

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE DOUARNENEZ

Finistère

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Révisé le : 26 octobre 2017

1^{ère} modification le : 6/12/2018

2^{ème} modification le : 30 juillet 2020

M.A.J le : 9 novembre 2021

3^{ème} modification le : 31/03/2022

M.A.J le : 20/03/2025

4^{ème} modification : le 25/09/2025

M.A.J le : 3/11/2025

5^{ème} modification le : 19/02/2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
RAPPEL REGLEMENTAIRE DE LA NOTION DE PADD	2
expression des intentions communales	4
LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE	5
1. AFFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DE DOUARNENEZ DANS LE CADRE D'UNE ORGANISATION COHERENTE DE LA CORNOUAILLE	6
1.1 Freiner l'érosion de la population et relancer la croissance démographique	6
1.2 Douarnenez, ville centre au cœur d'un espace de vie	7
1.3 Asseoir la vocation maritime du territoire	7
1.4 Renforcer l'offre existante en matière d'équipements	8
2. PLACER AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	10
2.1 Identifier et protéger la trame verte et bleue	10
2.2 Affirmer les coupures d'urbanisation	11
2.3 Valoriser le patrimoine architectural, urbain, paysager et maritime	11
2.4 Promouvoir les ressources du territoire	12
2.5 Prévenir les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances	13
3. CONTRIBUER A UNE AGGLOMERATION COMPACTE, EQUILIBREE ET SOLIDAIRE ASSOCIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES EXTENSIONS LIMITEES	16
3.1 Assurer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins et des surfaces dédiées à l'habitat bien dimensionnées pour les 10 prochaines années	16
3.2 Donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur	17
3.3 Exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine	18
3.4 Limiter les extensions d'urbanisation pour l'habitat	18
3.5 Promouvoir la mixité sociale et générationnelle	19
3.6 Permettre des évolutions du bâti en secteur rural	20
3.7 Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20
4. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET DYNAMISER LES SECTEURS D'ACTIVITES TRADITIONNELS ET D'AVENIR	23
4.1 Promouvoir le développement économique lié à la mer	23
4.2 Diversifier et renforcer l'offre touristique et de loisirs	24
4.3 Dynamiser les zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et de services	25
4.4 Dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie	26
4.5 Préserver l'activité et l'espace agricole	27
4.6 Favoriser la connectivité du territoire en développant l'accès aux communications numériques	28
5. FACILITER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN OEUVRE D'UNE POLITIQUE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS	30
5.1 Structurer le réseau routier	30
5.2 Préserver la qualité paysagère des entrées de ville	30
5.3 Adapter le réseau viaire et sécuriser certains axes fréquentés	31
5.4 Promouvoir l'offre de transport collectif	31
5.5 Promouvoir les modes de déplacements doux et redonner de l'espace aux cycles et aux piétons	31

5.6 Redistribuer et mettre en place de nouvelles zones de stationnements	32
5.7 Réouvrir le territoire sur la mer	33

RAPPEL REGLEMENTAIRE DE LA NOTION DE PADD

■ Le PADD : une démarche régie par la loi

L'opportunité de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de DOUARNENEZ répond à une forte volonté des responsables communaux de dessiner la ville de demain bien ancrée dans un territoire, la Cornouaille, et résolument tournée vers la mer... Cette démarche prospective et partagée s'exprime au travers de l'établissement du Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme qui énonce les grandes lignes d'un urbanisme de projet.

Il est élaboré dans le respect des lois Littoral du 06/01/1986, Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000 (SRU), Urbanisme et Habitat du 3/07/2003 (UH), Grenelle I du 3/08/2009 et Grenelle II du 12/07/2010 (loi ENE), de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27/07/2010 (loi MAP) et la loi Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ce projet s'attache également à prendre en compte, dans une logique partenariale, les documents supra communaux auxquels la commune de DOUARNENEZ est associée :

- ➔ Le SCOT de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015
- ➔ Le P.L.H de la Communauté de Communes du Pays de Douarnenez adopté le 21 avril 2011 et modifié le 26 février 2015
- ➔ Le S.A.G.E de la Baie de Douarnenez en cours d'élaboration ;

Le P.A.D.D constitue l'expression du projet politique pour les 10 prochaines années.

Son contenu fait référence aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1-3 du Code de l'urbanisme.

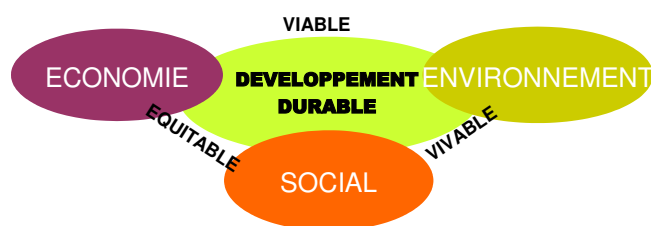
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

■ La définition du développement durable

Le développement durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient 3 aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.



■ Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de la révision du PLU. Il servira de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.

EXPRESSION DES INTENTIONS COMMUNALES

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2010, le conseil municipal de DOUARNENEZ a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 20 décembre 2001, et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme afin de bâtir d'une part un projet de territoire dynamique, solidaire et durable et d'autre part de prendre en considération un certain nombre de dispositions réglementaires.

Les objectifs de cette procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont exprimés ci-après :

- ➔ *Renforcer l'attractivité du territoire de la ville en particulier par ses atouts touristiques, par ses commerces et ses activités artisanales et industrielles*
- ➔ *Prendre en compte sa spécificité multipolaire représentée par ses quatre quartiers aux caractéristiques affirmées et au-delà par les communes de la Communauté de Communes du Pays de Douarnenez*
- ➔ *Intégrer les problématiques communales dans un souci d'aménagement cohérent et durable du territoire : zones d'aménagements futurs cohérentes avec l'état des réseaux, politique foncière, réponse aux besoins d'équipements publics, notamment ceux liés aux sports et au transport urbain...*
- ➔ *Structurer le développement urbain futur en intégrant les objectifs de mixité des fonctions urbaines et de mixité sociale du logement en particulier pour les jeunes et les anciens, tout en préservant le cadre de vie*
- ➔ *Favoriser le renouvellement urbain, « construire la ville sur la ville » en préservant la qualité architecturale et environnementale*
- ➔ *Définir une politique de préservation des espaces naturels et agricoles*
- ➔ *Prendre en compte l'évolution réglementaire spécifique traduite notamment dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P), le Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain (P.P.R), le Programme Local de l'Habitat (P.L.H)*
- ➔ *Prise en compte de Natura 2000 par la réalisation d'une évaluation environnementale*

LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE

La commune de DOUARNENEZ s'établit au Sud-Ouest du département du Finistère, au fond de la Baie de Douarnenez, à une vingtaine de kilomètres de Quimper.

Ville maritime par excellence, Douarnenez constitue un pôle urbain majeur à l'échelle de la Cornouaille en matière d'activités, d'équipements et de services.

Ville centre de la Communauté de Communes du Pays de Douarnenez, elle s'inscrit au cœur d'un espace de vie cohérent formé par les communes de Kerlaz, Poullan sur Mer, le Juch et Pouldergat.

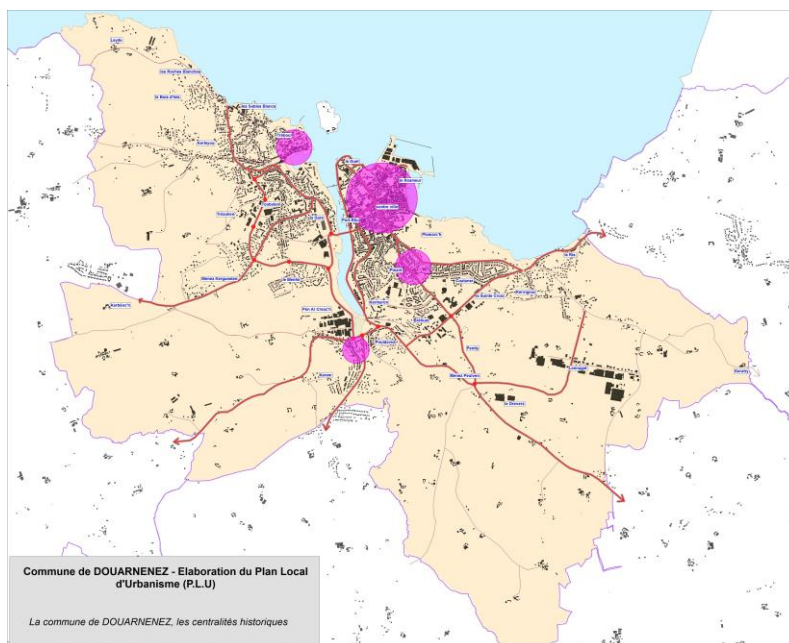
Couvrant une superficie de 2 494 hectares et possédant un linéaire côtier de près de 15 kilomètres, le territoire de DOUARNENEZ est marqué par une forte influence maritime ayant fondé son identité et son économie. Ses paysages littoraux emblématiques tels que l'île Tristan, la plage du Ris, le port du Rosmeur ou encore le Port Rhu contribuent ainsi à entretenir cette culture maritime.

