

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débat du Conseil Communautaire du 19 février 2026



SOMMAIRE

INTRODUCTION page 3

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Axe 1. Maintenir les richesses d'un territoire à haute qualité de vie et valoriser l'identité maritime et rurale page 6

Orientation 1. Assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de la trame verte et bleue page 7

Orientation 2. Protéger les ressources pour continuer à être en capacité d'accueillir des habitants et des activités page 8

Orientation 3. Assurer la qualité des paysages construits page 11

Orientation 4. Viser un aménagement favorable au bien-être et à la santé des habitants page 13

Axe 2. Organiser un territoire solidaire fondé sur la complémentarité entre les cinq communes et le principe de proximité page 17

Orientation 5. Une armature territoriale basée sur la solidarité pour conforter la place de chaque commune page 17

Orientation 6. Diversifier le parc de logements pour fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire page 20

Orientation 7. Mettre en place une gouvernance spécifique à la politique locale de l'habitat page 23

Axe 3. S'affirmer comme un territoire attractif, productif et ouvert sur ses voisins page 25

Orientation 8. Accompagner l'économie bleue page 26

Orientation 9. Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs page 27

Orientation 10. Organiser l'armature commerciale page 28

Orientation 11. S'affirmer comme un territoire productif et pourvoyeur d'emplois et consolider la place de Douarnenez Communauté à l'échelle de l'Ouest Cornouaille page 29

Orientation 12. Favoriser un tourisme compatible avec les équilibres du territoire page 33

ANNEXE / Synthèse de l'étude de densification page 35

Introduction

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs ateliers associant les élus sur l'année 2025. Ils ont été l'occasion de se pencher sur les enjeux propres au territoire, ses atouts et les opportunités à saisir en vue de son développement.

Ce moment de réflexion partagée a pour objectif de dessiner un projet de territoire réaliste grâce à des orientations d'aménagement pour le court, moyen, et long terme. Le présent document constitue la feuille de route des transformations du territoire à l'horizon 2041, seconde échéance de réduction de la consommation des espaces et de l'artificialisation des sols fixée par la loi Climat et Résilience.

Le PADD définit, pour les 5 communes de Douarnenez Communauté :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal ou de la commune ;
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un volet habitat

Le PLUiH tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Aussi, le PADD détermine :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale de l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire.
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.



- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d’attribution des logements locatifs sociaux.
- Les principaux axes d’une politique d’adaptation de l’habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

La portée du PADD

Le PADD en lui-même n’a pas de portée normative. **Il exprime un projet politique.** Le règlement et les orientations d’aménagement et de programmation, opposables aux demandes d’autorisation d’urbanisme, en découlent.

Il permet notamment :

- La tenue d’un débat du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet.
- De fournir une information claire aux habitants des engagements des élus.
- De définir la limite entre ce qui pourra évoluer par des adaptations mineures du PLUiH qui ne devront pas remettre en cause les orientations du PADD (procédures de modification ou de révision allégée) d’une part, et de ce qui nécessitera une révision générale du PLUiH (remise en cause du présent PADD) d’autre part.

La lecture du PADD

La stratégie d’aménagement des 5 communes s’articule autour de trois grands axes :

- Maintenir les richesses d’un territoire à haute qualité de vie et valoriser l’identité maritime et rurale
- Organiser un territoire solidaire fondé sur la complémentarité entre les cinq communes et le principe de proximité
- S’affirmer comme un territoire attractif, productif et ouvert sur ses voisins

Elles sont déclinées à travers 11 orientations thématiques. Des objectifs permettent d’appréhender de manière plus concrète les orientations qui seront à mettre en œuvre.

Le contexte communautaire

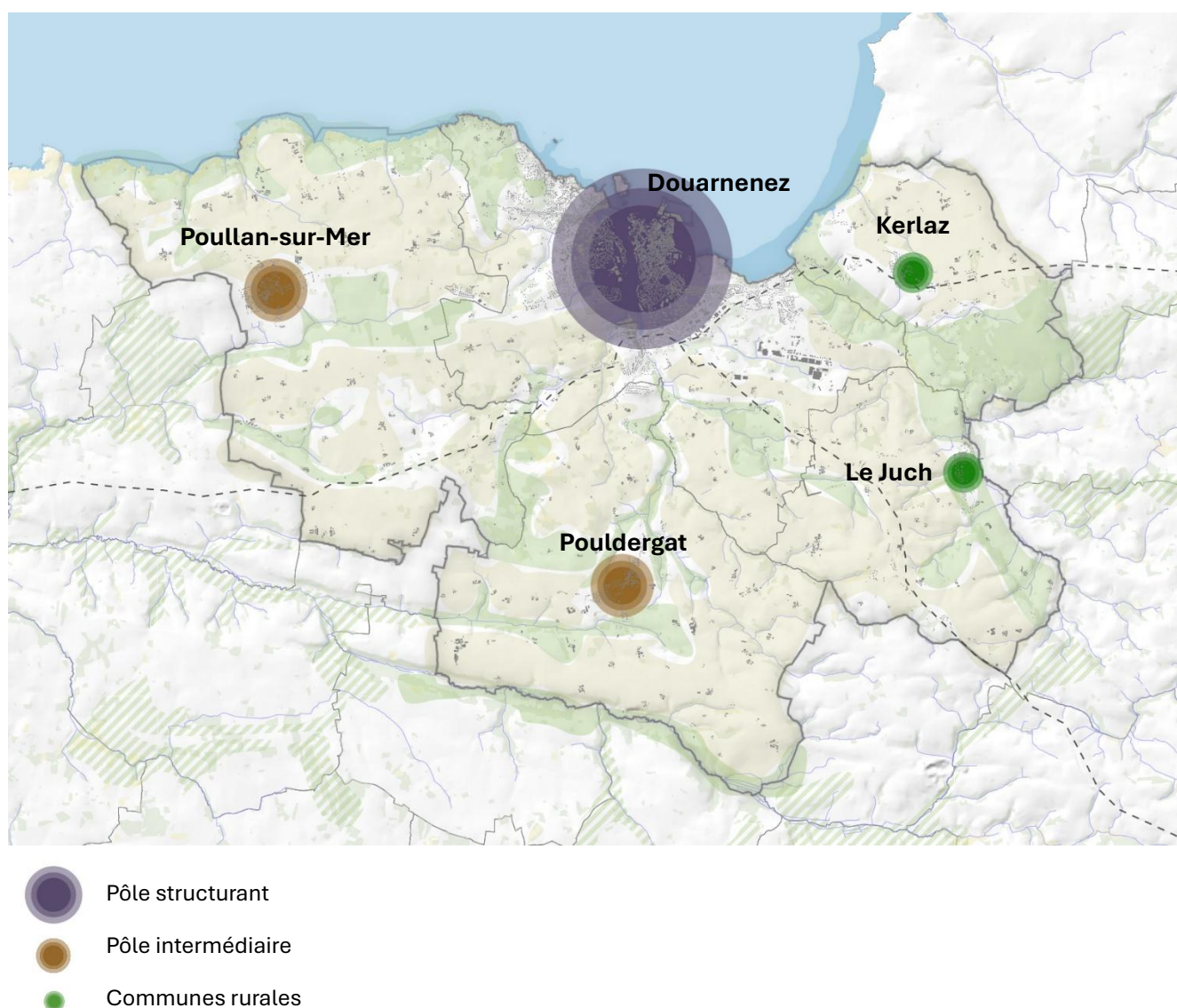
Douarnenez Communauté est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille. L’Ouest Cornouaille et le Pays de Douarnenez se caractérisent par un éloignement des grands bassins de consommation (français et européens) et des centres de décision. Localisé « au bout du monde », la situation géographique du territoire traduit des enjeux particuliers en termes d’image et une position économique stratégique à l’échelle du Finistère.

Le Pays de Douarnenez possède une autonomie en matière d’offre de services et d’équipements, et dans une certaine mesure en création d’emplois. Le territoire est, en effet, pourvoyeur d’emplois, avec 113 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant

dans la zone (*Insee, 2021*). Bien que située dans l'aire d'influence de Quimper, l'intercommunalité en est suffisamment éloignée pour avoir pu développer une polarité autonome. Le territoire a un rôle à jouer dans l'accueil de population, d'emplois et de services et dans l'équilibre du développement de l'Ouest Cornouaille, particulièrement par rapport au Cap Sizun, et du Finistère.

Le PADD distingue différents types d'espaces urbains selon leur poids démographique ou économique et les fonctions, services et équipements qu'ils accueillent ou ont vocation à accueillir.

L'armature territoriale





Maintenir les richesses d'un territoire à haute qualité de vie et valoriser l'identité maritime et rurale

Douarnenez Communauté est dotée d'un patrimoine paysager, urbain et architectural remarquable, fruit d'une combinaison unique entre ville maritime et portuaire, villages rétro-littoraux, campagne accueillante et façade maritime. Dans leur vie quotidienne, les habitants bénéficient de ce cadre de vie. Il nourrit un fort attachement au territoire, favorise la cohésion sociale et participe à son attractivité, tant pour l'accueil de nouveaux résidents que pour le développement économique.

