



Commune de Douarnenez

Note de présentation de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme



13 rue des Lavoisirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

Table des matières

I - PRÉAMBULE	2
II – CHOIX DE LA PROCEDURE	2
III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
IV – ELEMENTS DE CONTEXTE	4
4.1 Le cadre territorial.....	4
4.2 Le cadre environnemental.....	6
4.3 Le cadre patrimonial bâti	9
4.4 Le Plan de Prévention des Risques	9
V – LE PLU EN VIGUEUR	10
5.1 Les orientations du PADD	10
5.2 Articulation avec les documents à portée supra-communale	10
V I – OBJET DE LA MODIFICATION N°7.....	11
6.1 Localisation et contexte.....	11
6.2 Situation réglementaire initiale.....	12
6.3 Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUhc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploités.....	12
6.4 Evolution des pièces du PLU.....	15
VII – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	19
7.1 Compatibilité avec le SRADDET Bretagne.....	19
7.2 Compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille.....	19
7.3 Compatibilité avec le PLH de Douarnenez communauté.....	21

I - PRÉAMBULE

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, 26/09/2025) 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.

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°7 du PLU de Douarnenez.

Par arrêté AR 03-2026 du 20/01/2026, Mme la Présidente de Douarnenez communauté a prescrit la modification n°7 du PLU de Douarnenez ayant pour objet :

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

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.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 du 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 L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°7 est bien adaptée au projet.

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°7, 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-26-02-03 du 4 février 2026 Douarnenez communauté a décidé de soumettre à évaluation environnementale la modification n°7 du PLU.

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

III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

- Délibération motivée du conseil communautaire justifiant de l'ouverture à l'urbanisation (article L153-37 du code de l'urbanisme)
- Délibération du conseil communautaire décidant de soumettre le projet de modification n°7 à évaluation environnementale sans solliciter un examen au cas par cas auprès de la MRAe et définissant les modalités de la concertation
- Élaboration technique du projet de modification n°7 et concertation préalable.

- Évaluation environnementale (avis rendu sous 3 mois). L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées (article L153-40 du Code de l'urbanisme)
- Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement
- Approbation de la modification après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur

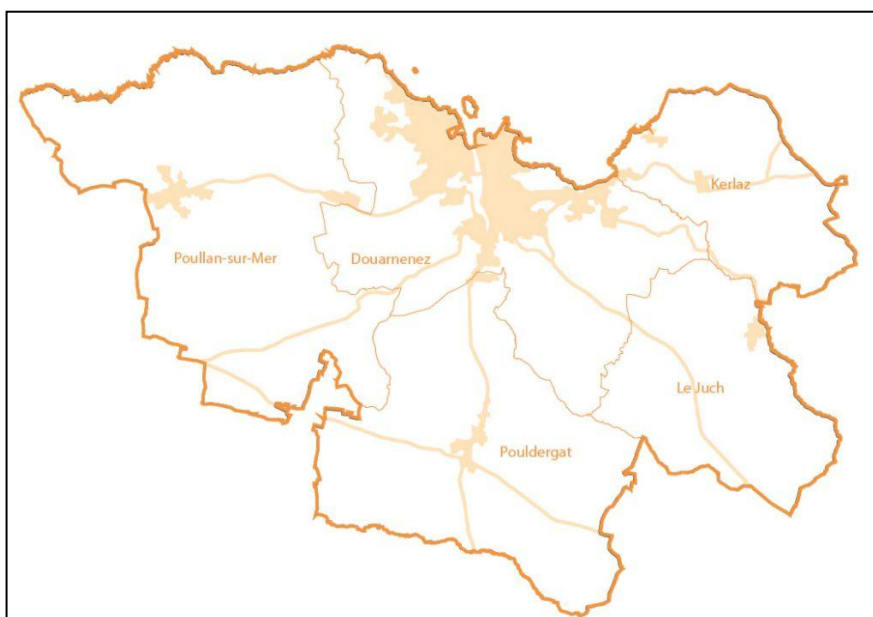
IV – ELEMENTS DE CONTEXTE

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 **SRADET 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**¹ 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.

➞ 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) ;
- 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)

¹ 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.

➤ Contexte démographique et résidentiel

La commune de Douarnenez connaît une décroissance démographique structurelle liée à un solde naturel négatif. Toutefois, une inflexion récente est observée entre 2017 et 2023, avec une croissance annuelle moyenne de +0,15 %, portant la population à 14 188 habitants. Cette reprise repose principalement sur un solde migratoire très favorable, révélant l'attractivité du territoire, sans toutefois compenser le déficit naturel.

La population se caractérise par un vieillissement marqué : en 2022, les 60 ans et plus représentent 42,6 % des habitants, contre 33,4 % en 2010, avec une part importante des 60-74 ans.

La structure des ménages est dominée par les ménages d'une seule personne (54 %), devant les couples sans enfant (23,2 %) et les couples avec enfant(s) (15,6 %). La progression des ménages isolés entre 2011 et 2022 s'est faite au détriment des familles, entraînant une baisse continue de la taille moyenne des ménages, établie à 1,73 personne en 2022.

En 2022, la commune compte 10 389 logements, dont les trois quarts sont des résidences principales. Les résidences secondaires représentent 13,7 % du parc, tandis que les logements vacants en constituent 9,4 %.

➤ 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)**.