Les lignes de force de DOUARNENEZ s'organisent au travers d'éléments structurants qui participent à l'image et l'ambiance du territoire :

- ➔ Une agglomération dense et compacte tournée vers la mer et formée par plusieurs noyaux urbains anciens hérités des anciennes communes de Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré ;
- ➔ Un « arrière pays » agricole peu marqué par le fait urbain
- ➔ Des espaces naturels structurés autour des vallons littoraux marquant ainsi un relief chahuté ;

La commune de DOUARNENEZ présente en matière de développement de l'urbanisation des particularités majeures résultant d'une combinaison de facteurs naturels, historiques et économiques :

- ➔ Un site singulier marqué par la présence d'une large façade maritime abritant quatre des ports (le Port Rhu, le Rosmeur, ports historiques et le grand Port et le port de plaisance de Tréboul) couplé à un relief contrasté.
- ➔ Un essor économique dans la seconde partie du XIXème siècle lié à la pêche induisant un développement de l'urbanisation et une densification forte du tissu urbain ancien du Rosmeur, du Guet et de Tréboul. Cette structure offre aujourd'hui des potentiels importants de requalification de friches urbaines.
- ➔ Une histoire administrative caractérisée par la fusion de quatre communes (Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré) possédant chacune un centre historique.



1. AFFIRMER LE RÔLE STRUCTURANT DE DOUARNENEZ DANS LE CADRE D'UNE ORGANISATION COHERENTE DE LA CORNOUAILLE

Pôle urbain structurant à l'échelle de l'Ouest Cornouaille en matière d'emplois, de services et d'équipements, la ville de DOUARNENEZ est marquée depuis une quarantaine d'années par une érosion démographique relativement prononcée, résultant notamment d'une mutation de ses activités économiques traditionnelles (pêche et télécommunication).

Le positionnement périphérique de la commune vis-à-vis de Quimper et des axes de communication drainants du département n'a pas favorisé un apport de population sur le territoire, contrairement à d'autres espaces cornouillais (Le Pays Fouesnantais, le Haut Pays Bigouden, le Pays de Concarneau...).

Conscients des fragilités du territoire, les responsables communaux expriment un objectif démographique à freiner dans un premier temps l'érosion démographique pour envisager à moyen et long terme un accroissement de la population communale.

Cet objectif ne pourra être atteint qu'à la condition d'impulser une dynamique territoriale autour de **l'attractivité résidentielle** de la ville en matière d'habitat (le logement, le cadre de vie, les équipements, les déplacements...) et de **l'attractivité économique** (la maritimité et le système productif).

1.1 Freiner l'érosion de la population et relancer la croissance démographique

La commune de DOUARNENEZ connaît depuis une cinquantaine d'années une érosion démographique prononcée se traduisant par une perte de près de 1/5 de sa population.

La population municipale établie à **14 747 habitants au 1^{er} janvier 2012 et estimée à environ 14 570 habitants en 2015** a connu une baisse significative entre 0,9% entre 2007 et 2012. Cette forte diminution de population s'explique notamment par un solde naturel largement déficitaire non compensé par un solde migratoire proche de 0.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille prévoit sur l'ensemble du territoire une croissance démographique de l'ordre de 12% à 20 ans à compter de 2015, soit une croissance annuelle linéaire située entre 0,4% et 0,6%.

Au regard du contexte démographique défavorable, cette croissance annuelle ne peut être envisagée dans le cadre du présent P.L.U.

Aussi, la commune souhaite dans un premier temps enrayer l'érosion démographique, pour ensuite amorcer une croissance démographique favorable. **De ce fait, la commune a retenu un objectif annuel de croissance de 0,15%, pour une population estimée à 14 790 habitants à échéance 10 ans.**

Dans la perspective d'un fonctionnement équilibré du territoire et d'une politique de maintien de l'armature de services et d'équipements, il importera de limiter les disparités démographiques entre les quartiers de l'agglomération au travers notamment d'actions sectorielles en faveur du développement de l'habitat et des transports.

La commune entend ainsi conserver ses jeunes et accueillir de nouveaux habitants aux profils variés :

- ➔ Des jeunes ménages à qui il faut permettre d'acquérir du foncier de qualité ou un bien immobilier à prix modéré,
- ➔ Des personnes arrivant à l'âge de la retraite souhaitant venir ou revenir habiter à Douarnenez,
- ➔ Des personnes actives travaillant à proximité de Douarnenez,

1.2 Douarnenez, ville centre au cœur d'un espace de vie

La ville de DOUARNENEZ s'inscrit au cœur d'un espace de vie composé des communes de POUILLAN SUR MER, POULDERGAT, LE JUCH et KERLAZ.

Pôle d'emplois et de services, la ville centre draine un bassin de vie débordant les limites de Douarnenez Communauté.

Aussi, le renforcement de la vitalité et l'attractivité de la ville centre représente un facteur de développement pour les communes voisines.

L'organisation de l'espace communautaire met en évidence la présence de plusieurs entités urbaines jouxtant les limites communales de DOUARNENEZ : secteur de Kerguesten sur POULDERGAT, secteur de Kerael sur POUILLAN SUR MER ou encore le Ris sur KERLAZ. Ces opérations de lotissement les plus souvent réalisées de manière ex nihilo rendent difficile la lisibilité de l'espace urbain de DOUARNENEZ en contribuant à son étalement.

Aussi, il importera, d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différents documents d'urbanisme, de manière à contribuer à une organisation urbaine homogène de l'agglomération de DOUARNENEZ.

1.3 Asseoir la vocation maritime du territoire

Ayant fondé son identité et son économie autour de la mer et ses ressources, DOUARNENEZ a connu ces 40 dernières années des mutations profondes, au travers notamment du déclin de la filière pêche... qui implique de réinventer une nouvelle maritimité basée sur les atouts du territoire.

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 DOUARNENEZ passe par la mise en place d'une stratégie globale visant à valoriser les atouts maritimes du territoire.

Aussi, cette réflexion prospective autour de la maritimité constitue **le fil conducteur de la réflexion** du projet de territoire ou comment tirer profit de ces atouts et des opportunités (pêche, tourisme, transport, nautisme, culture, formation, patrimoine) afin d'impulser une dynamique territoriale.

Elle s'inscrit également dans la démarche engagée par la commune de DOUARNENEZ dans le cadre du réseau Port d'Intérêt Patrimonial dont les objectifs visent à promouvoir et mettre en valeur le patrimoine maritime local au travers de la promotion de l'économie maritime de l'ensemble de l'Ouest Cornouaille.

Aussi, dans le cadre de l'établissement du P.L.U, il importera :

- ➔ De valoriser les fronts de ports (Tréboul, le Rosmeur et le Port Rhu) dans le cadre d'opérations de revalorisation urbaine ;
- ➔ D'aménager dans le respect des sites les espaces naturels littoraux : le fond de l'anse de Pouldavid, les abords de la Plage du Ris, la rive gauche du Port Rhu ou encore le sentier côtier de Tréboul
- ➔ D'initier une réflexion d'aménagement autour de la reconversion du port de pêche du Rosmeur et du Rosmeur ;
- ➔ De renforcer les spécificités de chaque site portuaire :
 - Tréboul : Plaisance et loisirs,
 - Port Rhu : patrimoine, plaisance, formation,
 - Le Rosmeur : patrimoine, la plaisance, le nautisme,
 - Le grand port : pêche, débarquement, construction et réparation navale ;



1.4 Renforcer l'offre existante en matière d'équipements

La commune de DOUARNENEZ est dotée d'un niveau d'équipements et de services dont le rayonnement s'étend au-delà du pays de Douarnenez. En effet, ville centre d'un espace de vie s'étendant du Cap Sizun aux franges du Porzay, DOUARNENEZ accueille des équipements structurants qui concourent au maillage territorial : hôpital, Lycées, collèges, équipements sportifs, nautiques et culturels...

En complément de ces équipements à fort rayonnement, le territoire est également marqué par un maillage dense d'équipements de proximité qui contribue à l'animation des différents quartiers de la ville en répondant aux besoins des populations. Ces pôles de proximité jouent un rôle majeur dans l'organisation polycentrique du territoire et le lien social.