La reconnaissance de cette identité singulière doit devenir un véritable « label » pour l'ensemble des projets d'aménagement. Le paysage et l'environnement doivent en constituer les fondements, garantissant une démarche cohérente avec les attentes des habitants en matière de cadre de vie et de durabilité.

Cet engagement prend tout son sens dans un contexte de changement climatique global. À l'échelle nationale, les projections annoncent une hausse moyenne des températures de +4 °C d'ici 2100 (source : *Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation*). Les conséquences attendues sur les territoires, y compris celui du Pays de Douarnenez, sont significatives. Face à ces enjeux, l'adaptation au changement climatique et la mise en œuvre d'actions de lutte deviennent des priorités incontournables. En compatibilité avec le Programme d'Actions Climat Air Énergie Territorial (PACAET), le PLUiH vise à doter le territoire des outils et conditions nécessaires pour renforcer sa résilience et anticiper plus efficacement les risques à venir.

Orientation 1. Assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de la trame verte et bleue

La présence d'un réseau hydrographique dense, d'une zone Natura 2000, d'espaces naturels sensibles, de ZNIEFF de types I et II ainsi que de nombreuses zones humides témoigne de la richesse écologique et de l'importance des enjeux environnementaux sur le territoire. Ces ensembles paysagers, véritables réservoirs de biodiversité, contribuent fortement à la qualité de vie locale et renforcent l'attractivité touristique du Pays de Douarnenez.

Les enjeux environnementaux se concentrent principalement le long du littoral, en particulier sur les landes des côtes rocheuses du Cap Sizun. À l'intérieur des terres, à l'exception du bois du Névet, les principaux secteurs concernés se situent dans les vallées du Goyen, du Névet, du Yun et du Stalas, qui constituent des axes écologiques majeurs. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présentent des enjeux de préservation et de restauration écologiques.

Inscrite dans une dynamique régionale, la trame verte et bleue du territoire contribue à garantir la continuité écologique entre le littoral et l'arrière-pays. Ce réseau favorise la circulation des espèces et le maintien des fonctions écologiques essentielles, notamment grâce à des zones de forte connectivité, majoritairement situées sur le littoral et dans la frange ouest du territoire. La cohérence de protection des milieux naturels du territoire doit se faire avec ceux qui lui sont périphériques, en lien avec la stratégie portée par le SCoT et le SRCE Bretagne.

Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Il s'agira d'éviter toute dégradation de ces espaces et de mettre en valeur les secteurs emblématiques :

- Protéger les milieux à fort potentiel écologique et de biodiversité de la pression de l'urbanisation, notamment les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
- Préserver les bois et les bosquets inventoriés qui sont des relais pour la biodiversité.
- Gérer les abords des réservoirs de biodiversité en évitant le rapprochement de l'urbanisation vis-à-vis des réservoirs.

Objectif 2 : Protéger et poursuivre la restauration des corridors écologiques

Les corridors écologiques permettent le déplacement des espèces entre réservoirs de biodiversité. Ils correspondent soit à des milieux naturels favorables aux connexions écologiques, soit à des espaces de moindre pollution lumineuse appelés corridors « noirs ».

». Le PLUiH vise à garantir la fonctionnalité des corridors et à rétablir les connexions écologiques :

- Protéger l'armature de la trame verte et bleue formée par la baie de Douarnenez et par les vallées du Goyen, du Névet, du Yun et du Stalas.
- Poursuivre les actions de reconquête du maillage bocager, notamment dans les secteurs où les connexions écologiques revêtent une importance stratégique au regard de la restructuration du paysage d'activités agricoles.
- Protéger les cours d'eau, en compatibilité avec les enjeux d'un développement agricole durable. Les zones humides feront l'objet d'une protection spécifique.
- Prolonger la trame verte et bleue en milieu urbain pour restaurer et valoriser la nature en ville (cf. orientation 4, objectif 2).
- Maintenir les corridors noirs qui facilitent les migrations, la prédation et la reproduction des espèces animales.

Orientation 2. Protéger les ressources pour continuer à être en capacité d'accueillir des habitants et des activités

L'espace et l'eau sont un capital de ressources naturelles utilisé pour répondre aux besoins des habitants et des activités économiques. Elles doivent être mobilisées de manière à préserver durablement leur disponibilité et leur qualité, et à maintenir l'adéquation entre le développement et la capacité d'accueil du territoire.

Cela passe en premier lieu par la protection des sols dotés des qualités suivantes : bon potentiel agronomique, contribution au maintien de la biodiversité, rôle de régulation du cycle de l'eau, bon potentiel de stockage de carbone.

À l'instar du reste du Finistère, la gestion durable de la ressource en eau est sensible sur le territoire. La bonne qualité des masses d'eau n'est pas atteinte sur l'ensemble du territoire et des enjeux particuliers liés aux algues vertes sont identifiés. En cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE de la baie de Douarnenez et celui de l'Ouest Cornouaille, le PLUiH ambitionne de réduire l'impact des aménagements et des activités sur la trame bleue.

Objectif 1 : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles

La qualité des eaux est un enjeu écologique, sanitaire et économique majeur. Si le territoire est globalement bien pourvu en quantité d'eau, le tarissement des masses d'eaux, les étiages plus sévères, l'augmentation des prélèvements face aux sécheresses et la pollution issue des bassins versants et des cours d'eaux côtiers responsables de la prolifération d'algues vertes dans les eaux littorales invitent à la vigilance. Le PLUiH vise à :

- Renaturer certains secteurs et restaurer des écosystèmes pour s'appuyer sur les capacités épuratoires des milieux naturels, notamment sur le secteur sensible du littoral.
- Préserver et restaurer :
 - Le réseau de haies permettant la rétention et l'infiltration de l'eau tout en limitant le ruissellement des polluants ;
 - Les zones humides et aquatiques, dont les ripisylves associées au cours d'eau, qui assurent un rôle tampon et de filtration naturelle.
- Accompagner les activités du littoral, agricoles et industrielles afin d'éviter la dégradation des milieux humides et aquatiques.

Objectif 2 : Protéger la ressource en eau potable

Il apparaît indispensable de sécuriser durablement l'alimentation en eau potable sur le territoire. Pour cela, Douarnenez Communauté s'engage à poursuivre les efforts entrepris pour conserver la qualité de l'eau et prévoir les meilleures manières de garantir sa disponibilité dans le contexte du changement climatique :

- Assurer une sécurisation quantitative et qualitative de la production en eau potable grâce aux périmètres de protection des captages d'eau potable.
- Optimiser le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs et adapter la capacité et la qualité des réseaux de traitement. Lorsque le système d'assainissement collectif existant n'est pas proportionné aux possibilités de développement, **l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet à court terme ne sera pas envisageable.**
- Intégrer dans la conception des opérations d'urbanisme et les bâtiments de plus de 500 m² de surface de plancher la récupération et le stockage des eaux pluviales, afin de réduire la pression sur les réseaux et de réserver au maximum l'eau potable aux usages nobles.
- Réinfiltrer les eaux pluviales à la source, si la nappe et le sol le permettent, au travers de la limitation de l'imperméabilisation, de la préférence donnée au principe d'infiltration à la parcelle et à la gestion raisonnée des eaux de ruissellement en lien avec les aménagements paysagers (noue, bassin de rétention, etc.).

Objectif 3 : Préserver les sols

Au même titre que l'eau, le littoral ou l'air, le sol est une ressource qu'il convient de préserver, d'autant plus que cette ressource est non renouvelable. L'objectif est de réduire significativement l'empreinte de l'urbanisation nouvelle sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, selon la trajectoire prévue par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Cela implique de renouveler les pratiques d'aménagement qui se sont traduites depuis les années 70 par une artificialisation notable. Dans ce cadre, la collectivité intègre les objectifs suivants :

- Faire évoluer les pratiques de l'aménagement du territoire, en lien avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur la période d'application du PLUiH :
 - En réduisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de manière à tendre vers un maximum de 25 hectares sur la période 2021-2031, intégrant :
 - Une réduction de 50% de la consommation des ENAF observée sur la période 2011-2021, soit 19 hectares ;
 - 6 hectares alloués par le SCoT Ouest Cornouaille, réservés à des projets économiques et d'équipements structurants.
 - En réduisant l'artificialisation de 65% entre 2031 et 2041 par rapport à l'artificialisation constatée sur la période 2011-2021, soit un maximum de 18 hectares artificialisés entre 2031 et 2041, dont 5 hectares à vocation agricole ;
 - La limitation de l'artificialisation nette des sols par les projets d'aménagement agricoles sera encadrée dans la limite de ce que permettent le document d'urbanisme et la législation en vigueur.
- Permettre la réalisation de cet objectif en créant les conditions favorables à une densification maîtrisée des enveloppes urbaines, en s'appuyant notamment sur le référentiel foncier élaboré à l'échelle communale. Cette densification doit se faire en cohérence avec l'exigence de préserver un cadre de vie de qualité (cf. orientation 4, objectif 2).

