



# **Projets de modification n°6 et n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douarnenez**

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**

**Août 2026**

# Observations du commissaire enquêteur

## 1. Création de logements

***Question : La modification envisagée n'est-elle pas ambitieuse en termes démographiques et de production de logement et ne va-t-elle pas au-delà des objectifs énoncés en termes de production de logement au niveau du PLH (56 logements par an) et sur la consommation foncière ? Quelles études, enquêtes, éléments factuels ou données récentes justifient l'ambition et l'urgence du projet de création de logements sur la commune de Douarnenez, au cœur des projets de modifications n° 6 et n° 7 de son PLU ?***

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

### **Un parc de logements diversifié pour répondre au parcours résidentiel des ménages**

La diversité du parc de logements est primordiale car elle est un levier pour la fluidité des parcours résidentiels des ménages. En effet les besoins en logements évoluent tout au long de la vie. Les ménages ont des besoins en logements différents en fonction de leur composition (personne seule, couple...), de leur taille (nombre de personnes qui composent le ménage), de leur situation professionnelle (emploi stable ou précaire, en mobilité professionnelle...), financière (budget logement maximal) ou encore personnelle / familiale (divorce, handicap...).

Le parc de logements existants ne répond que partiellement aux besoins des ménages présents sur notre territoire ou ayant vocation à s'y installer. Ainsi pour répondre à l'enjeu de diversification du parc de notre territoire, il est indispensable de produire du logement de différentes typologies.

La diversification du parc de logements a pour objectifs de répondre aux enjeux contextuels suivants :

- **Un rebond démographique sur la période récente et un territoire redevenant attractif**

La population de la commune de Douarnenez a diminué, passant de 14 747 habitants en 2012 (INSEE) à 13 902 habitants en 2017 (INSEE). Plus globalement, Douarnenez a été confrontée à une décroissance démographique structurelle et continue depuis les années 1970 (19 096 habitants en 1975).

Au contraire, la décennie 2020 est marquée par une inversion de cette tendance et à une augmentation de la population, due notamment à un solde migratoire particulièrement positif marqueur d'une attractivité retrouvée.

- **L'augmentation du nombre de ménages nécessitant un besoin accru en logements**

Sur le territoire de Douarnenez, le nombre de ménages a évolué plus rapidement que celui de la population globale. Pour exemple, sur le territoire de Douarnenez Communauté, alors même que le nombre d'habitants a diminué entre 2015 et 2021, le nombre de ménages a lui augmenté de 4% sur cette même période.

Cette augmentation de leur nombre s'explique en partie par le phénomène de desserrement des ménages. Douarnenez Communauté est l'EPCI de Cornouaille qui a la plus faible taille moyenne de ménages de Bretagne et de Cornouaille. Et Douarnenez, la ville-centre, se démarque avec une très faible taille moyenne des ménages (1,76 personne par ménage) contre 2,16 au niveau national, 2,09 au niveau Bretagne et 1,97 au niveau Cornouaille.

Douarnenez, de par sa fonction de centralité, concentre la très large majorité des personnes seules de l'EPCI puisque 88% d'entre elles y résident.

Enfin Douarnenez est la 3ème ville de Cornouaille à accueillir le plus de familles monoparentales, après Quimper et Concarneau. 82% des familles monoparentales de Douarnenez Communauté résident à Douarnenez, la ville-centre.

Cette progression du nombre de ménages génère ainsi des besoins en logements supplémentaires. Les spécificités de la composition des ménages du territoire impliquent la mise sur le marché de logements spécifiques :

- Des logements de petites typologies pour les personnes seules ;
- Des logements abordables, en locatif comme en accession, dans la mesure où les personnes seules et les familles monoparentales n'ont pas les mêmes capacités financières qu'un couple ;
- Des logements locatifs (à l'échelle nationale, 52 % des personnes seules et 60 % des familles monoparentales sont locataires contre 30 % des couples avec enfant(s) – INSEE – RP 2020).

- **L'accueil des jeunes actifs**

Les 20-35 ans sont la classe d'âge la moins représentée du territoire, (exception faite des 80 ans et +) et plus particulièrement les 20-24 ans. Le parc locatif privé de petites typologies joue un rôle clef pour le logement de cette tranche d'âge. La commune de Douarnenez ne peut aujourd'hui, répondre à cette demande grandissante, l'offre de logement / hébergement pour les 18-35 ans étant sous-dimensionnée.

La volonté de la commune de créer des logements de petites typologies (correspondant à plusieurs projets de la modification n°6 du PLU de Douarnenez) permettrait à cette classe de la population de s'installer sur le territoire.