L'objectif d'attirer et de fixer une nouvelle population comme de satisfaire les besoins de la population actuelle suppose **d'aménager des espaces de vie collective qui participent au développement du lien social et de la qualité du cadre de vie.**

Il convient de **compléter l'offre communale en équipements, activités culturelles, de sport et de loisirs à destination des jeunes, des actifs, comme des plus âgés.**

Dans la perspective d'un renforcement du rayonnement de la ville, les responsables communaux entendent poursuivre les actions engagées en la matière ces dernières années (implantation de la Médiathèque, déplacement du centre de secours...) dans une logique intercommunale.

L'ambition portée par les responsables communaux consistant à redynamiser le centre urbain de Douarnenez, les projets structurants en matière culturelle, de spectacle prendront place de manière privilégiée dans l'espace urbain.

Aussi, il conviendra de conforter les pôles d'équipements existants (Les abords de l'Hôpital, notamment) par la mise à disposition d'emprises foncières dédiées ou la création d'emplacements réservés.

Les principales orientations exprimées en matière de renforcement de l'offre d'équipements consistent à :

- ➔ Conforter la vocation d'équipements dans le secteur de Bréhuel-hôpital, par la mise à disposition d'emprises foncières pour les équipements publics, à dominante sportive ;
- ➔ Favoriser l'implantation d'équipements publics sur le site de l'ancien hôpital de Douarnenez, dans une logique d'attractivité du centre-ville,
- ➔ Impulser des réflexions d'aménagement sur le devenir ou la restructuration de certains équipements sportifs : le centre nautique de Tréboul, la salle Omnisports, les tennis des Sables-Blancs...

2. PLACER AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Dotée d'un patrimoine paysager, urbain et architectural remarquable résultant d'une combinaison de particularités (fusion de 4 communes, ville maritime, façade maritime importante et relief chahuté...), DOUARNENEZ ambitionne de placer au cœur de son projet de territoire cette richesse, de manière à renforcer son attractivité.

La reconnaissance de ce patrimoine singulier au territoire doit constituer « un label » pour l'ensemble des projets d'aménagement initiés sur le territoire... Au P.L.U et aux autres documents de gestion (la ZPPAUP en cours de transformation en AVAP, le SAGE...) de mettre en œuvre une stratégie globale avec comme point d'ancrage le paysage et l'environnement.

Cette démarche collective soucieuse d'une certaine qualité de vie sur le territoire ne pourra trouver sa place qu'au travers de la définition d'orientations majeures pensées à l'échelle du document de planification puis déclinées à une échelle opérationnelle.

2.1 Identifier et protéger la trame verte et bleue

Les espaces naturels terrestres et littoraux représentent les images de la commune et concourent à un cadre de vie de qualité. L'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement des activités humaines demeurent au cœur des préoccupations de la collectivité.

Ces espaces naturels, notamment littoraux sont dotés aujourd'hui de mesures de protection qui assurent déjà leur pérennité (sites classés, inscrits, espaces remarquables...).

De manière complémentaire, la Z.P.P.A.U.P actuellement en cours de transformation en AVAP permet d'asseoir la préservation des espaces naturels et des grands paysages qui font la renommée de la ville.

De manière globale, ces espaces naturels remarquables ou simplement ordinaires (le bocage par exemple) apparaissent aujourd'hui mal reliés entre eux et conduisent par cette fragmentation à une perte de la biodiversité. L'identification d'une trame verte, désignant l'ensemble des masses boisées, espaces de landes ou de bocages, et d'une trame bleue correspondant aux zones humides et espaces d'accompagnement (berges, plans d'eau, boisements...) permettrait d'assurer des continuités naturelles entre les différents réservoirs de biodiversité.

Sur la commune de DOUARNENEZ, cette trame verte et bleue s'appuiera de manière préférentielle sur les principaux vallons et les espaces naturels littoraux.

Il importera par conséquent d'assurer dans le document d'urbanisme :

- ➔ La préservation des vallons et des zones humides, sur la base de l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la baie de Douarnenez,
- ➔ La préservation des talus et des haies répondant à des critères paysagers et écologiques,
- ➔ La préservation des espaces remarquables du littoral, au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme,
- ➔ La reconnaissance et la valorisation des espaces de respiration dans l'espace urbain : les parcs publics, les jardins partagés, les vallons ou encore les propriétés arborées,
- ➔ Une prise en compte dans les futurs aménagements des éléments existants et/ou à créer de la trame verte et bleue,
- ➔ La restauration des continuités écologiques et paysagères en secteur urbain.



2.2 Affirmer les coupures d'urbanisation

L'identification de coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire répond à une volonté de préserver des espaces de transition ouverts à l'interface entre la terre et la mer en évitant la constitution de fronts urbains continus. Constitutif de la trame verte et bleue et garant de l'intégrité des paysages, ces vastes espaces non urbanisés revêtent également une valeur réglementaire énoncée par l'article L.146-2 du code de l'urbanisme au titre de la Loi Littoral.

Aussi, à l'échelle du territoire de DOUARNENEZ, la collectivité a retenu deux espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation :

- ➔ La vallée du Ris, en limite de la commune de KERLAZ ;
- ➔ La frange Ouest du littoral, en appui sur les espaces naturels du Leydé,

2.3 Valoriser le patrimoine architectural, urbain, paysager et maritime

La commune de DOUARNENEZ est dotée d'un patrimoine bâti de grande qualité participant à la renommée de la cité. **Ce patrimoine présente la particularité de s'étaler sur une très longue période, depuis le néolithique jusqu'au patrimoine récent du XXème siècle, en passant par les cuves de salaison gallo-romaine des Plomarc'h ou le quartier portuaire du Rosmeur.**

La commune est pourvue d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) pour laquelle une transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est en cours.

La commune de DOUARNENEZ fait partie du réseau Port d'Intérêt Patrimonial dont les objectifs visent à promouvoir et mettre en valeur le patrimoine maritime local. Aussi, dans le cadre du PLU, il conviendra de mettre en valeur les espaces bâtis dans une logique d'attractivité.

La commune s'attachera, pour mettre en valeur son patrimoine historique et culturel, à :

➔ **Protéger les monuments historiques et les éléments bâtis remarquables**, dans le cadre de la mise en place de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

➔ **Préserver et mettre en valeur le port historique du Rosmeur, haut lieu de la pêche**

Le changement d'usage de cet espace, devenu en partie récréatif et touristique induit de le restaurer et de l'aménager dans un esprit portuaire, au travers d'une politique d'aménagement d'ensemble.



➔ **Poursuivre la mise en valeur et la restauration du patrimoine bâti situé sur l'Île Tristan**



➔ **Préserver et mettre en valeur du patrimoine commun : lavoirs, fontaines, chapelles, calvaire...**

➔ **Identifier et protéger le patrimoine archéologique**

La commune est dotée d'un patrimoine archéologique particulièrement riche, pour lequel des zones de présomption de prescription archéologiques sont définies.

➔ **Préserver l'esprit architectural des hameaux anciens**, dans le cadre de réhabilitation de changement de destination.

➔ **Sauvegarder certaines propriétés bâties arborées, dans les centres anciens**, de manière à ménager des espaces de respiration et îlots de verdure à dominante naturelle dans le tissu urbain.

➔ **Préserver les cônes de vues et perspectives sur le littoral**, depuis certains axes routiers (exemple de la route des Roches Blanches et de l'avenue du Bois d'Isis).

2.4 Promouvoir les ressources du territoire

➔ **Préserver la ressource en eau**

La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu majeur. Le Grenelle Environnement a fixé des objectifs ambitieux en matière de gestion de l'eau, consistant à assurer son bon état écologique. De plus, la France signataire de la Convention pour la diversité biologique (CDB 1992), s'est engagée à stopper l'érosion de notre patrimoine naturel.

Pour renforcer la préservation des ressources, le P.L.U vise à améliorer la ressource en eau en prenant en compte :

- La préservation des cours d'eau,

- La protection des zones humides, par le biais d'un report d'une trame graphique spécifique associée à des prescriptions règlementaires,
- La prise en compte du périmètre de protection de captage,
- Les mesures figurant dans le schéma directeur des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise des débits...
- Les boisements jouant un rôle hydraulique, notamment ceux situés sur les pentes ou aux abords des zones humides et des cours d'eau, au travers d'une protection au titre des articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme.
- Les haies bocagères jouant un rôle hydraulique, notamment celles situées à proximité des cours d'eau et des zones humides ou dans des sites à fortes pentes, par le biais d'une protection de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

➔ Favoriser les énergies renouvelables

Les enjeux énergétiques déclinés à l'échelle du P.L.U de la commune de DOUARNENEZ s'inscrivent dans un contexte plus vaste lié à la réduction des gaz à effets de serre.