Objectif 4 : Viser une baisse des émissions de carbone et construire un système énergétique local

La transition énergétique et écologique nécessaire pour relever le défi du changement climatique est un enjeu transversal. Le PLUiH vise à faciliter la mise en œuvre du Programme d'Actions Climat Air Energie Territorial (PACAET) adopté en 2022 et à poursuivre les objectifs recherchés au-delà des échéances envisagées :

- Réduire les émissions de carbone du territoire : la communauté s'est fixée comme objectif une réduction de 15 à 20 % de ses émissions de carbone d'ici 2026 par rapport à 2021, puis d'atteindre une réduction de 40 % à l'horizon 2032 par rapport aux diagnostics réalisés en 2021.
- Réduire la consommation d'énergie et augmenter la part d'énergie renouvelable en permettant le déploiement des infrastructures nécessaires à la production des énergies renouvelables (éolien, biomasse, photovoltaïque...) et en assurant la valorisation de la ressource en bois.

Orientation 3. Assurer la qualité des paysages construits

L'identité de Douarnenez Communauté se révèle dans ses paysages, qui ont été façonnés par les activités humaines, les modes de vie, et la manière dont les habitants utilisent les ressources naturelles.

La ville-centre est dotée d'un patrimoine bâti de qualité. Elle se caractérise notamment par ses trois ports : le port de pêche du Rosmeur, le port de plaisance de Tréboul et le Port-Rhu. La commune est pourvue d'un site patrimonial remarquable. Les bourgs littoraux bien préservés, les hameaux, les rivières, les milieux humides, les bois sont d'autres motifs dominants du territoire. Selon la variété des reliefs, ils dessinent des paysages contrastés. La diversité des paysages et la qualité du patrimoine bâti et naturel fondent l'attachement des habitants à leur lieu de vie. Le PLUiH vise à les préserver, à l'échelle du grand paysage comme à celle des espaces de la vie quotidienne.

Bien que l'animation des villes et villages se joue principalement dans les centralités, il existe aussi un habitat diffus dans l'espace agricole. Cette dispersion explique l'existence d'un patrimoine riche dans le milieu rural. Il est aussi le reflet de l'histoire du territoire et un élément participant au sentiment d'appartenance et à sa notoriété.

Objectif 1 : Maintenir la qualité et la diversité des paysages

En l'espace d'un siècle, le paysage s'est considérablement modifié sous l'influence de l'étalement urbain et de la place croissante faite à la voiture. À certains endroits, notamment au niveau des abords des centralités, l'identité rurale et littorale du territoire recule alors qu'elle constitue un bien commun. Douarnenez Communauté entend valoriser l'espace vécu au quotidien et éviter la banalisation de ses paysages exceptionnels :

- Mettre en valeur les paysages identitaires (l'île Tristan, la baie de Douarnenez, les plateaux littoraux, la vallée du Névet, l'arrière-pays vallonné) et préserver leurs abords, notamment en limitant le rapprochement de l'urbanisation vers les secteurs de relief.
- Améliorer la qualité des entrées et des traversées de bourgs ou de ville : préservation de fenêtres visuelles ou cônes de vues, travail sur l'intégration des nouvelles constructions...
- Promouvoir une urbanisation qui respecte les silhouettes des bourgs et les franges urbaines, notamment en prenant appui sur les éléments fixes du paysage existant (haies, bosquets, boisements, reliefs, cours d'eau, vue qualitative vers les centralités).
- Rechercher des organisations urbaines qualitatives, notamment à travers une réflexion sur la circulation, sur les formes urbaines, et sur les éléments paysagers et à valeur écologique à conserver qui se déclineront dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Éviter le développement linéaire de l'urbanisation par la protection des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration, notamment ceux identifiés dans le SCoT.

Objectif 2 : Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités économiques et commerciales

Le traitement paysager et architectural des zones d'activités économiques et commerciales est rarement qualitatif. Pourtant, la qualité paysagère de ces sites participe à l'image des entreprises qui l'occupent. Concilier les impératifs économiques et un aménagement respectueux du paysage est indispensable. Il sera apporté un soin particulier à ces espaces :

- Assurer une bonne intégration paysagère et une image qualitative des zones d'activités et commerciales : traitement du paysage et de la publicité, qualité architecturale du bâti, organisation des espaces verts et du stationnement.
- Améliorer la dimension environnementale des aménagements par la recherche d'une densification des espaces économiques, par l'implantation privilégiée des bâtiments peu consommateurs d'énergie, par la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales et par le respect de l'environnement naturel existant.
- Poursuivre l'accompagnement de l'évolution des zones d'activités existantes qui le nécessitent en rendant possible leur densification tout en favorisant l'amélioration de leur insertion paysagère à travers des projets d'ensembles partagés avec les entreprises déjà présentes.

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine bâti

Le territoire recèle de nombreux éléments d'identité architecturale et historique caractéristiques des paysages urbains, portuaires, agricoles et littoraux du Finistère. Les cinq communes possèdent un patrimoine architectural et urbain de qualité, en atteste, le nombre de monuments faisant l'objet d'une protection réglementaire. Dans un objectif de maintien d'un dynamisme dans le milieu rural, Douarnenez Communauté souhaite également poursuivre la mise en valeur du patrimoine situé en dehors des centralités. Le PLUiH vise à :

- Protéger les monuments historiques et les éléments bâtis remarquables, et préciser, le cas échéant, le périmètre des abords des Monuments historiques, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, afin que celui-ci corresponde le mieux possible à la zone de co-visibilité des édifices concernés.
- Offrir des possibilités d'évolution du patrimoine bâti par changement de destination dans le milieu rural, en respectant l'esprit architectural des hameaux anciens, notamment en accompagnant la réhabilitation du bâti agricole ancien et sa reconversion en habitations en lien avec les critères de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

- Valoriser et protéger le petit patrimoine bâti présent sur le territoire (puits, lavoirs, fontaines, fours, etc.).

Orientation 4. Viser un aménagement favorable au bien-être et à la santé des habitants

Des risques naturels sont identifiés sur tout le territoire de Douarnenez Communauté (météorologique, sismique) tandis que d'autres sont plus localisés (inondation, mouvement de terrain). Certains espaces littoraux sont vulnérables aux risques d'inondations par submersion marine. La vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique est liée à quatre principaux phénomènes : les inondations par ruissellement pluvial, l'érosion et le retrait du trait de côte, les inondations par submersion marine, l'élévation du niveau de la mer (submersion permanente).

Les problématiques de santé (asthme, allergies, stress, etc.) et l'exposition aux agents délétères (substances nocives, bruit, etc.), constituent des enjeux de santé publique étroitement liés à la qualité de nos environnements de vie. Pour améliorer le bien-être et la santé des habitants, Douarnenez Communauté vise, d'une part, à minimiser l'exposition des populations à des facteurs de risque pour la santé et, d'autre part, à maximiser les opportunités de prévention et de promotion de la santé sur le territoire. Renforcer l'accès aux soins et poursuivre la politique favorable à la présence de professionnels de la santé, notamment en lien avec le centre hospitalier et le centre de rééducation de Tréboul, est aussi un objectif.

Objectif 1 : Protéger les personnes et les biens face aux risques

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux mouvements de terrain (PPRMT) de Douarnenez, ainsi que l'étude sur le recul du trait de côte, apportent des informations essentielles sur certains aléas affectant le territoire. Toutefois, la connaissance plus globale des risques devra être approfondie au cours des prochaines années. Consciente des enjeux, Douarnenez Communauté souhaite renforcer sa vigilance face aux risques présents et s'engage à anticiper et prévenir ceux liés au changement climatique :

- Limiter les possibilités d'urbanisation à proximité des risques connus ou prévisibles selon le principe de précaution. Il sera recherché un objectif de non-augmentation, voire de réduction, des personnes exposées aux risques.
- Permettre le maintien, la réhabilitation et l'entretien des équipements d'accès ou de protection à la mer (cale, digue...). Dans certains cas, lorsque cela n'engage pas la protection de biens ou de personnes, il pourra être envisagé localement l'effacement de tels ouvrages et des opérations de renaturation et de recomposition spatiale.

- Anticiper et réduire l'exposition aux nuisances sonores afin de ne pas exposer davantage les populations au bruit et de préserver des zones de calme.
- Engager une démarche intercommunale de gestion intégrée des eaux pluviales : contrôle du ruissellement pluvial urbain actuel et futur, limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux pluviales...