- **Un vieillissement de la population nécessitant la consolidation du parcours résidentiel sénior**

Les 65-79 ans sont la classe d'âge la plus représentée du territoire (23,4 % de la population totale en 2023 : INSEE). La question de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie est un enjeu central, aujourd'hui et dans les prochaines années.

En effet, beaucoup d'entre eux vivent aujourd'hui, dans de grands logements, susceptibles d'être inadaptés à la perte d'autonomie de leur occupant.

Les projets de la modification n°6 du PLU de Douarnenez qui visent à construire essentiellement des logements de petite taille pourraient donc permettre de favoriser leur maintien à domicile et de lutter contre l'isolement tout en évitant ou en retardant l'entrée en EHPAD.

Sur le territoire de Douarnenez Communauté, les capacités d'accueil en EHPAD sont globalement proches de la moyenne nationale, mais inférieures à la moyenne départementale : le taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de + 75 ans est de 89 places pour 1 000 habitants de 75 ans et + à Douarnenez Communauté (90 pour 1 000 au niveau national et 109 pour 1 000 à l'échelle du Finistère).

- **Des besoins pour loger les saisonniers**

La Ville de Douarnenez est classée station de tourisme. Le bassin d'emploi de Douarnenez (territoire élargi allant de la Presqu'île de Crozon au Cap Sizun – Pointe du Raz) est le 3ème bassin d'emplois saisonniers dans le Finistère avec 2150 projets de recrutement saisonniers en 2024, dont la grande majorité dans l'hôtellerie-restauration (source : enquête BMO – France Travail 2024). De ce fait, on note une forte saisonnalité des recrutements de travailleurs saisonniers, majoritairement concentrés l'été.

Notre capacité de répondre à cet enjeu est primordiale pour notre territoire afin d'être le plus attractif possible pour cette population saisonnière et par conséquent pour les professionnels du tourisme locaux.

Ainsi au regard de la nécessité de créer un parc de logements diversifié répondant aux besoins variés et offrant des options adaptées à chaque étape de la vie, plusieurs leviers doivent être utilisés :

- **Prioriser le renouvellement urbain et renforcer la requalification du parc existant**

- **Plusieurs opérations de renouvellement urbain menées et en projet**

Le parc existant constitue le potentiel d'évolution le plus important pour le territoire. La requalification et la valorisation de ce parc constituent donc un enjeu majeur.

Plusieurs opérations engagées par le bailleur social Douarnenez Habitat en sont les parfaits exemples. On peut citer entre autres le bâtiment des anciennes Affaires Maritimes, le site de la Stella Maris, le bâtiment de La Poste en centre-ville.

La requalification du site de l'ancien hôpital ayant fait l'objet d'un AMI par la Ville de Douarnenez est un autre exemple.

L'un des projets mentionnés dans la modification n°6 du PLU de Douarnenez concernant l'ancien site FRANPAC au Veret représenta également un bon exemple de renouvellement urbain en transformant un ancien site industriel aujourd'hui délaissé en une opération de construction de logements.

- **Mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) à Douarnenez**

Cette action s'inscrit dans le PLH 2019-2025 prorogé jusqu'à l'approbation du PLUiH en 2027, et en est une des actions phares. Ainsi à la suite de la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en 2020 / 2021, Douarnenez Communauté en partenariat avec la Ville de Douarnenez ont signé une convention d'OPAH-RU en juin 2022 avec l'ANAH pour une durée de 5 années. Le périmètre d'OPAH-RU comptabilise 3 530 logements et porte sur le centre-ville de Douarnenez ainsi que sur le quai de l'Yser côté Tréboul. La mission de suivi-animation de cette OPAH-RU a été confiée au cabinet URBANIS.

Les champs d'intervention de l'OPAH-RU contribuant à la revalorisation, l'attractivité et la redynamisation du centre de Douarnenez sont :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- L'amélioration de la performance énergétique et adaptation au vieillissement / handicap ;
- La production de logements locatifs conventionnés ;
- La réduction de la vacance dans le parc privé ;
- L'embellissement des façades, le traitement de la mérule.

Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez abondent les aides de l'ANAH versées aux propriétaires occupants ou bailleurs.

On comptabilise, après 4 années d'exercice, 77 projets accompagnés pour le volet incitatif.

Au niveau du volet coercitif de l'OPAH-RU, une Opération de Restauration Immobilière a été mise en œuvre par délibération de la Ville de Douarnenez en février 2026, concernant 7 immeubles dits prioritaires vacants et dégradés. L'enquête publique correspondante aura lieu fin août 2026.