A l'échelle du P.L.U, il importera de :

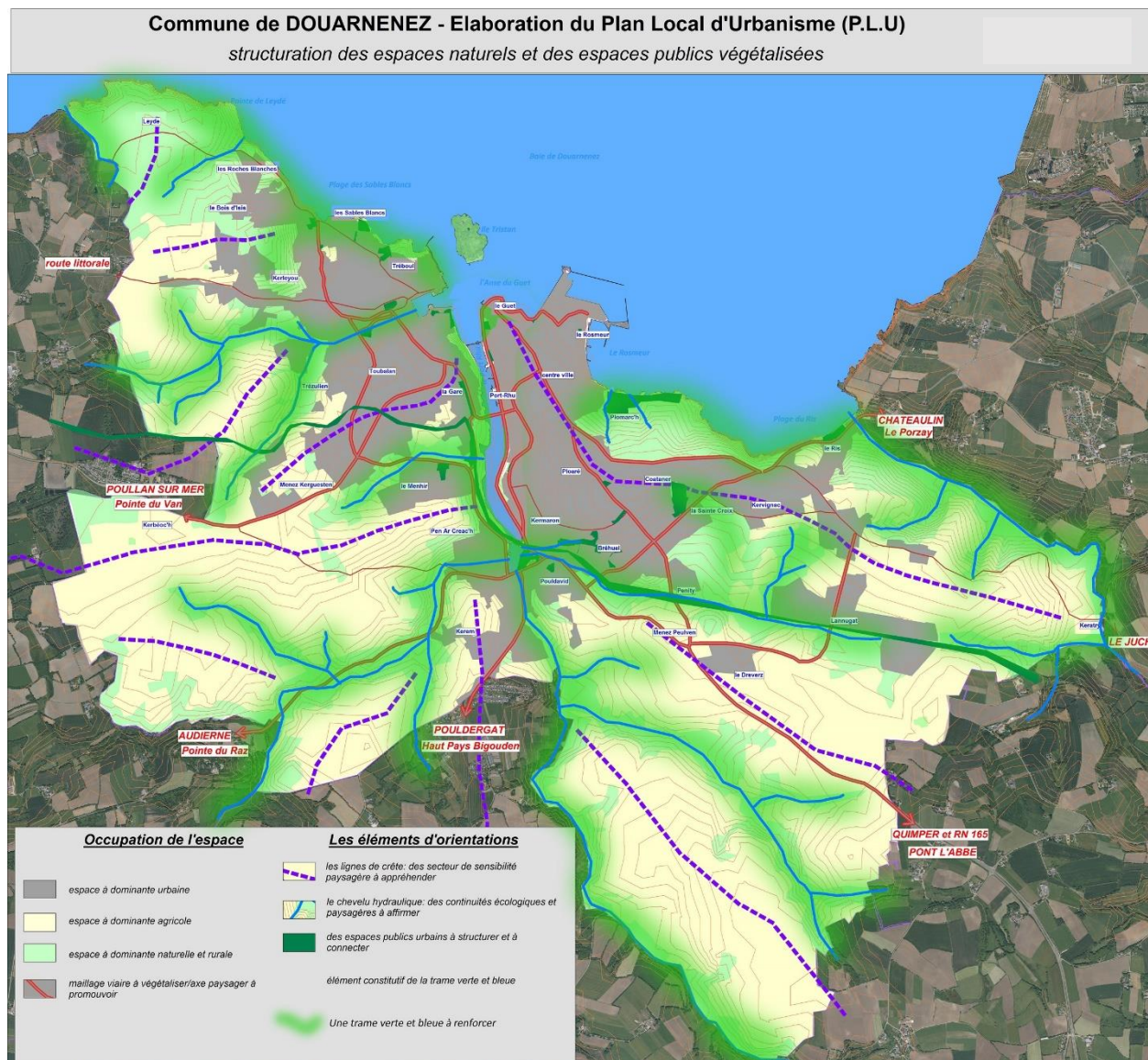
- développer la filière bois énergie ;
- permettre sous certaines conditions l'implantation de panneaux photovoltaïques, sur les bâtiments ;
- ne pas faire obstacle dans le règlement du P.L.U à des modes de constructions écologiques.

2.5 Prévenir les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

La commune de DOUARNENEZ est marquée par la présence, sur son territoire, de plusieurs risques naturels et technologiques qui impliquent la définition dans le P.L.U de mesures spécifiques, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Aussi, il conviendra :

- ➔ De reporter le Plan de Prévention des Risques – mouvements de terrain, en tant que servitude d'utilité publique.
- ➔ De prendre en compte dans le P.L.U les zones à risque en matière de submersion marine.
- ➔ Reporter le Plan Particulier d'Intervention autour de la société Sobad, dépôt d'hydrocarbures classé « Sévésol seuil bas ».
- ➔ D'intégrer en bordure des infrastructures de transport terrestre classées comme voies bruyantes, des dispositions pour les nouvelles habitations,



3. CONTRIBUER A UNE AGGLOMERATION COMPACTE, EQUILIBREE ET SOLIDAIRE ASSOCIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES EXTENSIONS LIMITEES

Résultant de la fusion de plusieurs communes (Douarnenez, Tréboul, Ploaré et Pouldavid), la structure urbaine de l'agglomération de DOUARNENEZ présente une configuration relativement **compacte et dense** avec comme points d'appuis majeurs les centres urbains denses et la Ria du Port Rhu, cette dernière constituant l'épine dorsale de l'agglomération.

Le centre-ville de Douarnenez présente aujourd'hui des signes de dévitalisation urbaine, au travers de la présence de friches urbaines et d'immeubles dégradés, nuisant à son image et sa convivialité.

Depuis une quarantaine d'années, un processus de desserrement de l'habitat s'est opéré au profit des espaces périphériques de la ville (Tréboul, Ploaré...), sous la forme de lotissements pavillonnaires. Ce phénomène d'étalement urbain a partiellement remis en cause la physionomie compacte de l'agglomération.

Dans le cadre du projet de territoire, il conviendra de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en donnant la priorité au renouvellement urbain au sein des centres anciens. Ce processus doit s'accompagner également d'une densification du tissu urbain péricentral.

En dernier lieu, il s'agira de limiter les extensions urbaines pour l'habitat.

3.1 Assurer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins et des surfaces dédiées à l'habitat bien dimensionnées pour les 10 prochaines années

Le P.L.U doit permettre une production de logements suffisante et adaptée pour favoriser une diversité résidentielle, sociale et générationnelle.

La prévision de croissance démographique retenue par la commune, à savoir un accroissement annuel de 0,15 % pour un gain de 287 habitants à échéance 10 ans, nécessitera la réalisation de 611 logements supplémentaires (sur la base de 1.8 personnes ménage) comprenant un nombre de logements à réaliser pour faire face au desserrement des ménages et un nombre de résidences secondaires compte-tenu de son caractère littoral.

Cela correspond à une moyenne de 61 logements par an (résidences principales et secondaires ainsi que la résorption des logements vacants).

Il s'agit de diversifier la typologie de logements à développer pour répondre aux besoins des différents profils de population qui résident et souhaitent résider sur Douarnenez.

La réhabilitation des logements anciens ou vacants dans les centres anciens couplés à de nouvelles opérations d'habitat, sous forme de lotissements de qualité destinées à de jeunes primo-accédants, constituent des leviers nécessaires pour maintenir et attirer de nouveaux habitants.



Aussi, il convient de dimensionner le P.L.U et les futurs secteurs destinés à l'urbanisation en cohérence avec le rythme de croissance et cette production de logements choisis, dans le respect des prescriptions de réduction de la consommation foncière et de gestion économe du SCOT de l'Ouest Cornouaille. Ce sont ainsi 19 hectares qui seront destinés à l'urbanisation à vocation d'habitat en extension urbaine, pour les 10 prochaines années.

3.2 Donner la priorité au renouvellement urbain au centre-ville et aux abords du port du Rosmeur

L'objectif porté par la commune consiste à mobiliser le potentiel de réinvestissement au sein du centre-ville de Douarnenez et des abords du port du Rosmeur.

En effet, ces sites présentent aujourd'hui des signes de dévitalisation importants (logements vacants, vitrines vides, friches urbaines...). Aussi, il convient de revitaliser ces espaces centraux, de manière à soutenir l'attractivité du centre-ville et des abords du port du Rosmeur.

Cette stratégie implique de mener une réflexion sur la résorption de la vacance et l'habitat dégradé.