Objectif 2 : Promouvoir la nature en ville

Le développement des communes s'est globalement fait dans le respect des espaces de nature en ville. Elles sont concernées par des coulées vertes intégrées dans le tissu urbain. Ces espaces permettent des respirations dans les centres-villes et centres-bourgs et rendent le végétal présent en milieu urbain. Dans un contexte d'intensification urbaine, le rapport entre densification urbaine et biodiversité est au cœur de l'aménagement des espaces bâtis. S'il est nécessaire de contenir le développement urbain dans une compacité qui permette d'épargner les espaces naturels, il est aussi indispensable de permettre l'interpénétration et la cohabitation de l'urbain et des milieux naturels. Il importe donc de pérenniser et le cas échéant de reconstituer des espaces de nature en ville :

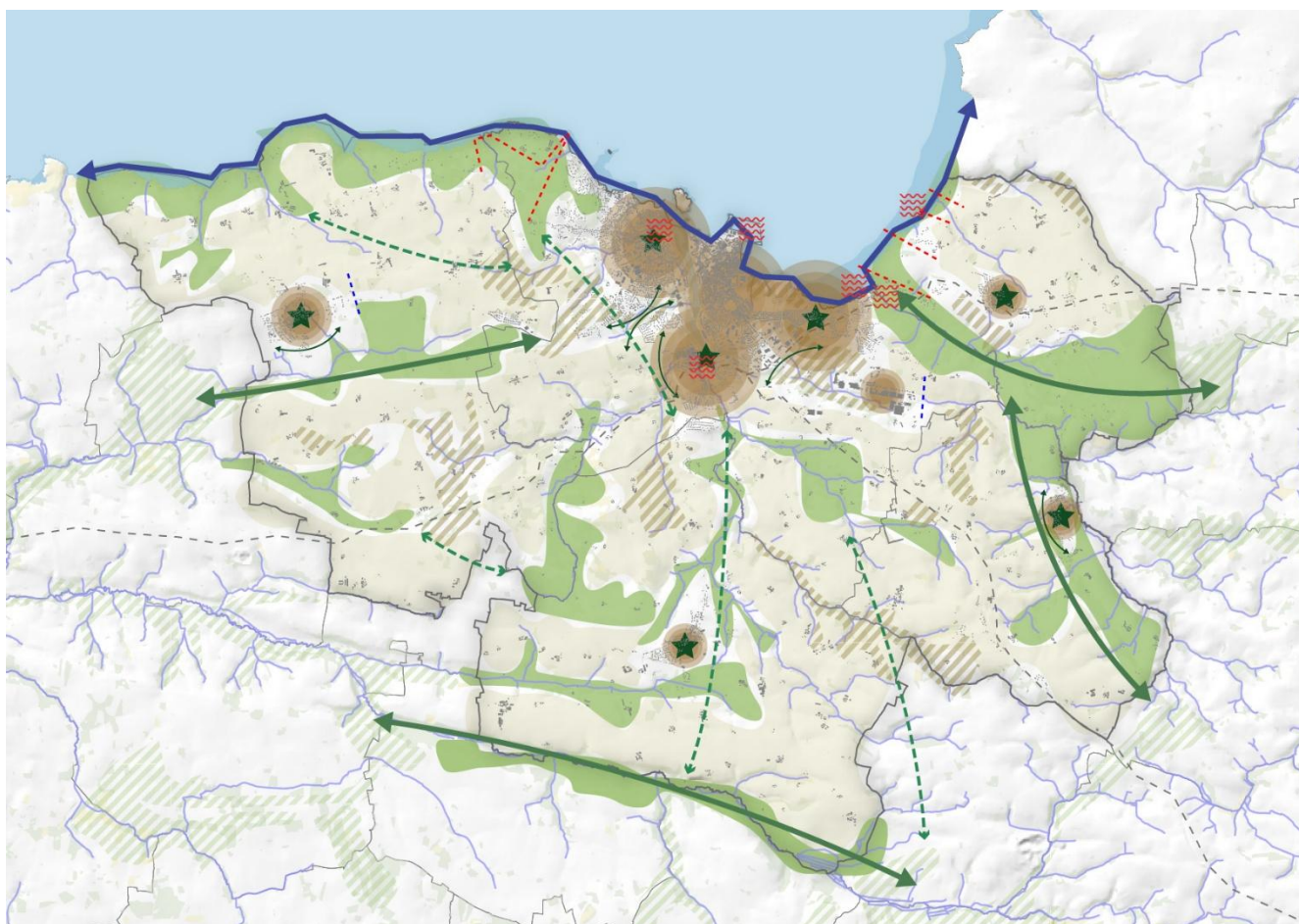
- Veiller à ce que les espèces végétales sélectionnées soient locales, adaptées et non invasives.
- Favoriser la présence d'une nature « ordinaire » au sein des espaces urbanisés, qui prolongeront autant que possible les continuités écologiques.
- Assurer une place au développement de l'agriculture urbaine avec par exemple des jardins familiaux, un verger-école...
- Affirmer la vocation agricole des franges urbaines et accompagner le renouveau de l'agriculture périurbaine et le réinvestissement des friches agricoles.
- Réduire les îlots de chaleur en zone habitée, par la préservation de cœurs d'îlots permettant de conserver la fraîcheur dans les zones urbaines denses et par la végétalisation des espaces publics et privés (création d'îlots de fraîcheur).
- Veiller au respect du traitement patrimonial des espaces publics.

Objectif 3 : Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets

Pour contribuer aux objectifs de baisse de la production de déchets, l'intercommunalité s'engage dans la restriction du stockage des déchets aux seuls déchets ultimes, notamment en encourageant la valorisation par le recyclage ou la production d'énergie. Elle privilégie une filière courte de traitement des déchets verts sur le territoire (apports volontaires à la déchetterie de Lannugat ou de Lestrivin, compostage individuel, etc.). La collectivité entend poursuivre les actions entreprises visant une gestion adaptée des déchets :

- Permettre le maintien des équipements nécessaires à leur traitement, voire leur renforcement ou l'aménagement de nouveaux sites pour répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires.

La trame verte et bleue et le paysage



Les principales orientations spatialisées

-  Protéger les principaux secteurs de biodiversité majeurs ou ordinaires
-  Maintenir et restaurer les espaces de perméabilité favorable aux conditions écologiques
-  Assurer les continuités avec les secteurs de biodiversité des territoires voisins
-  Préserver les principaux corridors écologiques
-  Restaurer certains corridors écologiques
-  Protéger et restaurer les réservoirs de biodiversité linéaire (cours d'eau)
-  Maintenir la présence d'une nature ordinaire en ville en favorisant la porosité avec l'agriculture et/ou la protection des paysages de jardins
-  Prolonger autant que possible les continuités écologiques au sein ou aux abords des espaces urbanisés
-  Protéger les coupures d'urbanisation du SCoT (loi Littoral)
-  Maintenir les coupures d'urbanisation d'intérêt local
-  Assurer la protection des personnes et des biens face aux risques



Organiser un territoire solidaire fondé sur la complémentarité entre les cinq communes et le principe de proximité

Douarnenez Communauté a connu une décroissance démographique structurelle et continue depuis les années 70. Le territoire a récemment connu un rebond démographique, notamment grâce à l'accueil de nouveaux habitants : entre 2016 et 2022, l'intercommunalité a connu une croissance moyenne annuelle de 0,1%, grâce à un solde migratoire très favorable (au contraire du solde naturel qui est négatif). L'intercommunalité entend continuer à être attractive, à accueillir de nouvelles populations, à garder ses jeunes actifs et à consolider ainsi sa contribution au développement de l'Ouest Cornouaille.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ouest Cornouaille est calibré pour permettre une croissance démographique ambitieuse à l'horizon 20 ans. La collectivité affiche sa volonté de mettre en place les conditions favorables à cette projection démographique réaliste, notamment en matière de production de nouveaux logements.

La gestion des déplacements est une des réponses à apporter aux problèmes générés par le développement urbain et son étalement. Les besoins de déplacements motorisés doivent aujourd'hui être accompagnés et ajustés et être cohérents avec les politiques durables de l'intercommunalité.

Orientation 5. Une armature territoriale basée sur la solidarité pour conforter la place de chaque commune

Une des forces du territoire est d'être resté à taille humaine en offrant à courte distance les équipements et services attendus au quotidien par les habitants. Les communes ne

disposent néanmoins pas toutes d'une offre complète de services et d'équipements. Pour les habitants des communes rurales, il est souvent indispensable de se déplacer pour trouver dans une polarité le service qui n'est pas présent dans son propre bourg. Afin de préserver le niveau de services sur l'ensemble du territoire, le PLUiH fixe l'objectif de renforcer les pôles existants tout en veillant à un équilibre entre les communes, pour que chacun puisse trouver, dans la diversité du territoire, un lieu de vie en adéquation avec ses aspirations.

Douarnenez Communauté s'organise autour du pôle structurant de Douarnenez qui organise le bassin de vie et dont le rayonnement profite à l'ensemble de l'Ouest Cornouaille. Ce pôle structurant apporte une réponse aux principales attentes des habitants du Pays de Douarnenez aussi bien en termes d'équipements, que de commerces, de services et d'emplois. Poullan-sur-Mer et Pouldergat présentent pour leur part un rôle complémentaire de pôle intermédiaire et sont appelés à jouer un rôle bénéfique pour les communes voisines de l'Ouest Cornouaille dans son ensemble tant sur le plan résidentiel, économique que des services à la population. Kerlaz et Le Juch et constituent pour leur part un échelon de proximité de base. Dans un contexte global d'évolution des manières d'habiter et des modes de vie, la vitalité de ces communes est un enjeu majeur pour le développement intercommunal.

Objectif 1 : Assurer un dynamisme démographique pour chaque commune, reconnaître leurs diversités et conforter les centralités

Pour atteindre l'objectif de croissance fixé par le SCoT, le solde migratoire doit croître dans l'ensemble des communes. Le développement urbain (habitat, équipement, commerce, déplacement) devra permettre de recentrer la vie locale dans la centralité des cinq communes. À ce titre, le PLUiH vise à :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans chaque commune.
- Répartir l'enveloppe des logements à construire en fonction du niveau de polarité des communes : consacrer au pôle de Douarnenez un objectif de 80% de la production de logements.
- Prioriser la construction dans les centralités. Pour les communes littorales, le développement de l'urbanisation est limité à l'extension ou à la densification des agglomérations et villages listés dans le SCoT. Les secteurs déjà urbanisés peuvent pour leur part accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics, hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée.
- Accompagner l'effort de revitalisation des bourgs, par un soutien de l'intercommunalité. Une priorité sera donnée aux communes présentant des possibilités d'extension urbaine réduites.