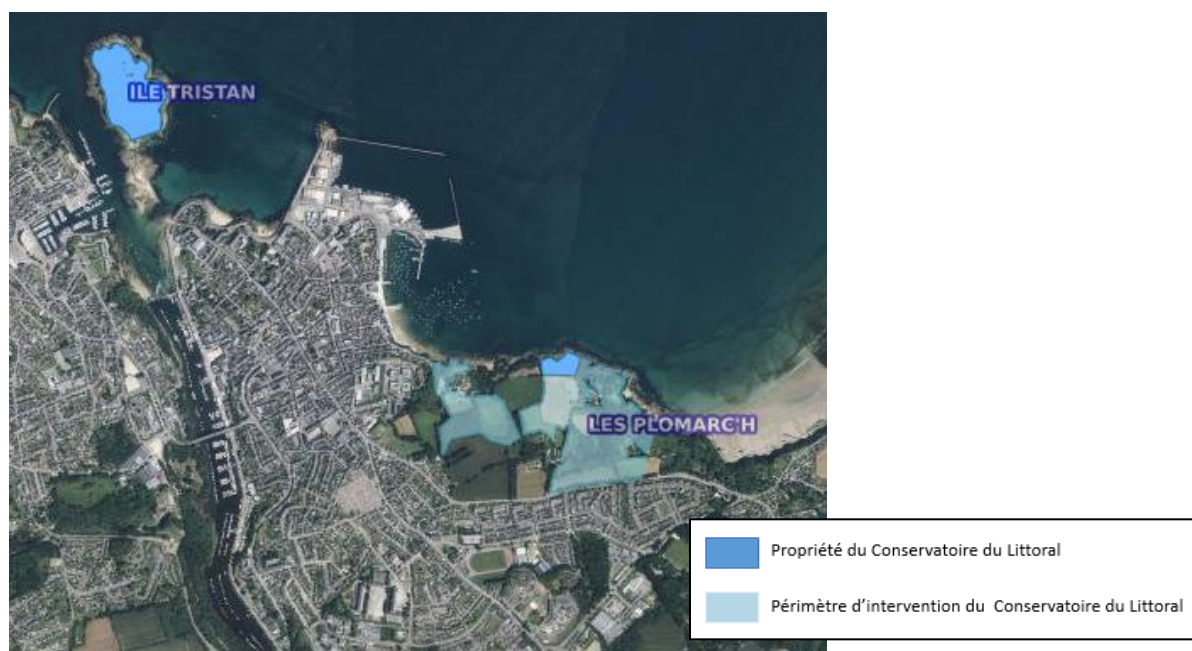
Site	Classé/Inscrit	Date de l'arrêté	Intégration dans la ZPPAUP
Ile Tristan	Classé	30 juillet 1934 et décret du 8 décembre 1934	Non
Le manoir de Kerlouarnec et son parc	Classé	4 mai 1943	Non
Le bois du Ris et falaise des Plomarc'h	Inscrit	24 mars 1931	Oui
La plage du Ris	Inscrit	23 septembre 1942	Oui, 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 :

- **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.



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

➤ 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.

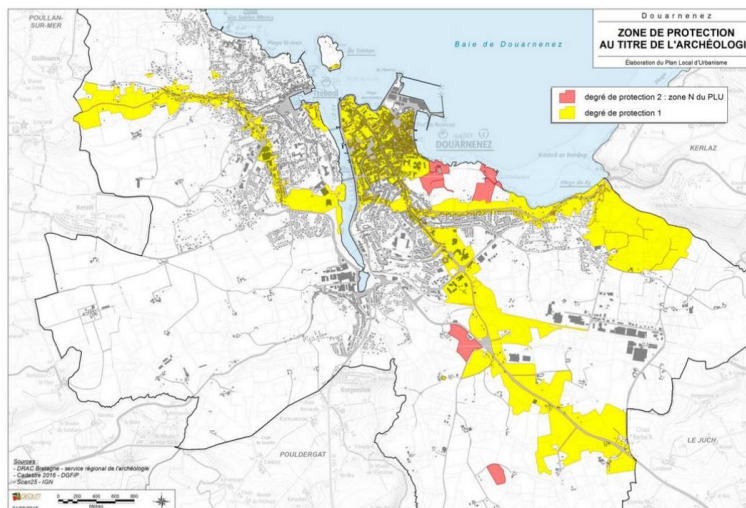


Zone Spéciale de Conservation « Cap Sizun » (Source : géoportail)

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**.



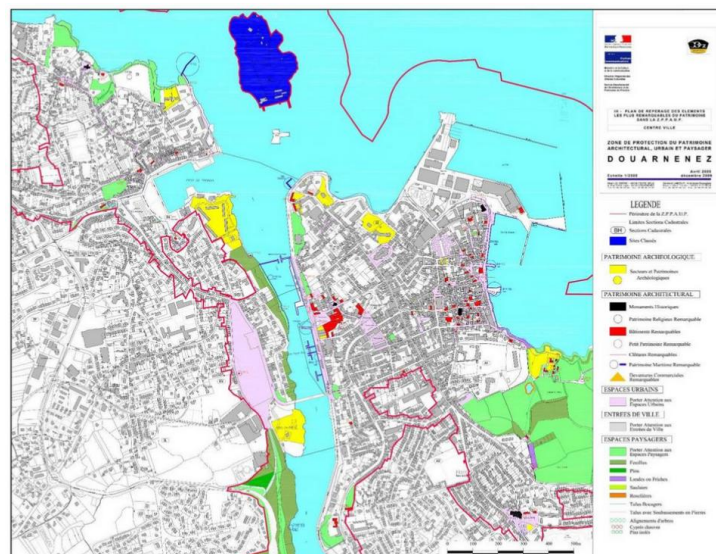
Source : rapport de présentation du PLU

➔ 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)².