➔ Requalifier le site de l'ancien hôpital

Localisé à l'interface entre le port du Rosmeur, le centre-ville et l'espace naturel des Plomarc'h, le secteur de l'ancien hôpital représente un enjeu majeur pour la commune. Sa requalification permettrait de dynamiser le centre-ville en accueillant des logements, des activités et des équipements.

Une étude de faisabilité pour la création d'une opération d'aménagement a été menée sur ce site, en partenariat entre la ville de Douarnenez, le centre hospitalier local, Douarnenez Communauté et l'Etablissement Public Foncier.



➔ Permettre la requalification des friches urbaines

Le centre ancien est marqué par la présence de nombreuses friches industrielles et artisanales sur lesquelles des interventions en faveur de l'habitat ou d'opérations mixtes pourraient être envisagées, permettant ainsi de régénérer le tissu urbain et répondre aux besoins en logements.

La réhabilitation de ces nombreux bâtiments abandonnés, dont certains présentent un intérêt patrimonial, permettrait de préserver le patrimoine architectural du centre-ville et des abords du Rosmeur.

Le transfert d'activités et d'équipements du centre urbain vers la périphérie de l'agglomération offre également des perspectives de réinvestissement (ancien centre de secours, ancienne usine Chancerelle...).



3.3 Exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine

L'objectif de renouvellement urbain du centre-ville et du quartier du Rosmeur s'accompagne également d'une mobilisation du foncier encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

En effet, le développement urbain de l'agglomération de Douarnenez, à partir de ses noyaux urbains historiques a conduit à la constitution d'un tissu urbain plus ou moins lâche et à partir duquel une densification raisonnée peut être envisagée. On peut par exemple citer les secteurs Est du quartier de Ploaré et Nord-Ouest de Tréboul.

De la même manière, plusieurs espaces disponibles localisés au sein du tissu urbain représentent des gisements fonciers pouvant être mobilisés sans impacter les espaces agricoles et naturels périphériques.

Ces secteurs, qui bénéficient de la proximité des réseaux, des transports publics et des équipements représentent des sites prioritaires en matière de développement urbain : exemple du site du Vêret à Tréboul.

Au travers de ces choix, l'objectif est de renforcer les centralités de l'agglomération, avec ses commerces, services et équipements qui les animent, mais aussi répondre aux principes de limitation des déplacements, des dépenses d'énergie et de pollution.

Pour ce faire, la commune entend se donner les moyens d'atteindre cet objectif prioritaire au travers de :

- ➔ **La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les espaces disponibles de manière à inscrire des densités de logements,**
- ➔ **Le remaniement des règles d'urbanisme** (assouplissement des règles d'éloignement des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, suppression des règles de densité...).

3.4 Limiter les extensions d'urbanisation pour l'habitat

En complément des opérations de renouvellement urbain et de densification, la commune entend limiter les extensions d'urbanisation à vocation résidentielle, en dehors de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs en extension s'appuyant sur les centralités historiques des quartiers de Tréboul, Pouldavid et Ploaré, permettront d'assurer l'animation des quartiers et de diversifier l'offre en logements.

- ➔ **Pour le quartier de Ploaré**, il s'agit principalement de favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs de Kerstrat et Kerlouarnec-Kervignac.
- ➔ **Pour le quartier de Pouldavid**, les extensions d'urbanisation s'établissent dans le secteur de Kerem, à proximité des équipements scolaires.
- ➔ **Pour le quartier de Tréboul**, une réduction des emprises foncières pour l'habitat est envisagée, vis-à-vis du document d'urbanisme en vigueur. Aussi, les secteurs de développement urbain s'établissent à Menez Kerguesten, aux abords du quartier du Menhir et dans le secteur de Kerleyou.

3.5 Promouvoir la mixité sociale et générationnelle

La commune de Douarnenez présente un parc locatif social important, avec près de 1 500 logements, soit environ 19,50% des résidences principales.

Les spécificités de l'habitat social sur la commune résident dans des sites relativement importants en habitat collectif (exemple de Kermarron, Pouldavid ou Kermabon), sous forme de barre.

Toutefois, la réhabilitation globale du quartier de Kermarron, au travers notamment d'opérations de démolition-reconstruction, du réaménagement des espaces publics et de la restructuration des jardins familiaux a permis de transformer l'image du quartier. Ainsi, il conviendra de poursuivre la réhabilitation du parc social.

En centre-ville, plusieurs immeubles vacants ont fait l'objet d'une réhabilitation en vue d'accueillir du logement locatif social.

Aussi, la commune sera attentive à une bonne répartition spatiale des logements sociaux pour ne pas accentuer les concentrations dans les quartiers déjà particulièrement bien dotés en logement sociaux.

Cette orientation relative à la mixité sociale doit permettre une production de nouveaux logements sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration, voire de démolition-reconstruction mais également au sein de nouvelles opérations d'habitat. Cette orientation se décline au travers notamment de :

- ➔ **L'instauration d'une disposition sur certains secteurs de développement à vocation d'habitat, visant à définir un pourcentage de logements locatifs sociaux**, en vertu de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme,
- ➔ **Le développement d'une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété** afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population et donc d'éviter le départ des catégories moyennes et des jeunes ménages vers des territoires de moindre pression foncière.
- ➔ **La poursuite d'opérations d'acquisition-amélioration et de démolition-reconstruction, sur le patrimoine bâti ancien**,

La commune de Douarnenez est marquée par un vieillissement prononcé de sa population. En effet, la population de plus de 65 ans représente près de 26% de la population totale, contre 20% à l'échelle du département.

Aussi, il s'agira d'assurer une production de logements adaptés aux personnes âgées pour favoriser une mixité générationnelle. Cette orientation se décline au travers notamment de :

- ➔ **La réalisation de petits programmes de logements, intégrant une offre de services et comportant des constructions de plain-pied, destinés à une population âgée.**
- ➔ **La rénovation du patrimoine bâti ancien dans les centralités existantes**, de façon à permettre un maintien à domicile de personnes âgées le plus longtemps possible.



3.6 Permettre des évolutions du bâti en secteur rural

Le territoire de la commune de Douarnenez présente un espace rural peu mité dans lequel les structures de hameaux anciens dominent. Cet espace rural a vocation à être pérennisé, au travers d'un document d'urbanisme soucieux de la préservation des zones agricoles et naturelles.

Aussi, aucune zone constructible n'est identifiée en dehors des agglomérations existantes. Les secteurs classés constructibles au sein de l'espace rural ont fait l'objet de déclassement, afin de respecter les dispositions réglementaires en vigueur (Loi Littoral, Lois Grenelle et ALUR).

La priorité, au sein de l'espace rural consiste à permettre des évolutions bâtimentaires et le changement de destination, à partir de bâtiments d'intérêt architectural.

Ainsi, pour les bâtiments d'habitation existants au sein des zones agricoles et naturelles, le P.L.U autorisera les extensions et les annexes dans les conditions fixées par le règlement. Ces possibilités ne seront admises qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La valorisation du bâti agricole ancien en secteur rural, sera encouragée dans le P.L.U. Aussi, le règlement désignera, sur la base d'une méthodologie, les bâtiments pouvant changer de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aussi, la commune s'est attachée à répertorier les bâtiments à usage non résidentiel présentant un intérêt architectural et patrimonial et localisés au sein des ensembles bâtis traditionnels.

3.7 Se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et du SCOT de l'Ouest Cornouaille, la commune entend se fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La configuration urbaine de l'agglomération de Douarnenez présente les conditions favorables à la mise en place d'une stratégie de reconquête du centre urbain, permettant d'améliorer le fonctionnement urbain et de limiter la consommation d'espace agricole.