Objectif 2 : Adapter les équipements aux besoins et relever le défi de la transition numérique

Il est essentiel d'organiser le territoire pour garantir une proximité optimale entre les habitants et les équipements. Le Pays de Douarnenez bénéficie d'une ville-centre qui rayonne au-delà de l'intercommunalité et qui offre un niveau d'équipements de bon niveau qui bénéficie à tous les habitants de l'intercommunalité. Le territoire est par ailleurs doté d'un maillage dense d'équipements de proximité qui contribue à l'animation de tous les centres en répondant aux besoins des populations. Ces pôles de proximité jouent un rôle majeur dans l'organisation polycentrique du territoire. Cela permet de renforcer le lien social, de mieux répondre aux difficultés de mobilité de certains ménages, et de réduire la part des déplacements carbonés.

Pour atteindre une qualité de vie répondant aux besoins de tous, il est important de maintenir un maillage d'équipements et de services à l'échelle des territoires vécus. La politique d'aménagement de Douarnenez Communauté vise à enrichir la diversité des pratiques et des services offerts et à en favoriser l'accès au plus grand nombre :

- Poursuivre les actions engagées ces dernières années en matière de création d'équipements structurants à Douarnenez (médiathèque, centre de secours, équipements sportifs, offre d'enseignement supérieur...) dans une logique intercommunale.
- Rechercher à Kerlaz, Le Juch, Pouldergat et Poullan-sur-Mer, le développement d'une offre d'équipements et de services complémentaire à l'offre présente sur le pôle structurant. Ces communes assurent un investissement important pour augmenter le niveau d'équipements et de services dans leur bourg, dans le cadre de projet de rénovation, de réhabilitation et de renouvellement de bâti.
- Rechercher la mutualisation des équipements entre les communes, et leur polyvalence.

Le développement des communications numériques et l'amélioration de leurs performances sont des enjeux majeurs en termes d'attractivité. L'accès au numérique constitue un droit fondamental et un facteur d'égalité des chances. Il influence directement l'attractivité résidentielle et économique, l'accès aux services publics.... Douarnenez Communauté souhaite relever ce défi :

- Encourager l'économie numérique par le déploiement des outils (connexion haut débit, fibre optique) et l'accompagnement des initiatives innovantes (tiers-lieux, espaces de travail partagés...).

Objectif 3 : Faire de Douarnenez le carrefour principal de la desserte en transports en commun et favoriser les connexions entre les communes

Les déplacements sont dominés par la voiture individuelle, qui est particulièrement adaptée à un territoire d'habitat diffus et à la désynchronisation des modes de vie. Toutefois, il est indispensable d'offrir des moyens de transport alternatifs au regard du vieillissement de la population et de la nécessaire maîtrise des émissions de gaz à effet de serre. Le PLUiH s'engage à proposer une offre de services de transports adaptés au contexte territorial et aux besoins des habitants :

- Rechercher l'amélioration de l'offre de transport collectif interurbain en soutenant le renforcement de la desserte en transport en commun auprès de la Région, notamment pour les liaisons vers Châteaulin et Quimper et pour la création d'arrêts à Pouldavid, Poullan-sur-Mer et Kerlaz.
- Renforcer l'offre du TUD'Bus, notamment en direction des zones d'emplois et des services et assurer une bonne connexion entre le réseau de transport en commun TUD'Bus et le réseau régional.
- Investir pour développer la mise en réseau du territoire, notamment par la création de liaisons douces sécurisées entre les bourgs ruraux et le centre-ville de Douarnenez et également en direction des principales zones d'emplois et d'équipements structurants, sur la base du schéma vélo de l'intercommunalité (2024).
- Poursuivre l'accompagnement du développement du covoiturage :
 - Évaluer les besoins liés à une meilleure identification des aires de covoiturage existantes, ainsi que des zones de covoiturage « non officielles ». Le cas échéant, proposer de nouveaux sites d'implantation pertinents.
 - Encourager la pratique du covoiturage en renforçant les actions de sensibilisation auprès des entreprises et en poursuivant les partenariats avec les acteurs locaux.
 - Poursuivre la réflexion sur la mise en place de points d'embarquement matérialisés pour faciliter l'auto-stop organisé.

Orientation 6. Diversifier le parc de logements pour fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire

Après des décennies de décroissance démographique, Douarnenez Communauté entend soutenir l'attractivité du territoire récente tout en permettant le parcours résidentiel des ménages déjà installés. En effet, le marché immobilier de Douarnenez Communauté s'est tendu ces dernières années, complexifiant les parcours résidentiels de certains profils de ménages (jeunes, primo-accédants, ménages fragilisés par leur situation familiale, professionnelle ou personnelle etc.). Cet enjeu est d'autant plus fort que le déséquilibre de la pyramide des âges continue de se creuser (sous-représentation des jeunes / sur-représentation des +65 ans).

Douarnenez Communauté se fixe pour objectif une croissance démographique de +0.15% d'habitants / an d'ici à 2041. L'atteinte de cet objectif requiert de mettre en place une démarche de sobriété foncière ambitieuse. L'action publique devra également porter sur l'amélioration du parc existant, particulièrement ancien sur le territoire.

Objectif 1 : Consolider l'attractivité du territoire tout en permettant le parcours résidentiel des ménages déjà installés

La composition des ménages est atypique sur le territoire et génère des besoins en logements spécifiques. En effet, Douarnenez Communauté se démarque par sa plus faible taille moyenne des ménages de la région et la plus forte concentration de personnes seules de Bretagne, particulièrement dans la ville centre.

La production de logements neufs en adéquation avec le profil des ménages permettra à la fois d'accompagner le desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec le scénario démographique retenu. La diversification de l'offre de logements, le renforcement de l'offre abordable et la préservation du parc de résidences principales concourent également à soutenir un solde migratoire positif :

- **Atteindre +0,15% habitants supplémentaires / an d'ici à 2041 (gain d'environ 450 nouveaux habitants)**, grâce à la production de 80 nouveaux logements / an en moyenne.
- Diversifier le parc de logements (statuts d'occupation, taille des logements, types de logements) pour mieux répondre à la diversité des besoins des ménages du territoire. En l'occurrence, le parc existant est peu en adéquation avec de forts besoins de logements locatifs, de qualité et abordables, mais également de petits logements.
- Renforcer et diversifier l'offre de logements abordables pour attirer et maintenir les ménages que le marché de l'immobilier tend à exclure.
- Assurer une production suffisante de logements abordables : viser un objectif de 20% de la production totale de logements (logements locatifs sociaux, Bail Réel Solidaire...).
- Favoriser le développement du parc de résidences principales tout en contenant le développement des résidences secondaires et meublés de tourisme afin de préserver la fonction résidentielle du territoire.
- Encadrer et permettre le développement de l'habitat léger.

Objectif 2 : Concilier sobriété foncière, développement du parc de logements et qualité du cadre de vie

La production d'une offre nouvelle de logements dans le contexte de réduction de l'artificialisation des sols invite à faire évoluer les modes de faire la ville, vers plus de sobriété. La conciliation entre sobriété foncière, production de logements et qualité du cadre de vie implique de :

- S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette en faisant du renouvellement urbain la norme et de l'étalement l'exception : accentuer le caractère urbain de Douarnenez, avec un objectif minimum de 50% de la production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Rechercher, dans les secteurs d'opération d'ensemble, une densité brute égale ou supérieure à 30 logements par hectare en moyenne à Douarnenez et une densité brute égale ou supérieure à 25 logements par hectare en moyenne pour les autres communes.
- Rechercher, dans les secteurs de projets en renouvellement urbain stratégiques à Douarnenez, une densité brute égale ou supérieure à 40 logements par hectare.
- Fixer un seuil minimum de 20 logements par hectare en moyenne à l'échelle des secteurs d'opération d'ensemble, en visant une densité brute de 25 logements par hectare en moyenne à l'échelle de l'EPCI.
- Elaborer une stratégie foncière pour permettre la réalisation de ces projets de renouvellement urbain et maîtriser les extensions urbaines dans le temps.
- Rechercher une meilleure occupation du parc de logements existant afin de remettre des logements sur le marché.
- Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère des opérations de logements.

Objectif 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Les publics dits « spécifiques » représentent les jeunes, les seniors, les personnes en situation de handicap, les saisonniers, mais également les personnes en difficulté et les Gens du Voyage.