Le Conseil communautaire a validé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle lors de sa réunion de juillet 2026, afin d'envisager la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU succédant à celle actuellement en place.

- **Promouvoir et soutenir l'amélioration du parc privé (Pacte Territorial, OPAH, aide au ravalement, aide à l'accession)**

Douarnenez Communauté est engagée depuis 2004 dans la rénovation de son parc privé via la mise en œuvre de plusieurs dispositifs successifs dans le cadre de sa politique de l'habitat. Cela s'inscrit donc dans une longue antériorité de l'action publique locale en matière de réhabilitation. Les dispositifs déployés ont été des PIG (Programme d'Intérêt Général, suivis par des OPAH (Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat) et aujourd'hui par un Pacte Territorial France Rénov. Le périmètre d'application de ces dispositifs est celui de Douarnenez Communauté, hormis le périmètre de l'OPAH-RU depuis sa mise en œuvre en 2022. Le dispositif actuellement en vigueur et ce depuis le 1<sup>er</sup>

janvier 2025, est le Pacte Territorial France Rénov mise en œuvre au niveau Ouest Cornouaille avec les trois autres communautés de communes de ce territoire.

Les aides attribuées aux propriétaires occupants ou bailleurs peuvent concerner des travaux dits « lourd », des travaux d'économie d'énergie et des travaux d'autonomie de la personne.

Près de 1 000 projets ont ainsi pu être aidés depuis 2005 grâce aux dispositifs animés par la collectivité.

Au-delà de ces aides aux travaux, Douarnenez Communauté propose également une aide aux propriétaires pour les travaux de ravalement des façades.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), Douarnenez Communauté propose également un Prêt à Taux O (PTZ) communautaire en faveur de l'accession à la propriété dénommé « Clé accession ». Ce dispositif aide les ménages aux revenus moyens ou modestes à accéder à leur résidence principale dans le parc ancien en zones agglomérées du territoire communautaire.

### ➤ **La nécessité de créer les conditions d'une production neuve**

La commune de Douarnenez a été marquée par une absence de projets de promotion immobilière sur la décennie 2010. Le non-renouvellement de son parc de logements, sur cette période, a largement été un frein pour l'accueil de nouvelles populations. Ce renouvellement a uniquement été porté par la rénovation de l'habitat et quelques constructions neuves (habitat individuel).

Toujours dans le cadre de la diversification du parcours résidentiel, proposer des terrains à construire en lotissement doit faire partie de l'offre proposée par un territoire, tout en restant minoritaire. La modification n°7 du PLU de Douarnenez envisagée répond à cet objectif.

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

Cette accélération de la production peut s'expliquer par de nombreux facteurs, comme une hausse de l'attractivité post-COVID de la façade atlantique, de faibles taux de prêts immobiliers ou encore un phénomène grandissant des meublés de tourisme.

Pour information, au regard des enjeux contextuels ci-dessus mentionnés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Douarnenez Communauté, débattu en Conseil Communautaire le 19 février 2026, a pour objectif de *consolider l'attractivité du territoire tout en permettant le parcours résidentiel des ménages déjà installés, en atteignant + 0.15% habitants supplémentaires / an d'ici 2041 (gain d'environ 450 nouveaux habitants), grâce à la production de 80 nouveaux logements / an en moyenne sur l'ensemble du territoire de Douarnenez Communauté et un objectif de 80 % de la production de logements sur le pôle de Douarnenez*, soit un objectif de production de 64 logements par an sur la commune de Douarnenez.

**Question : La densité prévue de 18 logements est en deçà des orientations du SCoT qui la prévoit pour la commune à 25. Est-il prévu de faire évoluer l'OAP en ce sens ?**

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la densité de 18 logements/ha, prévue dans l'OAP 24 « Site 1AUHc de Poullan sur mer » (correspondant au projet de modification n°7 du PLU de Douarnenez), celle-ci est légèrement supérieure aux objectifs prévus dans le SCoT de l'Ouest Cornouaille de 17 logements/ha en extension pour la commune de Douarnenez.

Pour rappel, le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCoT de l'Ouest Cornouaille a fixé une densité, pour la commune de Douarnenez, de 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et de 17 logements/ha en extension, hors enveloppe urbaine (cf page 35 du DOO du SCoT de l'Ouest Cornouaille).

La densité appliquée pour la première tranche du lotissement « Les Hauts de Tréboul » étaient également de 18 logements/ha.

**La parcelle concernée est considérée en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Douarnenez.**

À noter que malgré le lancement de la révision du SCoT de l'Ouest Cornouaille en mars 2023, la version exécutoire de ce document sur les documents d'urbanisme intercommunaux et communaux de son territoire, est bien celle de la dernière modification simplifiée n°1 en date du 4 octobre 2021.

