l'ouverture à l'urbanisation à court terme de cette zone est prioritaire, en raison d'une part, de l'alerte que constitue la fermeture de classe à l'école primaire de Pouldavid et d'autre part de la nécessité de créer des lotissements.</p>                                   |

La carte de la p.275 est mise à jour



## ❖ Évolution des orientations d'aménagement et de programmation

La page 13 des OAP est modifiée de la manière suivante (en rouge dans le texte)

### « LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

La mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain.

En effet, afin de programmer la production de logements et d'éviter une mise sur le marché massive et une saturation des équipements, un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place. Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation en termes de voie et réseaux existants ou à réaliser, de la complexité de l'aménagement ou de la rétention foncière.

En dernier lieu, la commune de Douarnenez entend maîtriser son développement urbain et favoriser des projets à court terme, au cœur de l'agglomération, de manière à redynamiser les centralités existantes et la vie des quartiers.

Le tableau (échancier) ci-dessous doit être appréhendé de la manière suivante :

- Les zones du groupe 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celle du groupe 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

| Ordre d'ouverture à l'urbanisation |                                                          | Zones concernées                     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1                                  | Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme          | Toutes les zones 1AUH du 1er groupe  |
| 2                                  | Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme | Toutes les zones 1AUH du 2ème groupe |

**Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins ~~65%~~ 50% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1. »**

La carte p.15 des OAP est remplacée par la carte de la p.29 du présent document.

## VII – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### 7.1 Compatibilité avec le SRADET 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).

La modification n°6 du PLU de Douarnenez est compatible avec les orientations et les règles générales du SRADET Bretagne.

La modification n°6 du PLU favorise le renouvellement urbain, optimise le foncier existant et reclasse en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHaa et UHba), des emprises auparavant destinés à des équipements, dont la vocation n'est plus adaptée à l'évolution des secteurs concernés.

La modification n°6 du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux.

### 7.2 Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille

La commune de Douarnenez est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 4 octobre 2021.

Le DOO du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes de la communauté de communes.

**Les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°6 du PLU ne remettent pas en cause sa compatibilité avec les orientations du DOO du SCoT et notamment avec l'objectif 1.C « Gérer l'urbanisation du littoral ».**

Le SCoT pose le principe d'un aménagement cohérent avec la loi Littoral et définit le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes.

La loi Littoral impose :

- que les extensions de l'urbanisation ne se fassent qu'en continuité des villages et agglomérations existants. Par conséquent, tout autre type d'urbanisation, située dans une commune littorale ne faisant pas partie de ces deux typologies, ne peut connaître aucune extension de l'urbanisation.
- que des SDU peuvent être délimités. Le régime de constructibilité des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) est étroitement encadré. Il est seulement permis de combler les espaces vacants, dits « dents creuses », des SDU. Les constructions et installations autorisées ne doivent en effet pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Le DOO du SCoT a défini :

- l'agglomération comme étant un ensemble urbain de taille significative (dont les chefs-lieux de communes) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. Les agglomérations se distinguent des villages en étant généralement les bourgs historiques des communes. Les zones d'activités de grande taille sont qualifiées d'agglomération à dominante économique.
- le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) comme étant un secteur déjà urbanisé comprenant au moins 25 constructions, être densément groupé sans interruption du bâti, possédant un potentiel constructible inférieur au bâti existant, être structuré autour de voies publiques et desservi par les réseaux

Le DOO du SCoT a qualifié d'agglomération :

- le pôle urbain de Douarnenez composé de ses 4 quartiers historiques (Douarnenez centre, Ploaré, Tréboul et Pouldavid)
- Lannugat qui est le pôle économique structurant à l'échelle de l'Ouest Cornouaille.

La **zone 1AUia de Lannugat**, située en continuité de l'agglomération existante de Lannugat, ne fait ne fait l'objet d'aucune modification de son périmètre. Les principes d'aménagement de la zone sont simplifiés afin de favoriser le développement économique dans un cadre plus souple et adaptable tout en maintenant une cohérence urbaine avec le tissu existant. Par ailleurs, cette zone 1AUia existante au PLU est **compatible avec la loi Littoral**, dès lors qu'elle s'inscrit en extension de l'agglomération de Lannugat, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, qui autorise l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

**Les autres évolutions envisagées**, consistant en des adaptations de zonage destinées à faire évoluer les destinations autorisées, s'inscrivent exclusivement au sein d'espaces déjà urbanisés au sens de la loi littoral..

**L'ensemble des évolutions prévues dans le cadre de la modification n°6 apparaît compatible avec le SCoT en vigueur, lequel, en tant que document intégrateur, décline et met en œuvre les principes de la loi Littoral à l'échelle intercommunale. En effet, ces modifications n'ont ni pour objet ni pour effet d'étendre l'urbanisation au-delà des enveloppes urbaines existantes. Dès lors, et en l'absence de création d'urbanisation diffuse ou isolée, ces évolutions respectent les orientations du SCoT et, par voie de conséquence, les exigences issues de la loi Littoral.**

### 7.3 Compatibilité avec le PLH de Douarnenez Communauté

Les modifications ne viennent pas remettre en cause la compatibilité du PLU avec le PLH qui priorise le renouvellement urbain et la requalification du parc existant et préconise de concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain.

La production annuelle de logements dans le PLH de Douarnenez Communauté (prorogé en 2025 jusqu'à l'approbation du futur PLUIH) est de 56 logements par an à Douarnenez.

De source Sitad@I, le nombre de logements commencés à Douarnenez entre 2021 et 2024 est de 340 soit une moyenne de 85 logements commencés par an.

La consommation ENAF pour la période 2021-2024 est de 4,09 ha sur la commune de Douarnenez.