Le parc de logements actuel est sous-dimensionné par rapport aux besoins en logement des jeunes, accentuant la difficulté à les attirer et à les retenir sur le territoire. Dans le même temps, le nombre de seniors, notamment en perte d'autonomie / dépendants, progresse alors que le panel de solutions adaptées aux différents stades du vieillissement risque de ne pas être suffisant. Aussi, la collectivité entend améliorer les conditions de logement / hébergement de l'ensemble des publics spécifiques :

- Développer un parcours résidentiel complet à destination des jeunes / jeunes actifs.
- Développer un parcours résidentiel complet pour les seniors.
- Améliorer les capacités à se loger dans le parc ordinaire pour les personnes en situation de handicap.
- Renforcer l'offre d'hébergement / logement d'urgence et d'insertion.
- Participer à l'accueil des Gens du Voyage (conformément au schéma départemental).

Objectif 4 : Améliorer le parc existant

Le parc existant représente le potentiel d'évolution le plus important du territoire. En effet, l'ANAH estime qu'à l'échelle nationale, environ 80% des logements de 2050 sont d'ores et déjà construits. Sur Douarnenez Communauté, l'enjeu de requalification du parc existant est particulièrement marqué puisqu'il est le plus ancien de Cornouaille avec 62% des logements construits avant toute réglementation thermique, générant des problématiques de performances thermiques et de précarité énergétique.

Le territoire est également concerné par la présence de logements structurellement vacants et par des logements indignes. A ce titre, le centre ancien de Douarnenez rencontre des problématiques spécifiques et qui se cumulent (habitat indigne et dégradé, copropriétés mal gérées et dégradées, mérule, etc).

D'autre part, le parc locatif social est lui aussi ancien et fortement concerné par des enjeux de réhabilitation. Face à ces constats, Douarnenez Communauté est engagée dans différents dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, PIG Pacte Territorial) qu'il s'agira de poursuivre en visant à :

- Réhabiliter et adapter le parc ancien, social et privé.
- Mobiliser le parc de logements vacant et/ou dégradé.
- Respecter la qualité architecturale (en prenant compte des usages : patrimonial, thermique, de luminosité, etc.) du parc ancien dans les opérations de réhabilitation.
- Poursuivre et accentuer le traitement des problématiques spécifiques au centre-ville de Douarnenez.

Orientation 7. Mettre en place une gouvernance spécifique à la politique locale de l'habitat

Le bilan du 5^{ème} Programme Local de l'Habitat de Douarnenez Communauté (2019-2025 / prorogé jusqu'à l'approbation du présent PLUIH) a mis en exergue un enjeu fort autour du renforcement de la gouvernance de la politique locale de l'habitat. En effet, les conditions de réussite de la mise en œuvre des Programmes d'Orientations et d'Actions successifs qui guideront ce PLUIH (POA d'une durée de 6 ans) dépendront grandement de l'attention portée au calibrage des moyens humains dédiés et à l'instauration d'une gouvernance adéquate.

Cela passe également par le développement d'une culture commune en matière de politique locale de l'habitat ainsi que par une communication fluide et efficiente entre les communes, l'EPCI et les porteurs de projets.

Enfin, l'évaluation régulière des dispositifs mis en place dans le POA et le suivi de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de Cornouaille participeront également à cette dynamique.

- Prévoir les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre du POA.
- Créer les instances de suivi et de pilotage du POA.
- Renforcer la connaissance des projets d'habitat à l'étude et en cours.
- Développer des partenariats avec les acteurs de la politique locale de l'habitat.
- Observer et évaluer la politique locale de l'habitat mise en place.



S'affirmer comme un territoire attractif, productif et ouvert sur ses voisins

Douarnenez Communauté se situe à la limite de l'aire d'influence de Quimper. Elle est suffisamment éloignée de cette polarité pour avoir pu développer une relative autonomie et pour permettre la constitution d'un pôle économique intermédiaire à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. L'intercommunalité est un territoire pourvoyeur d'emplois rayonnant au-delà de son périmètre. Elle souhaite valoriser cette force et poursuivre ses efforts en faveur du développement et de la diversification de son économie. Cela s'avère nécessaire pour maintenir les habitants sur le territoire et pour contribuer à son dynamisme futur en accueillant des actifs.

L'intercommunalité souhaite mettre en place une stratégie économique qui vise à consolider son attractivité et son rayonnement à partir de ses atouts historiques. Ses espaces agricoles et maritimes sont valorisés depuis des siècles par l'agriculture, la pêche et la réparation navale. Le pays transforme et valorise une grande partie de ses productions sur le territoire. Son économie industrielle est marquée par le poids de l'agroalimentaire et des conserveries. A côté de ces activités historiques et emblématiques, l'algoculture ou les énergies renouvelables pourraient, demain, prendre place à leur côté. Elles viendront compléter un tissu déjà fort de ses entreprises industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, et de ses services à la population.

Il est souhaité, d'une part, de renforcer le principal pôle d'emplois qu'est Douarnenez, dont le dynamisme profite à l'ensemble du territoire de l'Ouest Cornouaille, et d'autre part, d'accompagner la structuration économique de l'ensemble du territoire intercommunal. Pour y parvenir, la capacité d'accueil des zones d'activités sera renforcée. De manière conjointe, les élus souhaitent assurer sur le reste du territoire les

conditions de développement et de diversification du tissu économique. Outre le soutien aux activités maritimes, agricoles, industrielles et artisanales, cela passe par des actions en faveur des activités liées à la présence des habitants et des touristes et notamment l'artisanat local et les commerces de détail.

Orientation 8. Accompagner l'économie bleue

Douarnenez Communauté se singularise par son vaste espace littoral et maritime et ses ports où cohabitent activités économiques, récréatives, et résidentielles. Si la place des activités primaires a décliné au cours des dernières décennies, elles demeurent indissociables de l'identité territoriale et doivent, à ce titre, être valorisées. Leur place doit être confortée en permettant le développement de nouvelles activités innovantes.

En complémentarité de ce travail de structuration des activités primaires, le territoire doit poursuivre les efforts entrepris pour permettre d'avoir une eau de bonne qualité, condition préalable au développement d'activités nouvelles, mais aussi au maintien des activités récréatives telles que le nautisme.

Objectif 1 : Ouvrir davantage le territoire sur la mer

Douarnenez est née et a prospéré grâce à des échanges maritimes (les toiles, la sardine et les conserveries...) avec d'autres territoires. Riche de près de 15 kilomètres de rivage, pourvu d'infrastructures portuaires de qualité et doté d'un savoir-faire reconnu en matière de patrimoine et de formation, l'avenir de la ville passe par la mise en place d'une stratégie globale visant à valoriser les atouts maritimes du territoire. Il importe donc de pérenniser et le cas échéant de reconfigurer les espaces portuaires en ville :

- Renforcer les spécificités de chaque site portuaire :
 - À Tréboul, la plaisance et les loisirs ;
 - Au Port-Rhu, le patrimoine, la plaisance, la formation, la construction et réparation navale ;
 - Au Rosmeur, la pêche, le débarquement, la construction et réparation navale, le patrimoine, la plaisance, le nautisme ;
 - À l'anse de Pouldavid, la construction et réparation navale.
- Poursuivre la valorisation des fronts de ports de Tréboul, du Rosmeur et du Port-Rhu dans le cadre d'opérations de revalorisation urbaine.

Objectif 2 : Développer les activités traditionnelles de pêche et de réparation navale

La filière pêche occupe une place prépondérante dans l'histoire et l'économie de Douarnenez. Si la pêche subit aujourd'hui des mutations profondes, elle demeure néanmoins un acteur important de l'économie locale, de part, notamment la présence de conserveries industrielles et artisanales et d'entreprises de mareyage présentes sur le

port. La réparation navale représente également un acteur économique important qu'il paraît souhaitable de soutenir. Dans cette perspective, l'intercommunalité souhaite :

- Assurer la préservation des activités traditionnelles de pêche et de réparation navale sur les emprises foncières et immobilières des ports de Tréboul, du Rosmeur et du Port-Rhu.
- Initier une réflexion d'aménagement, en lien avec le plan guide d'aménagement réalisé en 2026, autour de la reconversion du port de pêche du Rosmeur pour améliorer et rationaliser la gestion de l'espace portuaire : rénovation et réaffectation des bâtiments inoccupés, traitement de l'interface ville/port.

Orientation 9. Soutenir l'activité agricole et accompagner les agriculteurs

L'agriculture dessine une grande partie du paysage du territoire. À l'image de la tendance nationale, il est observé une augmentation de la taille des exploitations et une diminution du nombre d'exploitations. Dans ce contexte, Douarnenez Communauté souhaite s'engager en faveur du maintien et du développement de l'agriculture, en cohérence avec le projet alimentaire territorial (2023).

L'objectif est de pérenniser les exploitations existantes et de donner de la visibilité aux exploitants pour faciliter les reprises. Cela passe par une limitation de la consommation d'espace. L'agriculture doit aussi relever des défis qui lui sont propres : vieillissement des outils de production, transmission et maintien des exploitations, défis environnementaux... Cette réflexion doit s'inscrire dans le respect des efforts en faveur de la qualité de l'eau et de la biodiversité et doit participer aux objectifs de développement des énergies renouvelables.