Cette densité prévue est bien un minimum à respecter. En effet, le futur aménageur pourra très bien viser une densité plus élevée lors de l'aménagement de ce secteur.

**Question : Enfin, les projets envisagés par la modification permettront-ils de respecter la trajectoire de réduction de la consommation foncière fixée dans le PAS du SCoT du SIOCA ?**

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Concernant le respect de la trajectoire de réduction de la consommation foncière, il est bon de rappeler que la loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « *zéro artificialisation nette des sols* » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031).

Sur la période 2011-2021, la commune de Douarnenez a consommé 22.6 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). L'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 est donc de 11.3 ha.

Sur la période 2021-2025, la commune de Douarnenez a consommé environ 4.6 ha d'ENAF.

Plus largement et dans une logique intercommunale avec l'élaboration du futur PLUiH, il est important de rappeler que le territoire de Douarnenez Communauté a consommé 37.6 d'ENAF entre 2011 et 2021 et a donc un objectif intermédiaire maximum de 19 ha de consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 (cf *délibération du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement du 28 janvier 2025*).

De plus, 6 ha ont été ajoutés à cette enveloppe, correspondant au surplus de l'enveloppe foncière attribuée par le SRADDET Bretagne pour l'aménagement de « projets structurants ».

L'enveloppe foncière pour le territoire de Douarnenez Communauté est donc de 25 ha pour la période 2021-2031.

Sur la période 2021-2025 le territoire de Douarnenez Communauté a consommé environ 7.2 ha d'ENAF.

Par conséquent, nous pouvons affirmer que le rythme de la consommation foncière depuis 2021 (sur la commune de Douarnenez et plus largement sur le territoire de Douarnenez Communauté) est très nettement inférieur à l'enveloppe foncière de 25 ha, attribuée par le SCoT Ouest Cornouaille pour la période intermédiaire (2021-2031).

Depuis 2021, la dynamique de consommation foncière sur le territoire est donc très largement à la baisse.

En prenant en compte les 2 projets de modification du PLU de Douarnenez, sur les 5 projets liés à la création de nouveaux logements, seul un projet consommera de l'ENAF (projet lié à la modification n°7).

200 nouveaux logements seraient créés sur des espaces déjà artificialisés. Ces 200 logements seraient essentiellement des petites typologies avec donc une densité de logements/ha très élevée.

Le projet de modification n°7 du PLU de Douarnenez, qui correspond à la seconde phase du lotissement des Hauts de Tréboul, présente une situation différente puisqu'elle ouvre à l'urbanisation la parcelle BR 274, d'une superficie d'environ 1,48 hectare, auparavant classée en zone 2AUhc.

Lors de l'élaboration du PLU de Douarnenez, cette parcelle classée en 2AU, était ciblée pour l'accueil d'un projet de logements.

De plus, il faut savoir que de nombreuses zones 1AU (concernées par des OAP) du PLU de Douarnenez ne sont, aujourd'hui, pas urbanisables pour différentes raisons :

- **1- site 1AUHb de Parou Braz** : une partie de ce secteur a été transformée en jardins partagés et inaugurés au printemps 2024 ;
- **2- site 1AUHc de Roz Ar Goff** : des problématiques d'accès et de sécurité ne permettent pas l'urbanisation de ce secteur ;
- **4- site 1AUHb d'Ar Veret Nord** : des problématiques d'indivision entre l'ensemble des propriétaires, d'accès et une topographie peu évidente ne permettent pas l'urbanisation complète de ce secteur ;
- **10 - site 1AUHc de Kerem** : des problématiques d'accès ne permettent pas l'urbanisation de ce secteur ;
- **12 - site 1AUHb du Chemin de Kermarron** : des problématiques d'indivision entre l'ensemble des propriétaires et une topographie peu évidente, ne permettent pas l'urbanisation de ce secteur.

Ainsi, les projets de modification n°6 et n°7 ne doivent pas être présentés comme la traduction d'une croissance démographique certaine et immédiate, mais comme un moyen de répondre au desserrement des ménages, de proposer des logements adaptés au parcours résidentiel, de favoriser le maintien d'actifs sur le territoire et de permettre la reconversion de friches ou de fonciers publics sous utilisés.

La volonté première de la collectivité est d'attirer de nouvelles populations sur son territoire en misant sur des dispositifs de rénovation de l'habitat (OPAH RU sur le centre-ville de Douarnenez et Pacte territorial France Rénov' sur l'ensemble du territoire de Douarnenez Communauté) et en privilégiant des projets de création de logements sur des friches et sur des espaces déjà artificialisés.