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.

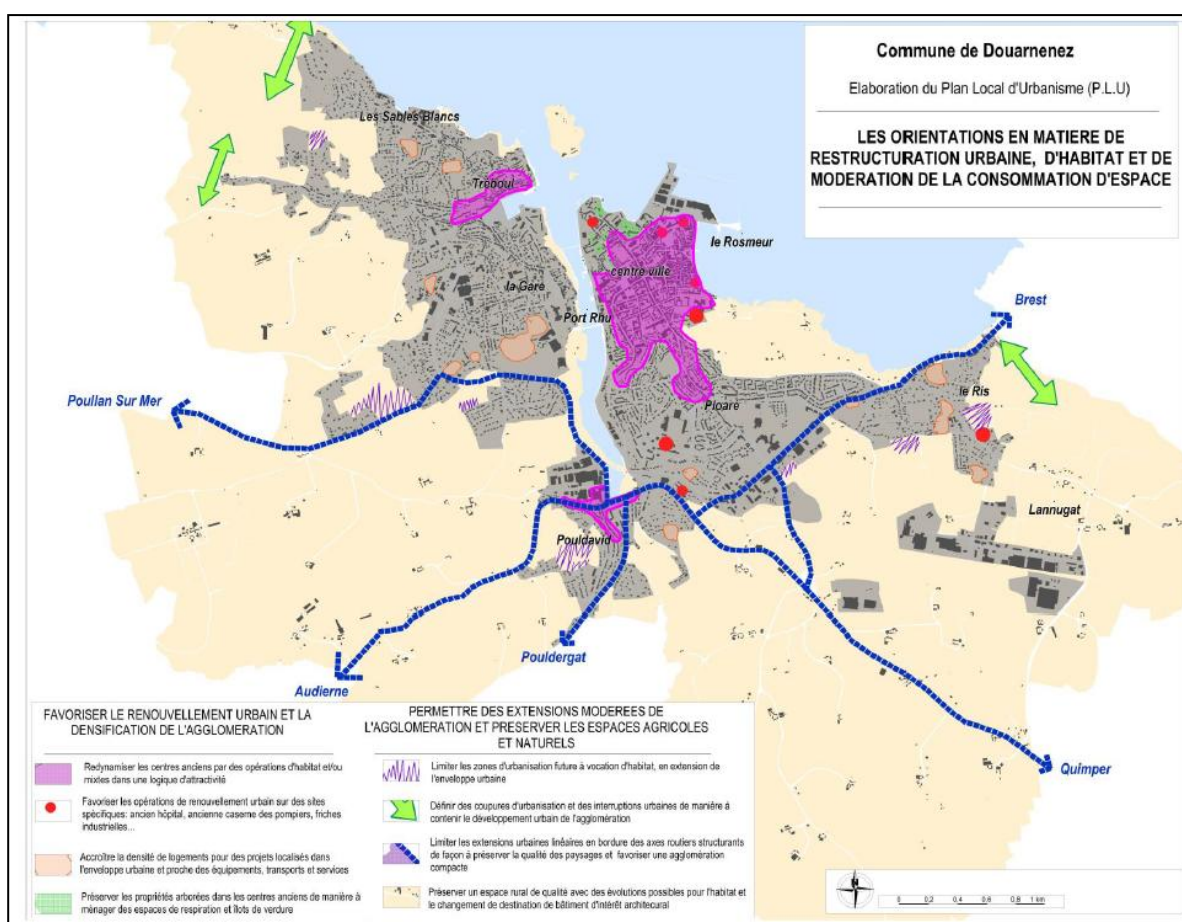
² ZPPAUP devenue « Site Patrimonial Remarquable » (Loi CAP entrée en vigueur le 8/07/2016)

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.



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.

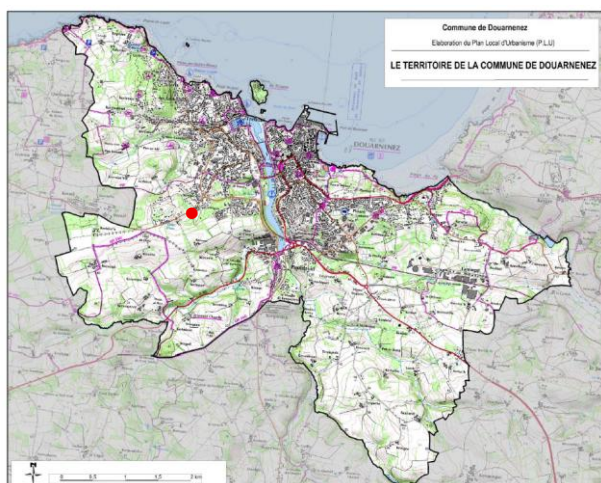
VI – OBJET DE LA MODIFICATION N°7

La modification n°7 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc (parcelle BR 274) située route de Poullan sur Mer. Cette évolution du PLU vise à permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent, en réponse aux besoins identifiés en matière de développement résidentiel, tout en garantissant une urbanisation maîtrisée et qualitative.

Afin d'encadrer cette ouverture à l'urbanisation, la modification prévoit l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée au secteur. Cette OAP constitue un outil essentiel pour assurer une organisation d'ensemble du site, en définissant les principes d'aménagement, d'insertion paysagère, de desserte... ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux.