Objectif 1 : Préserver l'espace agricole

L'agriculture est un vecteur important de l'organisation territoriale. Elle doit être considérée dans l'ensemble de ses vocations, qu'elles soient économiques (production, emploi), nourricières (lien entre la ville et la campagne) ou stabilisatrices du socle identitaire et paysager du territoire. Le PLUiH vise à soutenir ce pan de l'économie locale :

- Assurer la pérennité du foncier à vocation agricole à l'horizon 2041 en fixant des objectifs chiffrés de limitation de l'artificialisation des sols, en cohérence avec cette seconde échéance de la trajectoire ZAN. Cette démarche permettra de confirmer la vocation agricole de certains territoires et d'offrir au monde agricole une visibilité à long terme sur l'évolution possible du foncier et des constructions agricoles.
- Recentrer l'urbanisation au niveau de l'enveloppe urbaine des 5 communes pour préserver un espace agricole productif et pérenne et limiter le mitage du milieu rural.

- Anticiper le devenir des friches agricoles présentes sur le territoire, en les identifiant et en permettant leur valorisation par des projets de réhabilitation, de mutation par changement de destination ou de renaturation.
- Éviter l'enclavement des parcelles cultivées ou potentiellement cultivables.

Objectif 2 : Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole pour faciliter la transmission de l'outil agricole

L'espace agricole a été progressivement réduit par le développement urbain et par la déprise agricole dans certains secteurs. Afin de rompre avec cette érosion des surfaces dévolues à l'agriculture, la collectivité entend donner la priorité à la fonctionnalité durable de l'espace agricole dans le milieu rural :

- En encadrant les possibilités d'évolution du bâti en campagne, selon les critères définis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (changements de destination, extensions des habitations existantes, création d'annexes, construction de logements de fonction).
- En encadrant l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural.

Objectif 3 : Accompagner la diversification des activités agricoles et faciliter leur transmission

En tant qu'activité économique, l'agriculture doit relever le défi de la rentabilité. Douarnenez Communauté souhaite permettre l'ensemble des évolutions nécessaires au maintien de l'outil agricole, notamment :

- En permettant le développement des activités connexes à celles de production (vente directe, transformation, production d'énergie, hébergement touristique, etc.), à la condition que l'activité de production agricole reste majoritaire.
- En accompagnant l'évolution des systèmes d'exploitation agricole, notamment l'agriculture de proximité, le développement de circuits courts, l'agriculture biologique et raisonnée...

Orientation 10. Organiser l'armature commerciale

Le commerce constitue un levier de vitalité territoriale, de lien social et de qualité de vie. C'est particulièrement le cas à Douarnenez, qui est un pôle commercial structurant à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Cette offre commerciale, qui contribue au rayonnement de l'intercommunalité, se compose d'une part de l'offre traditionnelle établie au sein des centres-villes et d'autre part d'une offre commerciale implantée en périphérie. La commune se caractérise par un maillage commercial polycentrique, reposant sur les centralités historiques.

Le maintien et le développement d'un maillage commercial équilibré reposent sur la valorisation des centralités comme pôles de vie ainsi que sur une régulation du développement commercial périphérique. Face aux mutations des modes de consommation, à l'essor du e-commerce, au vieillissement de certaines zones commerciales et à la vacance commerciale en centres-villes, une stratégie plus durable, fonctionnelle et intégrée s'impose. Dans le respect des dispositions du SCoT de l'Ouest Cornouaille, il s'agira de mettre en place les conditions d'un développement commercial équilibré par :

- Créer un périmètre de centralité « resserré » dans lequel devront s'implanter de manière préférentielle les petits commerces (surface de vente inférieure à 400 m²) sur le pôle structurant et le pôle intermédiaire.
- Interdire le changement de destination des commerces sur les linéaires stratégiques de Douarnenez (centre-ville, quai du Rosmeur, centres de Ploaré et de Tréboul et abords de la plage des Sables Blancs) et sur les commerces des autres communes afin d'éviter l'évasion commerciale et de maintenir son animation.
- Encadrer le développement commercial dans les pôles commerciaux périphériques de Toubalan, du Drevers et de la Sainte-Croix : ces sites ont vocation à accueillir des commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité (surface de vente supérieure à 400 m²).

Orientation 11. S'affirmer comme un territoire productif et pourvoyeur d'emplois et consolider la place de Douarnenez Communauté à l'échelle de l'Ouest Cornouaille

Douarnenez Communauté souhaite poursuivre et amplifier son action en matière de développement économique pour réaffirmer son rôle de facilitateur dans l'accueil de nouvelles filières économiques, et accompagner les entreprises dans leurs évolutions pour relever le défi des transitions économiques, environnementales et sociales.

L'industrie est un pilier important de l'emploi de l'intercommunalité et, souvent, un acteur de la valorisation des produits issus de l'agriculture locale ou de la mer. Il apparaît nécessaire d'accompagner le développement préférentiel des projets au sein des zones d'activités économiques existantes, par une offre immobilière et foncière attentive aux besoins des entreprises ne pouvant pas s'installer en secteur de mixité urbaine, en raison de leur nature ou de leur taille.

Dans chacune des cinq communes, des entreprises participent à la vie quotidienne des habitants, en apportant un service attendu et en contribuant à l'animation et au lien social dans les villes et les bourgs. Elles doivent donc pouvoir s'implanter préférentiellement au sein de ceux-ci, ou dans des espaces dédiés si elles présentent des contraintes liées à la nature de leur activité.

Objectif 1 : S'appuyer sur les sites économiques existants pour asseoir le développement économique de l'intercommunalité

La zone d'activité de Lannugat, vaste ensemble industriel qualifié d'agglomération au sens de la loi Littoral, de par l'importance des emplois qu'elle accueille, constitue un espace économique important à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Elle possède un rayonnement qui dépasse les frontières de l'intercommunalité. Les zones d'activités économiques de Kermenez (Poullan-sur-Mer) et de Pouldavid (Douarnenez) jouent un rôle complémentaire d'équilibre à l'échelle intercommunale.

Le territoire se doit de s'appuyer sur ces sites pour asseoir son développement économique, à la fois pour permettre aux entreprises locales de se développer, mais aussi pour attirer des entreprises nouvelles. Le développement de ces sites s'appuie sur les orientations d'aménagement suivantes :

- Affirmer le potentiel économique des sites de Lannugat, Kermenez et Pouldavid en anticipant les besoins fonciers et en assurant un volant permanent de terrains disponibles et prêt à la vente.
- Organiser les liens fonctionnels, notamment les liaisons douces, entre les sites et les centralités.
- Maintenir les voies vertes reliant les sites avec le centre-ville de Douarnenez, le centre-bourg du Juch, et le centre-bourg de Poullan-sur-Mer.

Objectif 2 : Soutenir l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire

Le territoire bénéficie d'un équipement industriel et artisanal de proximité. Des zones d'activités économiques d'intérêt local sont recensées à Douarnenez, Poullan-sur-Mer et Pouldergat. Elles permettent un ancrage de l'activité artisanale et des services aux habitants sur l'ensemble du territoire. C'est un facteur important pour une gestion équilibrée des mobilités et pour un développement durable du territoire.

L'objectif poursuivi à cet égard est de maintenir des possibilités d'accueil dans toutes les communes dans un esprit de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), à savoir :

- Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat, permettre l'installation des activités artisanales à l'intérieur des centralités.
- Au sein des zones d'activités, privilégier l'implantation des activités artisanales et industrielles incompatibles avec la proximité de l'habitat, que ce soit en raison de leurs nuisances potentielles ou de leurs besoins fonciers.
- Conforter les ZAE existantes en favorisant la mobilisation du foncier disponible et la densification. Les réserves foncières pour l'extension des zones d'activités seront privilégiées en continuité des agglomérations et dans le prolongement des

espaces artisanaux existants. Elles ne pourront être aménagées qu'en cas de demande suffisante clairement identifiée et créatrice d'emplois nouveaux sur le territoire. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au respect de la trajectoire ZAN.

Objectif 3. Assurer des services du quotidien de qualité :

- Développer l'offre de service à la personne, par une amélioration du maillage territorial pour permettre aux personnes âgées dépendantes ou non de continuer à bénéficier du cadre de vie privilégié offert aux habitants du territoire.
- Développer l'offre de soins et en favoriser l'accès, par la structuration d'un maillage territorial de l'accès aux soins et des maisons de santé.
- Poursuivre et consolider les actions engagées ces dernières années dans le secteur culturel.

Orientation 12. Favoriser un tourisme compatible avec les équilibres du territoire

En matière d'équipements de tourisme, La Communauté de Communes dispose d'un panel relativement complet et particulièrement attractif, notamment à Douarnenez qui est classée « station tourisme », et sur sa frange littorale. Les communes sont toutes concernées par une offre de chemins de randonnée et des aménagements qui favorise la découverte du territoire.

Le PLUiH vise l'objectif de compléter l'offre d'accueil touristique tout en veillant à préserver l'authenticité du territoire et la disponibilité du parc de logements pour l'accueil des habitants en centralité. Cela passera par l'amélioration du niveau d'hébergements proposé et par la poursuite de la valorisation des nombreux itinéraires et lieux de visite des touristes.

Dans la continuité des actions déjà engagées, Douarnenez Communauté fixe aussi l'objectif de s'appuyer sur les atouts culturels pour réaffirmer et consolider la notoriété et attractivité du territoire à l'échelle interrégionale.