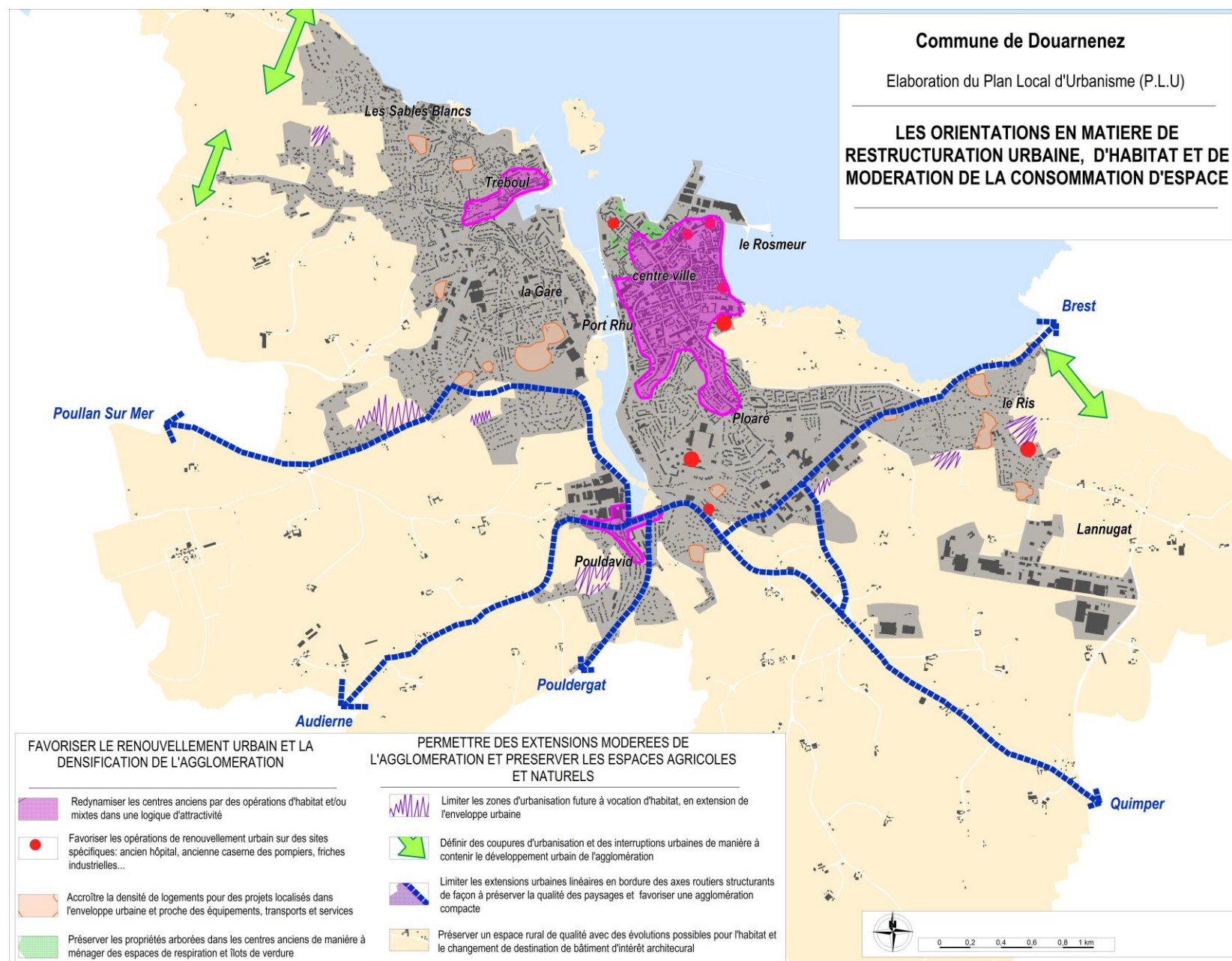
A l'échelle du P.L.U, ses orientations se déclinent au travers de :

- ➔ **La réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat des 10 prochaines années par rapport à la consommation d'espace** depuis 2005.
- ➔ **La réalisation d'opérations de renouvellement urbain**, sur les secteurs ou ensembles bâtis aujourd'hui délaissés ou peu valorisés,
- ➔ **La rénovation de l'habitat ancien en centre-ville**, permettant ainsi de résorber une vacance importante en remettant des logements sur le marché (passage de 9% à 8% des logements vacants dans le parc),
- ➔ **La valorisation du potentiel de densification présent au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.** Ces gisements associant le renouvellement urbain, la rénovation de l'habitat ancien et la densification, représentent plus de 50% de la production de logements.
- ➔ **La maîtrise de la densité sur les secteurs destinés au développement de l'habitat**, avec des densités brute minimales adaptées aux secteurs en fonction de la nature et de la localisation des opérations.
 - Dans l'enveloppe urbaine, une moyenne de **25 logts/ha est définie.**
 - En dehors de l'enveloppe urbaine, une moyenne **de 17 logts/ha est définie.**
- ➔ **La limitation des extensions urbaines à vocation d'habitat à une enveloppe foncière maximale de 19 hectares pour les 10 prochaines années.**

- ➔ **L'échelonnement de l'urbanisation dans le temps**, avec une réflexion sur les zones constructibles pour l'habitat à court, moyen et long terme, au travers des secteurs 1AUh et 2AUh.

Pour pouvoir agir concrètement, la commune souhaite se doter d'outils spécifiques tels que :

- la poursuite de **l'instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU)** sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU), afin de créer des réserves foncières communales ;
- le partenariat avec **l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR)** habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement ;
- la réflexion sur les **nouveaux outils d'acquisition des terrains** (ex. : Emplacements Réservés, Zones d'Aménagement Concerté, Taxes sur le foncier non bâti...);



4. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET DYNAMISER LES SECTEURS D'ACTIVITES TRADITIONNELS ET D'AVENIR

L'attractivité économique de DOUARNENEZ représente une condition nécessaire au développement du territoire et à son dynamisme. Au même titre que l'habitat, il s'agit d'un levier majeur pour attirer de nouvelles populations. Face aux mutations importantes du tissu économique local, il s'agit de mettre en œuvre dans le cadre du P.L.U une stratégie globale de développement économique dont le fil conducteur s'articule autour de la mer dans toutes ses composantes : pêche, réparation navale, nautisme, formation, santé, tourisme, agro alimentaire...

Cette préoccupation majeure s'inscrit également dans une volonté de coopération et de complémentarité avec les autres territoires de l'échelle de l'Ouest Cornouaille.

4.1 Promouvoir le développement économique lié à la mer

Douarnenez a constitué dans le passé un port de pêche de grande envergure qui tira sa prospérité de la sardine puis de la pêche à la langouste et au chalut. Au cours des années 90, l'activité maritime se retrouva fragilisée par une forte baisse de l'activité.

Si l'activité de pêche a décliné et est aujourd'hui résiduelle, elle est néanmoins indissociable de l'identité de Douarnenez.

Le port constitue **un centre économique de la ville** et à ce titre doit être valorisé, développé en conservant son identité.

Conscients que l'avenir du territoire passe par la mer, les responsables communaux souhaitent placer au cœur de leur démarche territoriale la mer en tant que vecteur d'attractivité et de dynamisme.

➔ Préserver les activités traditionnelles de pêche et de réparation navale

La filière pêche occupe une place prépondérante dans l'histoire et l'économie de DOUARNENEZ. Même si l'activité pêche a subi de nombreuses mutations ces dernières années, elle demeure un acteur important de l'économie locale, au travers notamment des entreprises de mareyage présentes sur le port.

La réparation navale représente également un acteur économique important sur le territoire qu'il paraît souhaitable de soutenir.

Dans cette perspective, il conviendra de :

- Préserver les potentiels des espaces portuaires au niveau du port du Rosmeur, par le biais d'un zonage spécifique UP.
- Améliorer et rationaliser la gestion de l'espace portuaire du Rosmeur : rénovation et réaffectation des bâtiments inoccupés, traitement de l'interface entre le vieux port et le port de pêche,
- Exploiter d'autres pistes dans le cadre d'une diversification des activités maritimes : aquaculture...



➔ Favoriser le développement des activités innovantes : nautisme, plaisance, santé

La présence d'un plan d'eau exceptionnel, la baie de Douarnenez, d'infrastructures de qualité en cœur de ville (le port de plaisance, le Port Rhu et le Rosmeur) et d'une culture maritime forte représente des atouts importants dans le cadre d'un développement de la plaisance et du nautisme.

Cette vision globale d'aménagement vise notamment à :

- Réfléchir sur la mutation de certains espaces portuaires (le Port du Rosmeur, le fond de l'Anse de Pouldavid) dans le cadre d'un projet de valorisation de l'espace urbain, au travers d'un développement des activités de plaisance,
- Assurer une meilleure cohabitation des usages entre la plaisance et les autres activités au niveau du port de plaisance de Tréboul,
- Créer un pôle d'activités à dominante nautique sur le territoire,
- Restructurer le centre nautique de Tréboul afin d'en faire une vitrine de la formation et de la pratique nautique,

En matière de santé, le territoire peut également tirer profit de ses atouts (filière santé/loisirs) afin de générer de l'emploi dans ce domaine. Aussi, le site de la Gare, accueillant le pôle de rééducation fonctionnel, sera pérennisé. Des emprises foncières sont encore disponibles pour permettre le développement de ces activités.

➔ Pérenniser l'organisation d'événements nautiques et maritimes

L'organisation d'événements maritimes (les fêtes maritimes) et nautiques (le Grand Prix...) majeurs participe à la notoriété de la ville et stimule l'économie locale.