Ces derniers sont d'ailleurs plus complexes à mener que les opérations de lotissements dit « classiques ». Dans cet esprit de complémentarité et pour répondre à la demande d'accueil de jeunes ménages avec des enfants, la collectivité souhaite aussi, pouvoir aménager la seconde tranche du lotissement, prévue route de Poullan-sur-Mer.

Enfin, nous pouvons affirmer que la création de nouveaux logements et le développement de l'activité économique sur le territoire sont deux piliers fondamentaux pour l'accueil de nouvelles populations et donc pour son attractivité de manière générale.

## 2. Environnement

***Question : Comment les projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU entendent-ils préserver des espaces végétalisés et la biodiversité ? Quid par exemple des boisements existants ?***

### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Les évaluations environnementales indiquent que les secteurs concernés ne recoupent pas de zone Natura 2000, de ZNIEFF, de zone humide inventoriée ou de cours d'eau identifié.

Elles concluent néanmoins à la nécessité de préserver les éléments végétaux existants et de maintenir ou reconstituer des continuités écologiques locales :

- **Modification du zonage d'une partie de l'enceinte du lycée Jean Marie Le Bris :**

Le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (soumis à déclaration préalable) sur le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Douarnenez.

Cependant, la Région Bretagne, propriétaire d'une grande partie du site, a informé la collectivité de son intention de préserver l'espace vert existant au Sud.

- **Modification du zonage de l'ancienne piscine :**

Le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (soumis à déclaration préalable) sur le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Douarnenez.

- **Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix aujourd'hui classée en zone Uic :**

Le PLU actuel de Douarnenez a identifié des Espaces Boisés Classés (EBC) jouxtant le Sud et l'Est de la parcelle. Ce classement devra être pris en considération pour l'aménagement du secteur concerné.

- **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 :**

Le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (soumis à déclaration préalable) sur le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Douarnenez.

- **Extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet dans le quartier d'Ar Veret :**

Le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (soumis à déclaration préalable) sur le secteur concerné par le projet de modification n°6 du PLU de Douarnenez.

- **Modification du contenu de l'OAP 23 : site 1AUia de Lannugat Est :**

Le PLU actuel de Douarnenez a identifié des « haies, talus plantés » sur les abords du secteur concerné (à l'Est, à l'Ouest et une partie du Nord-Ouest) au titre de l'article L. 151-23 du Code l'urbanisme.

Le projet d'OAP, dans le cadre de la modification n°6, prévoit le maintien de cette identification et l'ajout, en complément, de « plantation d'une haie d'essences locales à l'interface avec la zone agricole » au Nord-Est du secteur concerné.

Concernant la suppression de l'espace vert identifié « à conserver » dans l'OAP actuel, 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, le secteur

concerné par le projet de l'OAP sera aménagé de manière à prendre en compte l'ensemble des études (enjeux environnementaux, gestion des eaux pluviales, mobilités douces, contraintes techniques...) qui sont, actuellement, menées par la maîtrise d'œuvre, A3 Paysage pour l'extension de la ZA de Lannugat.

De plus, nous rappelons que 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. La suppression de la mention « espace vert à conserver » permet simplement de relocaliser voir de redéfinir des aménagements paysagers selon les besoins réels du ou des projet(s) et la configuration finale des parcelles.

#### - Site 1AUHc route de Poullan-sur-Mer :

Le PLU actuel de Douarnenez a identifié une « haie, talus planté » sur l'abord Nord-Est du secteur concerné au titre de l'article L. 151-23 du Code l'urbanisme.

Le projet d'OAP, dans le cadre de la modification n°7, redéfinit l'aménagement paysager du secteur. Les haies et talus plantés devront être conservés ou renforcés à l'Est, au Nord-Est et sur une partie Ouest de la parcelle. **Il est ainsi proposé que ces haies et talus soient identifiés dans le règlement graphique du PLU de Douarnenez au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.** De plus, une haie d'essences locales, à l'interface de la zone agricole, devra être plantée.

***Question : Par ailleurs, qu'est-il prévu pour éradiquer les nuisances olfactives émanant de la station d'épuration voisine de l'emprise de l'ancienne usine Franpac concernée notamment par un projet de logements ?***

#### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les nuisances olfactives, les ouvrages de la station d'épuration de Douarnenez sont fermés et ventilés. L'air vicié est exfiltré par le système de ventilation et traité par deux tours de désodorisation. La première des tours est un lavage à contre-courant de l'air vicié à l'aide d'acide sulfurique ( $H_2SO_4$ ) et la deuxième tour « à lavage de l'air à l'aide de soude ( $NaOH$ ) et d'hypochlorite de sodium (eau de Javel +  $NaOCl$ ) ».