6.1 Localisation et contexte

Le secteur, situé route de Poullan-sur-Mer, s'inscrit en continuité Ouest de l'agglomération de Douarnenez (au sens de la loi littoral). Le secteur, correspondant à la parcelle BR 274 d'une contenance de 1,48 ha, s'insère dans un tissu déjà urbanisé, puisqu'il est bordé à l'Est par le lotissement pavillonnaire « Les Hauts de Tréboul » et à l'ouest par un SDU (secteur déjà urbanisé) identifié au SCoT. Au Nord le terrain donne sur un espace agricole et au sud il est délimité par la RD7 (route de Poullan sur Mer).



Les accès directs sur la départementale étant interdits, le terrain est desservi par deux accès depuis le lotissement « Les Hauts de Tréboul ».

Au registre parcellaire graphique (<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/registre-parcellaire-graphique-rpg-2023>) la parcelle est identifiée comme prairie temporaire. Sur sa partie Nord-Ouest, la parcelle est délimitée sur 70 mètres environ par un talus bocager(essences locales) et à l'Est par une haie bocagère délimitant les parcelles bâties du lotissement.

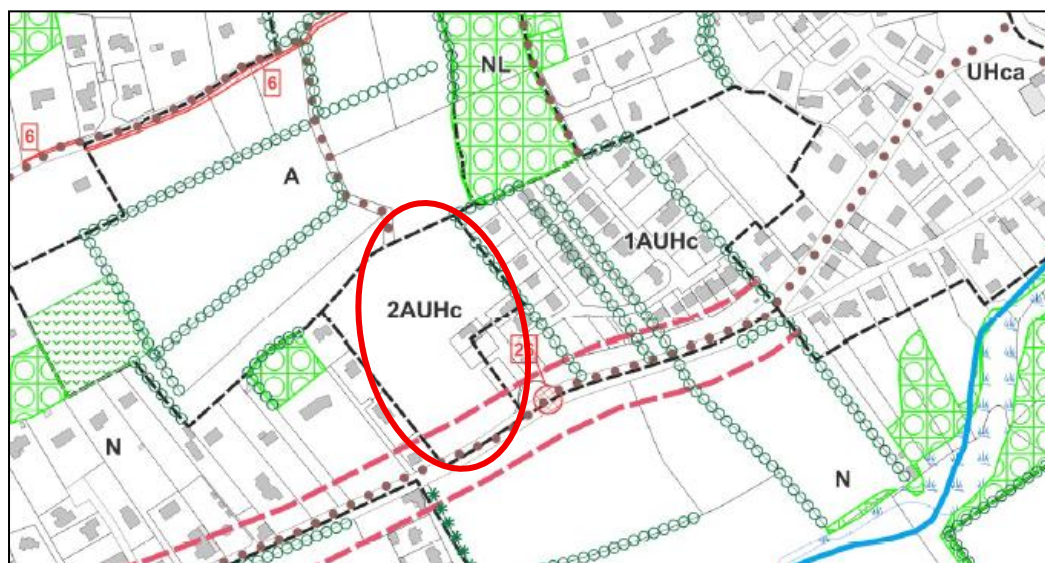
La parcelle consomme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) puisqu'elle est classée au MOS en « terre agricole ».

6.2 Situation réglementaire initiale

Au regard des dispositions du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le site, d'une superficie d'environ 1,48 hectare, est classé en zone 2AUHc.

Par ailleurs, le terrain est grevé, en partie sud, d'une marge de recul des constructions de 25 m par rapport à la RD 7 dite « route de Poullan ».

En outre, la haie bocagère existante en limite nord-est du périmètre d'étude, assurant l'interface avec le lotissement « Les Hauts de Tréboul », est identifiée au document d'urbanisme comme un élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



6.3 Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée en zone à urbaniser doit faire l'objet d'une délibération motivée, justifiant de son utilité au regard des capacités d'urbanisation encore mobilisables au sein des secteurs déjà urbanisés, ainsi que de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces secteurs.

La commune connaît depuis 2016 une reprise de la croissance démographique portée par un solde migratoire positif, révélateur de l'attractivité du territoire. Cette attractivité s'inscrit notamment dans un contexte de recomposition des parcours résidentiels et de développement du télétravail.

Cette croissance démographique s'accompagne d'une production soutenue de logements, comme le confirme le bilan accompagnant la prorogation du Programme local de l'habitat (PLH) durant la phase d'élaboration du PLUiH, établi en février 2025. Celui-ci met en évidence un niveau de réalisation supérieur à la trajectoire de référence retenue par le PLH, estimée à 56 logements par an pour la commune. Sur la période 2019-2023, 404 logements ont ainsi été engagés, soit un rythme moyen d'environ 81 logements par an.