Dans le cadre du projet de territoire, il conviendra de mettre en place les conditions d'accueil favorables de ces manifestations sur l'espace urbain : stationnements relais, emprises foncières...

4.2 Diversifier et renforcer l'offre touristique et de loisirs

Le tourisme représente pour l'activité économique de DOUARNENEZ, station touristique classée, une locomotive essentielle et un facteur d'attractivité du territoire. Ces richesses naturelles et patrimoniales liées à la mer constituent des atouts majeurs qu'il paraît nécessaire de mettre en valeur.

Aussi, dans le cadre du P.L.U, il s'agira de mettre en place un programme d'actions visant à renforcer l'offre touristique du territoire :

- ➔ Diversifier l'offre d'hébergement touristique, en appui sur les pôles touristiques existants : les Sables Blancs, le Port de Tréboul, le Port Rhu et le Rosmeur... cette stratégie devant servir d'amorce à la revalorisation des fronts de mer.
- ➔ Développer l'offre en hébergement hôtelier,
- ➔ Impulser une réflexion d'aménagement sur le devenir des tennis et de l'exploitation agricole située aux Sables Blancs à Tréboul,
- ➔ Permettre le développement des structures d'hébergement de plein air existantes ou la création de nouvelles structures, dans le respect des dispositions réglementaires,
- ➔ Renforcer le tourisme de plaisance par le développement de l'offre d'accueil dans le port de Tréboul,

- ➔ Poursuivre les initiatives en faveur de la découverte du patrimoine urbain (chemin de la Sardine) et naturel (sentier communautaire),
- ➔ Valoriser les espaces naturels à fort intérêt patrimonial : le vallon Saint Pierre, la rive gauche du Port Rhu, la vallée du Ris, l'Île Tristan et les Plomarc'h ;
- ➔ Réaménager la plage du Ris, dans le respect des dispositions de la loi Littoral ;



4.3 Dynamiser les zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et de services

L'activité économique sur DOUARNENEZ est marquée par un tissu industriel particulièrement bien implanté, en témoigne la présence de plusieurs grosses entreprises agro-alimentaires (Petit navire, Cobreco ou encore Chancerelle), de fabrication d'emballage métallique ou d'électronique.

Dans un contexte de plus en plus concurrentiel, il conviendra de mettre en place un environnement propice au développement et la modernisation des industries présentes sur le territoire, de manière à participer à la création d'emplois à l'échelle locale.

➔ Faciliter le développement des industries au niveau de la zone d'activités de Lannugat

Le principal pôle économique du territoire communal et intercommunal, la zone d'activités de Lannugat, couvre aujourd'hui une superficie de près de 40 hectares.

Ce vaste ensemble industriel, qualifié d'agglomération au sens de la loi Littoral, pâtit aujourd'hui d'un manque de foncier préjudiciable pour l'accueil d'entreprises.

Aussi, les responsables communaux souhaitent pallier la pénurie de foncier à vocation d'activités en mettant à disposition des emprises foncières au Nord de la zone d'activités existante de manière à accueillir des entreprises à vocation industrielle et artisanale.

Ces extensions de l'urbanisation dont l'enveloppe foncière est comprise entre 10 et 12 hectares, pour les 10 prochaines années devront s'inscrire dans un projet urbain qualitatif.



➔ **Permettre la restructuration des zones d'activités de Pouldavid et de Bréhuel et traiter qualitativement le pôle tertiaire de la Sainte Croix**

Outre la zone d'activités économiques de Lannugat, la commune héberge plusieurs sites à dominante industrielle, artisanale et de services : Bréhuel, Pouldavid et la Sainte Croix.

Pour les sites de Bréhuel et de la Sainte Croix, et en l'absence de possibilité d'extensions, il conviendra de favoriser une meilleure insertion paysagère tout en exploitant les potentiels de renouvellement urbain.

Pour le pôle tertiaire de la Sainte Croix, il conviendra de préserver la frange boisée à l'Ouest du site.

➔ **Permettre une évolution modérée des activités en zone rurale.**

Il s'agit de permettre un développement limité des bâtiments d'activités isolés dans l'espace rural, notamment en bordure de la route de Quimper.

4.4 Dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie

La ville de DOUARNENEZ représente un pôle commercial structurant à l'échelle de la Cornouaille.

Cette offre commerciale contribuant ainsi au rayonnement du territoire se compose d'une part de l'offre traditionnelle établie au sein du centre-ville 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.

L'activité commerciale étant un vecteur majeur de la structuration et de l'animation de l'espace urbain, une attention particulière devra être portée sur ses perspectives d'évolution, notamment sur l'équilibre entre l'offre de centre-ville, des quartiers et l'offre périphérique.

Dans le respect des dispositions du S.C.O.T de l'Ouest Cornouaille, il s'agira de mettre en place les conditions d'un développement commercial équilibré par :

➔ **La définition d'un périmètre où doit être préservée ou développée la diversité commerciale**

Ce périmètre de diversité commerciale couvrant le tissu urbain dense de l'agglomération, lieu d'implantation traditionnel des commerces de proximité, a pour ambition de concentrer l'implantation de nouveaux commerces.

➔ **La préservation des linéaires commerciaux du centre-ville de Douarnenez, du quai du Rosmeur, des centres de Ploaré et Tréboul et des abords de la plage des Sables Blancs.**

A l'intérieur du périmètre de centralité commerciale, la commune souhaite maintenir et renforcer le caractère commerçant des bâtiments et des rues les plus intéressantes. Aussi, il sera défini des linéaires en bordure desquels les rez-de-chaussée commerciaux (vente de biens et de services), en activité ou non, ne pourront pas changer de destination vers l'habitat.



→ Le développement commercial au sein des pôles commerciaux de Toubalan, du Dreverz et de la Sainte Croix

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille a identifié 3 pôles commerciaux périphériques existants à partir desquels des développements et des requalifications peuvent être envisagés : Toubalan, le Dreverz et la Sainte Croix.

Ces zones concentrent une fonction commerciale importante à l'échelle du territoire et accueillent les catégories de commerces les plus consommateurs de foncier.

Ces sites ont vocation à accueillir des commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité. Afin de ne pas mettre en péril les commerces de proximité implantés dans les centralités, le SCOT définit un seuil indicatif de 400 m² de surface de vente pour l'implantation de commerces dans les pôles périphériques.

Dans le cadre d'un développement commercial périphérique cohérent de l'agglomération, il s'agira notamment :

- Pour le site commercial de Toubalan, de permettre l'extension de la zone en portion Ouest, en y phasant son développement,
- Pour le site du Dreverz, de permettre l'implantation de commerces en densification du périmètre urbanisé,
- Pour le site de la sainte Croix, de favoriser l'implantation de commerces à l'intérieur du périmètre commercial.



4.5 Préserver l'activité et l'espace agricole

→ Préserver le potentiel agricole

La préservation du capital agricole (l'outil de production et le foncier) représente un enjeu majeur dans le cadre d'une organisation cohérente du territoire de DOUARNENEZ. Acteur économique important (près de 25 sièges d'exploitation) et garant de l'entretien des paysages, l'activité agricole doit trouver sa place au cœur de la dynamique territoriale.

Les mesures permettant d'atteindre ces objectifs résident dans :

- **La préservation du foncier agricole** dans les secteurs agricoles (le Sud du territoire, la partie Est et l'Ouest du territoire) au travers de la définition d'un zonage spécifique de type A. Cette zone sera délimitée de façon à inclure les sièges d'exploitation en activité, ainsi que les terres cultivées formant des ensembles homogènes.
- **Le maintien d'une ceinture agricole** en périphérie de l'agglomération de Douarnenez ;
- La diversification des productions agricoles, notamment au travers du maraîchage ;
- La lutte contre l'enfrichement dans certains secteurs littoraux (le Ris, Leydé...) ;
- Le développement de la filière agro tourisme (camping à la ferme, vente directe...).