##### 1. Principe de fonctionnement de la tour d'acide (N°1) :

Les gaz azotés ont la particularité de présenter un caractère basique. Ainsi, les mettre en présence d'un acide fort provoquera une réaction acide-base complète qui éliminera la quasi-totalité de ces gaz en les transformant en différents sels qui se concentreront dans le pied de tour. L'acide fort utilisé est de l'acide sulfurique concentré qui est dilué dans de l'eau.

La réaction chimique s'effectue lorsque l'air vicié entre en contact avec le réactif recirculé.

Une des réactions chimiques est la suivante :  $2NH_3 + H_2SO_4 \rightarrow (NH_4)_2SO_4$  (sulfates d'ammonium).

Le rendement d'abattement des gaz azotés est supérieur à 95% lorsque la tour 1 est correctement gérée ("régulation" de divers paramètres).

##### 2. Principe de fonctionnement de la tour d'acide (N°2) :

Les gaz soufrés ont un caractère réducteur. Ainsi, les mettre en présence d'un oxydant initialise une réaction d'oxydo-réduction qui aura pour conséquence de transformer les gaz à éliminer en sels de sulfates qui se concentreront dans le pied de tour. L'oxydant utilisé est le chlore. De plus, cette réaction chimique ne se déroule correctement qu'à pH basique. Pour cela, le pH du bain est maintenu à une certaine valeur par des injections de lessive de soude.

La réaction chimique s'effectue lorsque l'air vicié entre en contact avec le réactif recirculé. Une des réactions chimiques est la suivante :  $\text{H}_2\text{S} + 4\text{NaOCl} + 2\text{NaOH} \rightarrow \text{Na}_2\text{SO}_4 + 4\text{NaCl} + 2\text{H}_2\text{O}$  (sulfates).

Le système de traitement des odeurs de la station d'épuration de Douarnenez est complet et sa gestion peut être améliorée au besoin.

### 3. Gestion de l'eau

**Question :** Dans le contexte de réchauffement climatique, l'urbanisation envisagée est-elle compatible avec les capacités de production d'eau du territoire ?

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les capacités de production d'eau du territoire par rapport à l'urbanisation envisagée dans les deux projets de modification du PLU de Douarnenez, voici quelques chiffres :

Consommations Eau Potable :

230 logements \* 2,2 habitants/logement (chiffre INSEE) = 506 nouveaux habitants soit à ratio de 114 l/j/habitant (chiffre RPQS 2024) cela représente 57,7 m<sup>3</sup>/j. Annuellement, cela représente une augmentation de 21 000 m<sup>3</sup>/an environ (si on considère qu'il y aura uniquement des résidences principales).

Concernant les espaces à vocation économique, cela dépend très fortement des activités qui s'y installeront.

Production d'Eau Potable :

|                               | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | 2024             |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Usine de Kerstrat             | 107 606          | 25 491           | 28 877           | 99 639           | 99 306           |
| Usine de Kervignac            | 434 623          | 908 690          | 927 572          | 413 091          | 468 359          |
| Usine du Nankou               | 700 081          | 226 246          | 193 346          | 585 676          | 555 836          |
| <b>Total en m<sup>3</sup></b> | <b>1 242 310</b> | <b>1 160 427</b> | <b>1 149 795</b> | <b>1 098 406</b> | <b>1 123 501</b> |
| <b>Evolution (An/An-1)</b>    | <b>3%</b>        | <b>-7%</b>       | <b>-1%</b>       | <b>-4%</b>       | <b>2%</b>        |

La construction de 230 logements ne représentera qu'une augmentation de 1.8 % du volume d'eau potable produite sur le territoire.

La capacité de production autorisée annuellement sur le territoire est de 2 640 500 m<sup>3</sup>/an. La construction de 230 logements n'entamerait que de 0,7 % cette capacité de production.

De plus, le service Eau et Assainissement de Douarnenez Communauté finalise, actuellement, une étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire.

Les bilans besoins-ressources mettent ainsi en évidence différentes pistes pour répondre aux besoins en eau potable :

- Trouver de nouvelles ressources (Kerstrat – utilisation d'un nouveau forage pour Douarnenez Communauté) ;
- Consolider les capacités d'échanges entre les communes de Douarnenez Communauté (renforcement de la sécurisation) ;
- Diminuer les besoins en eau (Scénario 2 cohérent avec le Plan Eau 2030 porté par le gouvernement).