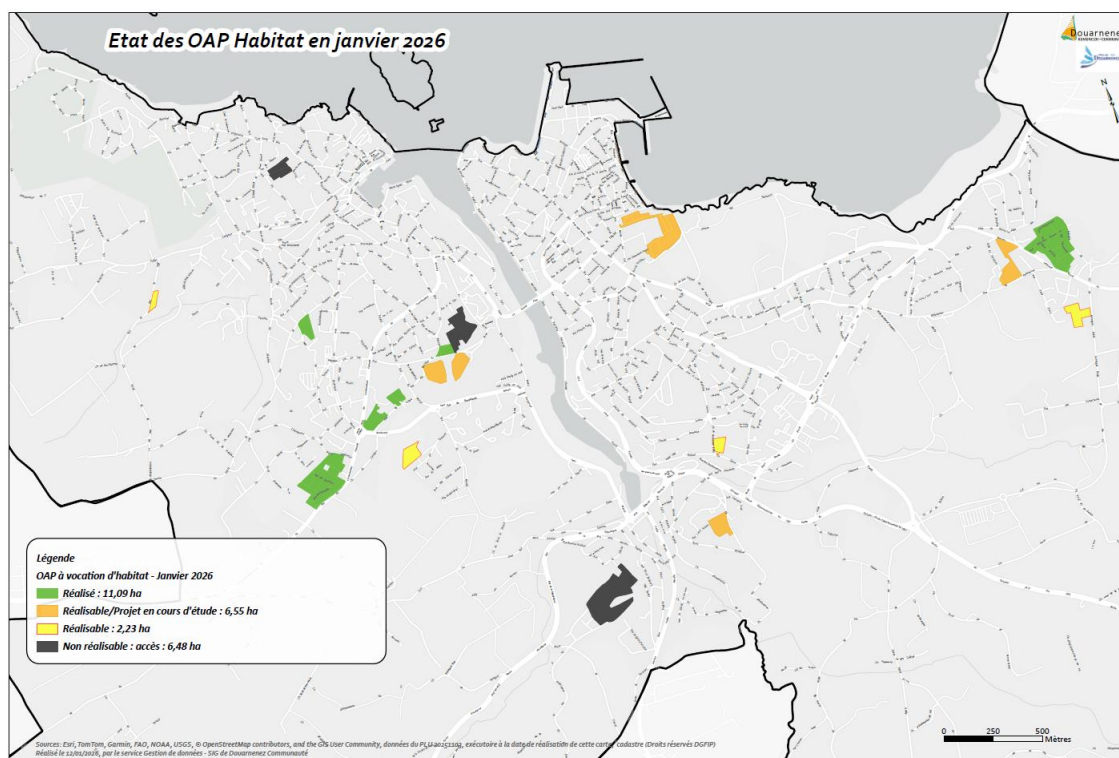
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 a défini une stratégie de développement urbain visant à assurer l'accueil de nouveaux ménages tout en maîtrisant l'étalement urbain. À ce titre, il a identifié 17 zones à urbaniser, dont :

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

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

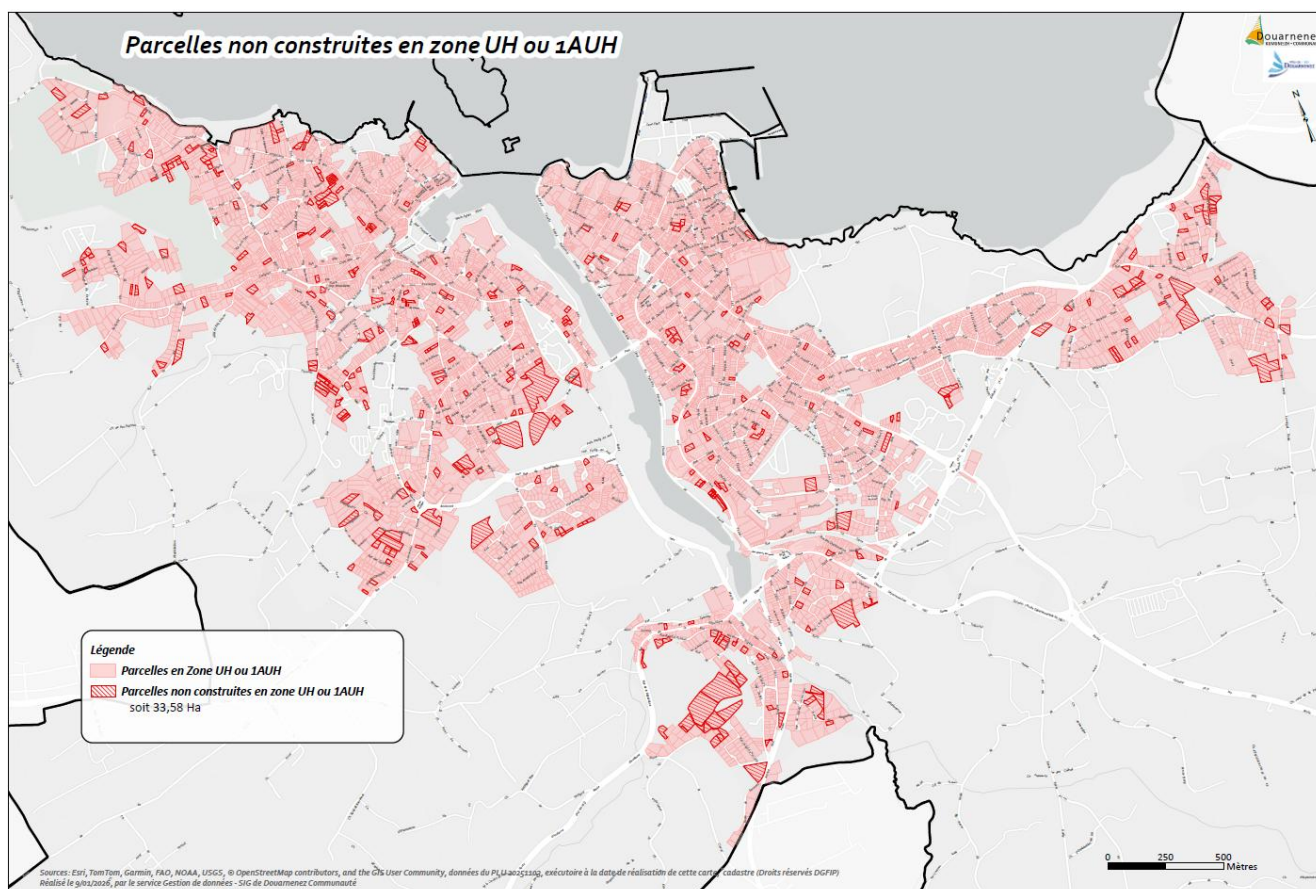
À ce jour, l'état d'avancement des OAP pour des opérations d'habitat par le PLU de 2017 peut être dressé comme suit :