Objectif 1 : Favoriser le développement des activités de nautisme et de plaisance

Bénéficiant d'une situation privilégiée entre le nord et le sud Bretagne et dotée d'équipements portuaires performants, la ville de Douarnenez peut jouer un rôle comme port d'escale. La valorisation de la baie de Douarnenez implique des coopérations plus vives avec la Presqu'île de Crozon, et particulièrement le port de Morgat, dans le cadre de l'organisation d'événements nautiques ou de la mise en place de liaisons maritimes touristiques. Il s'agit de :

- Pérenniser l'organisation d'événements nautiques et maritimes qui participent à la notoriété du territoire et stimule l'économie locale.

- Conforter et mettre en valeur les sites destinés aux activités tournées vers la mer (nautisme, sites de mouillage, cales...).
- Réfléchir à la mutation de certains espaces portuaires dans le cadre de projet de valorisation de l'espace urbain, au travers d'un développement des activités de plaisance.

Objectif 2 : Réguler l'offre en hébergements touristiques

Si le secteur de l'hébergement touristique se réinvente très régulièrement (chaînes d'hôtels, campings, villages vacances, résidences de tourisme, chambres d'hôtes...), il a connu, avec Internet, un bouleversement sans précédent. Le développement de l'offre via les plateformes en ligne a certainement été bienvenue pour l'attractivité touristique du territoire et pour les touristes. Néanmoins, l'investissement locatif en meublé de tourisme est aujourd'hui un phénomène qui impacte le parc de résidences principales. Ce phénomène est particulièrement visible dans certains quartiers de Douarnenez.

Il est identifié, d'une part, la question de la régulation de l'essor des meublés de courte durée et, d'autre part, celle du développement d'une offre permettant d'accueillir les touristes sans impact pour les résidences principales. Pour atteindre ce dernier objectif, l'intercommunalité souhaite pouvoir :

- Définir les conditions de maintien des structures d'hébergement de plein air existantes, voire leur développement, en prenant en compte la capacité d'accueil des communes.
- Diversifier l'offre d'hébergement touristique, en appui sur les pôles touristiques existants (les Sables Blancs, le Port de Tréboul, le Port-Rhu, le Rosmeur...).
- Contenir le développement des meublés de tourisme (cf. orientation 6, objectif 1).
- Faciliter le développement des activités d'hôtellerie et maîtriser les possibilités de changement de destination des hôtels existants, afin de maintenir une capacité hôtelière suffisante sur le territoire. Le changement de destination ne sera autorisé que s'il est démontré que le potentiel touristique du site est inexistant ou inexploitable et si le changement de destination évite la création de nouvelles friches touristiques.
- Permettre la création d'espaces dédiés aux camping-cars de quelques unités à proximité des bourgs, ou légèrement en amont des sites touristiques. Ces espaces seront organisés en ayant pour objectif de minimiser leurs impacts sur le paysage et l'environnement.

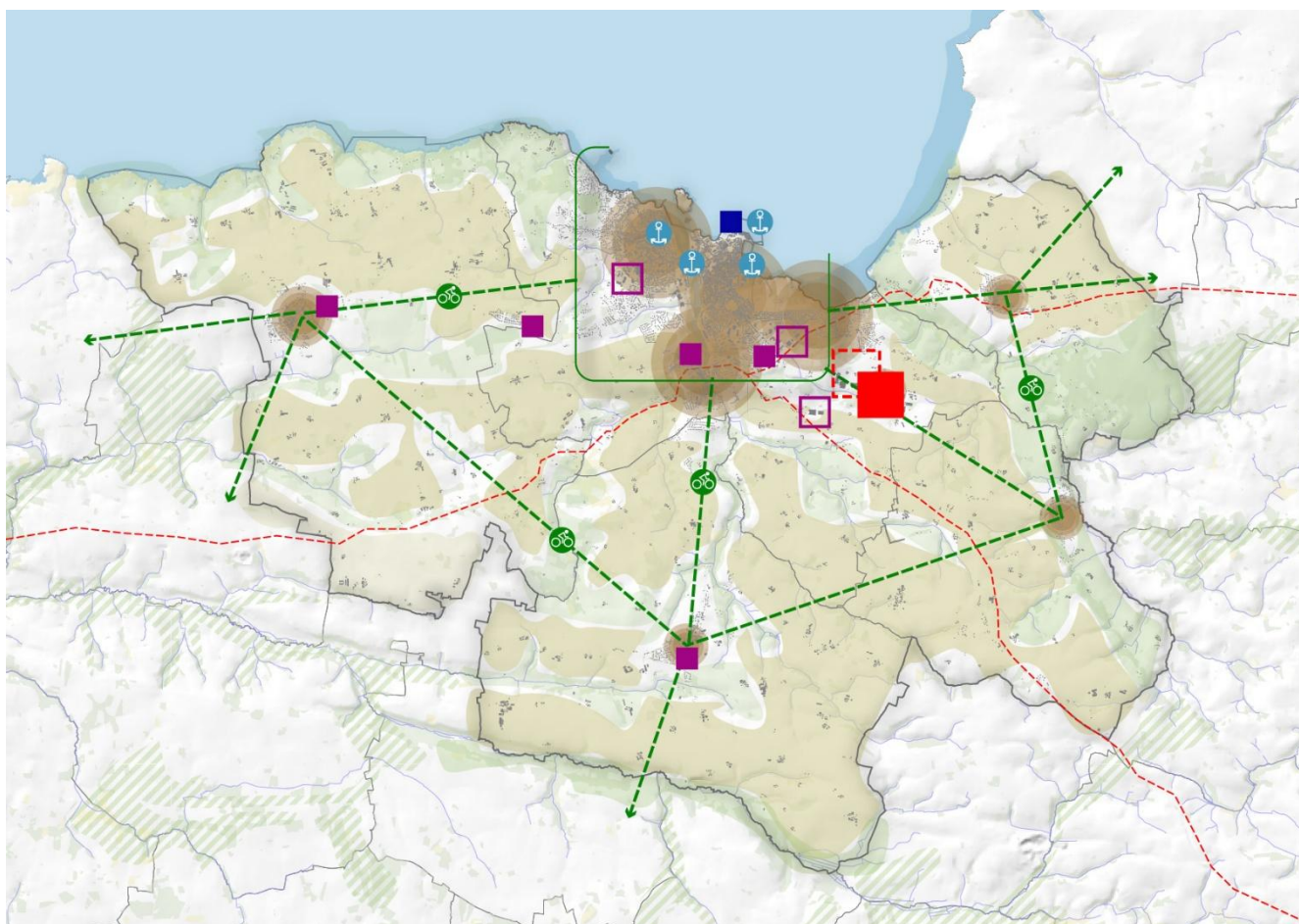
Objectif 3 : Favoriser la découverte du patrimoine et permettre l'essor d'un tourisme rural

Dans une logique de valorisation du territoire et d'amélioration du cadre de vie, le PLUiH s'engage à poursuivre les initiatives en faveur de la découverte du patrimoine urbain et naturel. L'accent sera mis sur le développement d'un maillage de sentiers de randonnée

renforcé, permettant une immersion dans les paysages et une découverte douce du patrimoine naturel. En cœur de ville ou en périphérie, les chemins de découverte jouent un rôle essentiel dans l'éveil culturel, la détente, mais aussi dans l'incitation à une activité physique accessible et régulière. Dans ce cadre, la collectivité intègre les objectifs suivants :

- Favoriser la découverte et la mise en valeur des sites emblématiques (sites naturels, touristiques, patrimoniaux, sportifs).
- Rechercher une amélioration de l'accessibilité des sites touristiques et de la frange littorale par les modes doux, en s'appuyant sur les conclusions du schéma vélo de l'intercommunalité (2024) et les transports en commun.
- Développer un tourisme « vert » s'appuyant notamment sur les communes rurales au travers des circuits pédestres et boucles vélos existants, le développement d'une offre d'hébergement (gîte ou hébergement insolite) ou encore l'accueil pédagogique.

L'armature économique et urbaine



Les principales orientations spatialisées

-  Implanter de manière préférentielle le commerce de proximité dans les centralités
-  Encadrer le développement commercial dans les pôles commerciaux périphériques de Toubalan, du Drevers et de la Sainte-Croix
-  Renforcer la capacité d'accueil du site structurant de Lannugat
-  Soutenir l'accueil des activités productives et artisanales sur l'ensemble du territoire
-  Initier une réflexion d'aménagement autour de la reconversion du port de pêche du Rosmeur pour améliorer et rationaliser la gestion de l'espace portuaire
-  Améliorer l'offre de mobilité entre les bourgs et les principales zones d'emploi
-  Apaiser la circulation automobile dans le centre-ville et ouvrir davantage le territoire sur la mer
-  Renforcer les spécificités de chaque site portuaire (plaisance, patrimoine, formation, nautisme, pêche, construction et la réparation navale)
-  Préserver le foncier agricole et accompagner les agriculteurs

ANNEXE

Synthèse de l'étude de densification

L'article 151-5 du Code de l'urbanisme indique que le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

Le tableau présenté ci-après récapitule, par commune, les conclusions de l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis menée dans le cadre du PLUiH.

Ce travail sera présenté suite aux réunions organisées avec chaque commune