L'urbanisation future des communes et la problématique du réchauffement climatique ont été anticipées dans une étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire. Les travaux de sécurisation ont déjà été lancés et seront poursuivies dans les années à venir.

**Question : Par ailleurs, pouvez-vous apporter des précisions sur la gestion des eaux pluviales sur la zone de Lannugat et sur la parcelle BR 274 (modification n°7) ?**

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la gestion des eaux pluviales sur la zone de Lannugat et sur la parcelle BR 274, conformément à la réglementation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales sera favorisée.

La disposition 3D-2 "LIMITER LES APPORTS D'EAUX DE RUISSELLEMENT DANS LES RÉSEAUX D'EAUX PLUVIALES ET LE MILIEU NATUREL DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS" du SDAGE Loire Bretagne indique que : "le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha".

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées seront traitées sur la parcelle sauf à ce que la réglementation l'interdise ou qu'une étude de sol démontre l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales.

Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales devra être intégrée au projet d'aménagement lors de la demande d'autorisation d'urbanisation. Le plan devra indiquer le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Dans le cas contraire, le pétitionnaire devra démontrer l'impossibilité d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle avant de proposer un raccordement au réseau d'eaux pluviales au débit régulé de 3 l/s/ha.

## 4. Agriculture

**Question : Qu'en sera-t-il de la pérennité de l'exploitation agricole amputée de la parcelle BR 274, route de Poullan-sur-Mer (modification n° 7) ?**

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Actuellement, la parcelle BR 274 n'est pas exploitée. Ce secteur est considéré comme une prairie, où l'herbe est coupée régulièrement afin d'éviter le refuge des sangliers.

De plus et comme énoncé dans la pièce E « Synthèse des avis des PPA et de la MRAe et éléments de réponse du maître d'ouvrage » du dossier mis à l'enquête publique, la question de l'éventuelle compensation de l'agriculteur, en place sur le terrain situé au Nord de la parcelle BR 274, ne relève pas du PLU mais de négociations entre le propriétaire et l'acquéreur/aménageur.

**Question : Comment concilierez-vous l'ouverture aux liaisons douces du chemin d'exploitation n° 24 avec l'activité agricole du secteur ?**

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'OAP prévoit uniquement la création d'une liaison douce qui se raccordera au chemin d'exploitation inscrit au PLU actuel comme « liaison douce existante à conserver » au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

## 5. Activités scolaires, extrascolaires et sportives

**Question :** *Pouvez-vous préciser ce qui est envisagé ou prévu pour que le projet de logements sur le site du lycée Jean-Marie Le Bris n'hypothèque pas le développement de l'établissement. Quel devenir pour le gymnase ?*

### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Tout d'abord, il est utile de rappeler que le zonage envisagé (UHba) est compatible avec le développement du lycée Jean-Marie Le Bris.

De plus, la Région Bretagne, pilote de l'opération sur ce site et également compétence en enseignement secondaire, s'est engagée auprès de la collectivité pour garder suffisamment d'espace afin de développer l'établissement si elle le juge nécessaire.

Une étude sur la démographie scolaire de Douarnenez est en cours. Quel que soit le scénario envisagé, la démographie scolaire annonce une baisse du nombre d'élèves d'ici à 10 ans à l'échelle de la commune (source QCD). La construction de nouveaux logements sur ce secteur permettrait de loger de nouveaux élèves et étudiants.

Concernant le gymnase municipal, celui-ci demeure à la disposition du lycée, et il n'est nullement envisagé sa disparition. La Ville de Douarnenez vient d'ailleurs d'y investir en le dotant en 2026 d'une nouvelle pompe à chaleur (coût de 220 000 €).

**Question :** *Enfin, sur le site de l'ancienne piscine, quelle compatibilité envisagée entre logements, activités sportives et associatives ?*

### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Le site pourrait accueillir une activité sportive et plus particulièrement un stand de tir. L'aménagement de cet équipement sera réglementé puisque les installations de stands de tir sont soumises aux dispositions du Code de la santé Publique concernant les bruits de voisinage (art. R 1336-4 à R 1336-8). À noter que des solutions d'atténuation du bruit (caissons et tunnels anti-bruit, matériaux isolants : panneaux phoniques, baffes acoustiques etc) existent et pourraient être mises en place pour l'élaboration de ce projet. Des locaux associatifs seront aussi aménagés en RDC pour accueillir certaines associations sportives.

De plus, 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.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) devrait être lancé en septembre 2026.