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



Actuellement, la superficie totale des parcelles non construites situées en zones UH et 1AUH s'élève à 33,58 hectares. Toutefois, ce potentiel foncier constitue une capacité théorique, dont la mobilisation effective demeure incertaine. En effet, une part significative de ces terrains ne peut être considérée comme immédiatement mobilisable, notamment en raison d'une absence de maîtrise foncière publique et de phénomènes de rétention foncière de la part des propriétaires, qui freinent la réalisation d'opérations d'aménagement. Après déduction des

surfaces concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) non réalisables, ainsi que de celles faisant l'objet de projets en cours, le potentiel foncier réellement mobilisable est estimé à 23,22 hectares.



Dans ce contexte de dynamisme migratoire et de production soutenue de logements, la capacité foncière réellement mobilisable au sein des zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation apparaît progressivement contrainte, malgré l'existence de réserves foncières théoriques. La mobilisation de ces capacités au cours des dernières années a contribué à une raréfaction des terrains immédiatement disponibles pour de nouvelles opération d'habitat, susceptible de générer des tensions croissantes sur le marché local du logement.

Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AUHc, situé route de Poullan-sur-Mer, répond à la nécessité de maintenir une offre foncière et immobilière suffisante et adaptée, afin de prévenir une accentuation des tensions notamment en matière de hausse des prix, de réduction de l'offre et de difficultés d'accès au logement des ménages locaux. Elle vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, contribuant à l'accueil et au maintien des ménages, notamment des jeunes et des jeunes ménages, dans une logique de mixité sociale.

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit ainsi dans la continuité de la stratégie de développement définie par le Plan Local d'Urbanisme, en conciliant la maîtrise de l'étalement urbain, la mobilisation prioritaire des capacités existantes et la réponse aux besoins résidentiels du territoire, tout en limitant les risques de tensions excessives sur le marché du logement.

6.4 Évolution des pièces du PLU

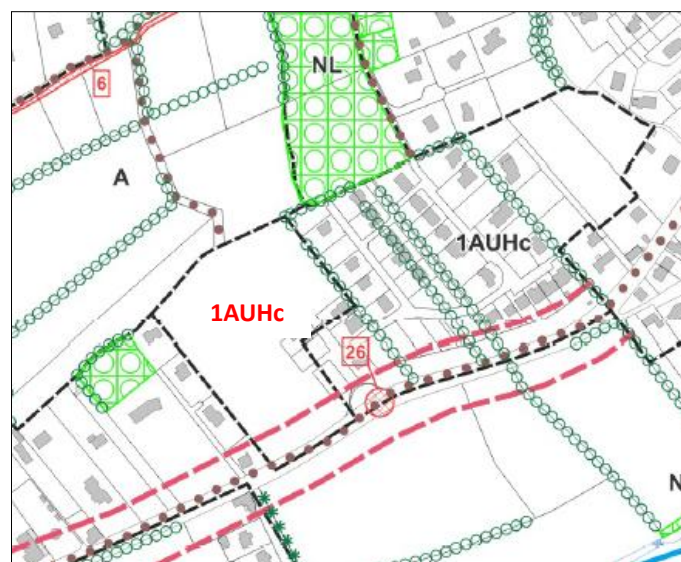
a) RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

Le secteur actuellement classé en zone 2AUHc est reclassé en zone 1AUHc. La superficie du périmètre concerné est maintenue, soit 1,48 hectare.

PLU en vigueur



Proposition de modification



b) ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Le secteur classé en zone 2AUHc ne fait actuellement l'objet d'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du PLU. En conséquence, la création d'une OAP sectorielle est rendue nécessaire.

Situé dans la continuité de l'urbanisation de la partie ouest de l'agglomération, le secteur devra s'inscrire dans une logique de continuité urbaine avec les opérations existantes. L'OAP devra ainsi garantir une cohérence d'ensemble du projet, afin d'éviter toute rupture avec le tissu urbain environnant, tout en favorisant une mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat.

24 – Site 1AUHc route de Poullan sur Mer

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc d'une surface de 1,48 ha
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à de l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat . Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements/ha, soit au minimum 27 logements 7 logements aidés minimum à réaliser
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHc est concerné par une marge de recul inconstructible de 25 m vis-à-vis de la RD7. Le secteur est situé dans la continuité de l'agglomération de Douarnenez en dehors des espaces proches du rivage.

SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'établit en bordure de la RD n°7 (route de Poullan Sur Mer), à l'interface entre le lotissement « Les Hauts de Tréboul » à l'Est et le SDU de Menez Kerguesten à l'Ouest. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire. Le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud.
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. Le projet d'urbanisme sera conçu de façon que les jardins forment une coulée verte sur une bande d'environ 15-20 m en limite du hameau situé à l'ouest de la zone.
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : à partir de la D7 un accès principal a été réalisé pour desservir le lotissement « Les Hauts de Tréboul ». Les accès directs à la départementale étant interdits, la desserte de la parcelle se fera à partir de la voie structurante du lotissement existant. Lors de l'aménagement de ce lotissement, deux accès véhicules à la zone 2AUHc ont été prévus depuis la rue des Caravelles et la rue de Goélettes.  Liaison douce : une ou plusieurs liaisons douces devront être aménagées pour rejoindre la liaison douce existante au Nord. Transport en commun : l'arrêt de bus le plus proche « Haut de Tréboul » se situe à environ 240 mètres à l'Est du secteur. Depuis cet arrêt, il est possible d'emprunter la ligne 2 qui dessert la ville de Douarnenez et la ligne interurbaine n° 5 « Poullan-sur-Mer ».
PAYSAGE	Préserver les talus arborés situés en périphérie et planter l'interface avec la parcelle BR 25. Un traitement paysager homogène devra être recherché en bordure de la RD n°7, dans la marge de recul inconstructible de 25 mètres. Les clôtures devront être traitées harmonieusement sur l'ensemble de ce linéaire. Les jardins des constructions situées en limite Ouest du site devront constituer une coulée verte sur une bande d'environ 15-20 m en limite du hameau situé à l'ouest de la zone.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.

c)



-  Limite secteur à vocation d'habitat
-  Desserte de la zone
-  Haies, talus plantés à conserver/renforcer
-  Plantation d'une haie d'essences locales à l'interface avec la zone agricole
-  Traitement paysager de la marge de recul de 25 m/RD7
-  Interdiction d'accès direct à la D7
-  Liaison douce à créer
-  Voie douce existante

RAPPORT DE PRÉSENTATION :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc route de Poullan sur Mer, entraîne un ajustement du tableau des surfaces figurant en p.305 du rapport de présentation. Les modifications apportées à ce tableau sont identifiées en rouge.

Ce tableau intègre par ailleurs les évolutions de surfaces résultant de la modification n°6 du PLU, conduite parallèlement à la présente procédure

PLU -Rapport de présentation Tableau de surfaces			PLU -Rapport de présentationTableau de surfaces		
PLU modification simplifiée : 31 mars 2022 (surfaces calculées sous SIG)			Surface modifiée par le modification n°6 en bleu Surface modifiée par la modification n°7 e,n rouge (surfaces calculées sous SIG)		
Zones	Surfaces	% de la superficie communale	Zones	Surfaces	% de la superficie communale
UHaa	8,16		UHaa	8,91 8,16	
UHab	53,61		UHab	53,61	
UHac	1,67		UHac	1,67	
UHba	95,14		UHba	94,78 92,44	
UHbb	134,83		UHbb	134,83	
			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	54,82 57,91	
Uia	48,05		Uia	48,05	
Uib	6,54		Uib	7,04 6,54	
Uic	12,62		Uic	12,12 12,62	
UL	14,12		UL	14,12	
UP	23,39		UP	23,39	
UP(mer)	181,52		UP(mer)	181,52	
Total U (hors mer)	587,08	23,13%	Total U (hors mer)	587,08	23,13%
1AUHb	7,59		1AUHb	7,59	
1AUHc	15,22		1AUHc	16,70 15,22	
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	40,84	1,61%
2AUHc	2,48		2AUHc	1,00 2,48	
Total 2AU	2,48	0,10%	Total 2AU	1,00 2,48	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	10,22		Ni	10,22	
NL	12,75		NL	12,75	
Ns	186,43		Ns	186,43	
Nt	0,84		Nt	0,84	
Total N (hors mer)	790,48	31,15%	Total N (hors mer)	790,48	31,15%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2538	100,00%	Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2538	100,00%

VII – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

7.1 Compatibilité avec le SRADET Bretagne

Le SRADET Bretagne a été adopté par le Conseil régional en décembre 2020, puis modifié en février 2024 afin d'intégrer les évolutions du cadre législatif et réglementaire, notamment celles issues de la loi « Climat et Résilience ».

La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Douarnenez s'inscrit en compatibilité avec les orientations et les règles générales du SRADET de Bretagne, en particulier celles visant à maîtriser la consommation foncière, à limiter l'artificialisation des sols et à organiser le développement urbain de manière économe et cohérente. En effet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AUHc, situé route de Poullan sur Mer, intervient dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante et répond à une logique de développement urbain maîtrisé, privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés ou en extension directe de ceux-ci. Cette évolution s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, garantissant une densité adaptée, une mixité des formes urbaines et une offre de logements diversifiée, majoritairement destinée à la résidence principale.

La modification n°7 du PLU contribue ainsi à répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle communale et intercommunale, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Programme local de l'habitat (PLH), tout en intégrant des objectifs de mixité sociale.

Par ailleurs, cette évolution du document d'urbanisme ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux définis par le SRADET. Elle s'inscrit dans un périmètre strictement circonscrit, sans extension diffuse de l'urbanisation, et maintient les protections existantes, contribuant ainsi au respect des équilibres environnementaux et paysagers du territoire.

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 Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe les modalités de mise en œuvre des principes et objectifs de la politique d'urbanisme et d'aménagement applicables aux communes membres de la communauté de communes.

La modification n°7 du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du DOO du SCoT et, en particulier, avec l'objectif 1.C « Gérer l'urbanisation du littoral ».

Le SCoT est élaboré dans le respect des principes de la loi Littoral et encadre strictement les conditions de développement de l'urbanisation dans les communes littorales.