## 6. Procédure

**Question :** *Pouvez-vous répondre aux interrogations d'une partie du public sur les choix de procédures (modification plutôt que révision, 2 projets de modification, période estivale pour l'EP,...) ?*

### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Le Code de l'urbanisme prévoit la procédure de modification lorsque la collectivité fait évoluer le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou les documents graphiques, sauf dans les cas où une révision est juridiquement requise. Une révision s'impose notamment lorsque la collectivité change les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sous réserve des dérogations désormais prévues par la loi. Les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD du PLU de Douarnenez.

La zone 2AUHc (parcelle BR 274) a été créée lors de la révision approuvée du PLU de Douarnenez le 26 octobre 2017. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit donc être approuvée avant le 26 octobre 2026 pour bénéficier de la procédure de modification (délai de 9 ans valable puisque la zone 2AUHc a été créée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018).

Il a été proposé et validé en Commission urbanisme, le 14 janvier 2026, de scinder la modification n°6 en 2 procédures de modification distinctes car l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle n'a pas le même impact que le changement de zonage de secteurs classés en U.

Comme énoncé plus haut, les procédures de modification doivent être approuvées avant le 26 octobre 2026 (projet de modification n°7). Afin de respecter ce planning (pour rappel, les arrêtés de prescription datant du 20 janvier 2026), le choix d'organiser une enquête publique conjointe entre le 26 juin et le 27 juillet a paru être une bonne solution.

La collectivité a fait le nécessaire pour communiquer sur cette enquête publique. En effet, les mesures de publicités de l'enquête publique ont été particulièrement renforcées :

- Affichage sur l'ensemble des lieux de projet : l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage le mercredi 10 juin 2026, dans les délais prévus par l'article 7 de l'arrêté d'enquête publique de Douarnenez Communauté, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, conformément à la réglementation en vigueur.
- Publications réglementaires des articles dans les annonces légales du Télégramme et du Ouest France.
- Publication des dossiers d'enquête publique sur les sites Internet de Douarnenez Communauté et de la commune de Douarnenez.
- Publication dans le DZ Mag : les habitants de Douarnenez ont été informés de l'enquête publique dans l'édition estivale 2026 du bulletin d'information de Douarnenez.
- Publication sur les réseaux sociaux – Une information sur l'enquête publique a été rédigée sur le réseau Facebook de Douarnenez Communauté et de la ville de Douarnenez, avec un appel au public à y participer.

Cette formalité d'affichage et de publicité a été attestée par un certificat d'affichage, signé par Mme la Présidente de Douarnenez Communauté, transmis par courriel au commissaire enquêteur le 21 juillet 2026.

## 7. Autres questions et demandes du public

***Question : La requalification de l'emprise Franpac (contigüe au siège de Douarnenez Communauté), notamment pour l'implantation de logements, générera de nouveaux flux de circulation. Comment l'accessibilité au site est-elle pensée pour permettre des flux apaisés ?***

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

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

Concernant la desserte du site, l'entrée s'effectuera depuis la rue Ar Véret et la sortie depuis la route Pors an Eostic.

Le futur porteur de projet devra prévoir un flux de circulation apaisé (en boucle ou en impasse) au sein du site du projet. Il devra aussi assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles. L'accessibilité des PMR sera aussi prise en compte.

***Question : Quels sont les autres éléments de réponse que vous souhaitez apporter aux autres observations, questions ou demandes du public ?***

### Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

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

Les anciens bâtiments de l'usine FRANPAC sont aujourd'hui inoccupés et inutilisés. Les services techniques de Douarnenez Communauté comme ceux de la Ville de Douarnenez n'ont pas vocation à occuper ces bâtiments. Dans le projet de nouvelle organisation des services faisant suite à la mutualisation de services, la réutilisation de ces espaces n'est pas programmée.

- **Extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet dans le quartier d'Ar Veret :**

La place Bir Hakeim sera scindée en 2 entre la route de Pors an Eostic et la rue Ar Véret (pas d'accroche directe au giratoire). Cette nouvelle voie, à double sens, permettra de desservir :

- Au Sud : la résidence Habitat Jeunes (entre 20 et 30 logements sous forme de petites typologies) et un parking ;
- Au Nord : une résidence inclusive (une quinzaine de logements sous forme de petites typologies) et un projet d'habitat social en collectif, porté par un bailleur social (entre 10 et 20 logements sous forme de petites typologies).

- **Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix aujourd'hui classée en zone Uic :**

Le futur accès, depuis la rue Breizh Izel, desservira les 2 futurs lots. À ce jour, la répartition des 2 futurs lots n'est pas arrêtée.

**A Douarnenez, le 18/08/2026**

**Jocelyne POITEVIN**

**Présidente de Douarnenez Communauté**

**Par délégation**

**Le 5<sup>ème</sup> vice-président**

**Marc RAHER**