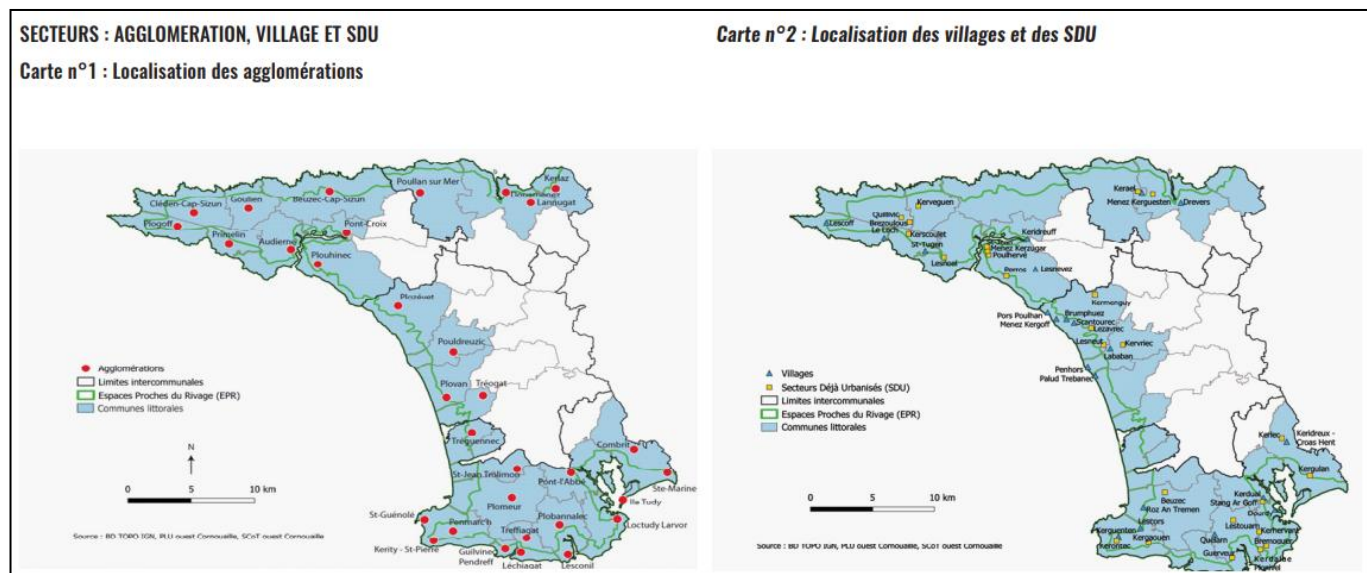
À ce titre, la loi Littoral prévoit que les extensions de l'urbanisation ne peuvent être autorisées qu'en continuité des villages et des agglomérations existants. Toute urbanisation située en dehors de ces entités est ainsi exclue de toute extension. Elle permet également la délimitation de Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), au sein desquels seules sont autorisées les constructions visant à combler les espaces vacants, dits « dents creuses », sans extension du périmètre bâti existant.

Dans ce cadre, le DOO du SCoT définit précisément les notions d'agglomération et de Secteur Déjà Urbanisé :

- une agglomération correspond à un ensemble urbain de taille significative, comprenant notamment les chefs-lieux de communes, caractérisé par un habitat dense et regroupé et disposant de services, d'activités et/ou d'équipements. Les agglomérations correspondent généralement aux bourgs historiques des communes ; les zones d'activités de grande taille peuvent être qualifiées d'agglomération à dominante économique ;
- un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) est un secteur comprenant au moins 25 constructions, présentant un bâti densément groupé sans interruption, disposant d'un potentiel constructible inférieur au bâti existant, structuré autour de voies publiques et desservi par les réseaux.

Sur la base de ces définitions, le DDO du SCoT a qualifié :

- le pôle urbain de Douarnenez, composé de ses quatre quartiers historiques (Douarnenez-centre, Ploaré, Tréboul et Pouldavid), en tant qu'agglomération,
- le secteur de Lannugat comme pôle économique structurant à l'échelle de l'Ouest Cornouaille ;
- le secteur de Menez Kerguesten en tant que Secteur Déjà Urbanisé (SDU).



Source : SCoT Ouest Cornouaille

L'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AUHc, situé route de Poullan sur Mer, s'inscrit dans la continuité directe de l'agglomération de Douarnenez, aucune discontinuité physique ou paysagère ne venant interrompre le tissu bâti entre les dernières constructions existantes et le site concerné. Cette ouverture ne vise pas à étendre le périmètre bâti du SDU de Menez Kerguesten, ce qui serait contraire aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, mais bien à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement en continuité de l'agglomération existante.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc est conforme aux prescriptions du SCoT de l'Ouest Cornouaille et aux principes de la loi Littoral, en ce qu'elle s'inscrit dans une logique de développement urbain maîtrisé, en continuité de l'agglomération, sans extension diffuse de l'urbanisation et dans le respect des équilibres territoriaux définis à l'échelle du territoire.

7.3 Compatibilité avec le PLH de Douarnenez communauté

La modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme ne remet pas en cause la compatibilité du document avec le Programme local de l'habitat (PLH).

En cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles-mêmes issues des prescriptions du PLH de Douarnenez Communauté, la modification n°7 du PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Cette servitude s'applique aux opérations à vocation d'habitat comportant plus de dix logements et est formalisée au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AUHc, situé route de Poullan sur Mer.