➔ Protéger la filière agricole sans entraver le devenir des habitations ou constructions existantes

Pour ne pas entraver le devenir des sites d'exploitation agricoles, les habitations situées en secteur rural et n'ayant pas de rapport avec l'agriculture, ne pourront bénéficier que d'extensions ou d'annexes, à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Afin de valoriser le patrimoine rural, sans consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire, la commune souhaite permettre le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

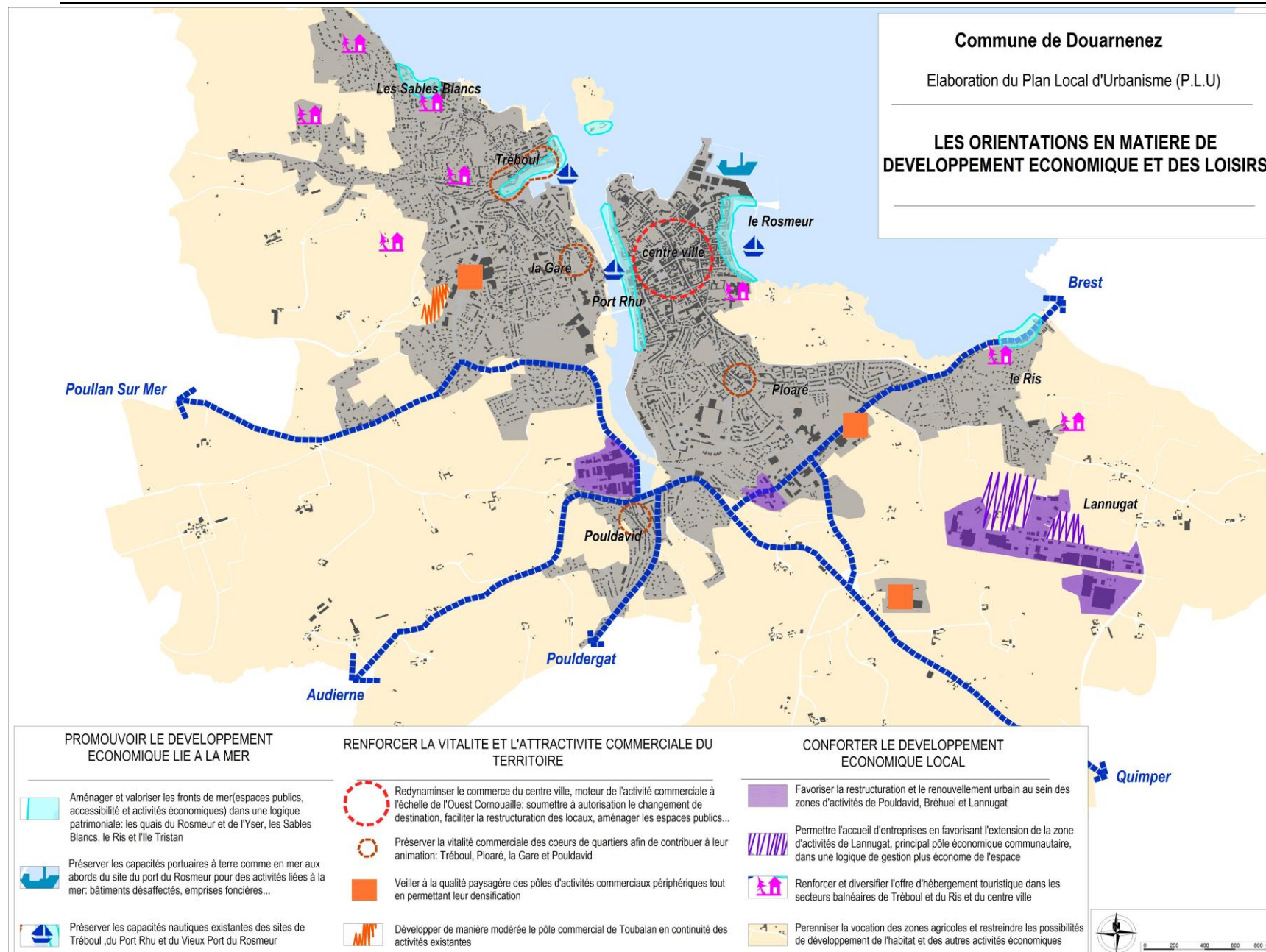
Ces possibilités de changement de destination ne seront possibles que sur les bâtiments identifiés au PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'obtenir un avis conforme, soit de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, soit de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone Naturelle (CDNPS).



4.6 Favoriser la connectivité du territoire en développant l'accès aux communications numériques

Le développement des communications numériques et l'amélioration de leurs performances deviennent des enjeux majeurs en termes d'attractivité économique territoriale. **L'objectif est de prévoir le déploiement des équipements permettant d'accéder au haut et très haut débit sur l'ensemble du territoire communal**, et plus particulièrement à l'échelle de l'agglomération et de la zone de Lannugat, afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies d'information et de communication à tous les usagers et de contribuer au développement économique (entreprises, télétravail, ...).

L'ambition de la commune est également **d'attirer des acteurs économiques pouvant travailler à distance en mettant à disposition des locaux communaux** dans un cadre de qualité, permettant également de valoriser et renouveler la vocation de ces éléments du patrimoine communal.



5. FACILITER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE PAR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE COHERENTE EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

Occupant une position périphérique à l'échelle de la Cornouaille, DOUARNENEZ souffre d'un certain enclavement vis-à-vis des territoires voisins, les axes de déplacements étant fortement dépendants de l'agglomération quimpéroise.

Néanmoins, DOUARNENEZ joue un rôle majeur dans la structuration du réseau de déplacements entre l'Ouest Cornouaille et le Porzay avec la présence de plusieurs axes structurants (RD 765 et RD 7).

L'agglomération de DOUARNENEZ est dotée d'un réseau de communication dense et diversifié au travers notamment d'axes routiers majeurs, d'un réseau de transports en commun et d'un maillage étoffé de circulations douces.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, il conviendra de mettre en cohérence l'ensemble de ces modes de déplacement de manière à contribuer à une organisation équilibrée de l'espace urbain.

5.1 Structurer le réseau routier

L'accessibilité et la desserte par la route représentent un facteur essentiel pour l'attractivité du territoire. En tant que pôle structurant à l'échelle de la Cornouaille, DOUARNENEZ se doit de disposer d'un réseau routier performant pour faciliter les échanges (humains et entreprises).

Aussi, il conviendra :

- ➔ D'impulser une réflexion globale d'aménagement sur la déviation de la RD 7 dans le secteur du Ris ;
- ➔ D'aménager un giratoire à l'intersection des routes de Quimper et de Brest dans l'optique d'une amélioration de la fluidité du trafic automobile et la sécurité ;

5.2 Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

L'agglomération de DOUARNENEZ offre la particularité de disposer d'entrées de ville de qualité qui participent à la mise en scène des paysages du territoire.

En effet, les grands axes de circulation n'ont pas généré l'implantation d'activités ou d'habitat, ce qui constitue un atout paysager et une singularité forte, vecteur de l'identité du territoire.

Aussi, il conviendra de :

- ➔ Préserver la qualité paysagère des entrées de ville, notamment à partir des routes de Quimper (RD 765), Pouldergat (RD 143), Poullan sur Mer (RD 7), d'Audierne (RD 765) et de Brest (RD 7) ;
- ➔ Assurer la pérennité des vues et perspectives sur la ville depuis les entrées de ville :
 - perspectives sur la silhouette de la ville à partir du giratoire de Menez Peulven,
 - perspective sur la silhouette de la ville à partir de la route de Poullan Sur Mer,
- ➔ Améliorer l'intégration paysagère de certaines séquences en entrée de ville : avenue Pablo Néruda et la route de Quimper ;
- ➔ Viser un développement urbain qualitatif, respectueux de la qualité paysagère des entrées de ville ;

5.3 Adapter le réseau viaire et sécuriser certains axes fréquentés

Les besoins incompressibles de déplacements et de transports générés par le développement économique et résidentiel nécessitent de repenser les conditions de circulation sur certaines voies.

Certains axes fréquentés de l'agglomération présentent un caractère routier qu'il paraît nécessaire d'apaiser par des aménagements en faveur notamment des piétons et des autres circulations douces.

Aussi, il s'agira de prendre en compte ces facteurs de manière à assurer un réseau viaire équilibré et structuré, au travers :

- ➔ D'une meilleure cohabitation des modes de déplacement au niveau de la rue du Veret ;
- ➔ D'une amélioration des conditions de circulation au niveau de la rue du Préfet Collignon, dans l'optique d'un développement résidentiel du secteur de Kerleyou ;
- ➔ De la réalisation d'aménagements de qualité en bordure de la rue de Kerlouarnec, de manière à favoriser les déplacements doux ;

5.4 Promouvoir l'offre de transport collectif

La ville de DOUARNENEZ est dotée d'un réseau de transport en commun (le TUD'bus) qui assure, au travers de 3 lignes, la desserte de l'ensemble des quartiers de l'agglomération. En complémentarité à ce réseau, la ville est également desservie par le réseau départemental Penn Ar Bed.

Le point de convergence de ces réseaux se situe en centre-ville de DOUARNENEZ, au niveau de la gare routière (Place Edouard Vaillant).

Afin de réduire les déplacements automobiles et d'assurer un service public de qualité, la commune souhaite conforter l'offre de transport en collectif au travers :

- ➔ D'une meilleure connexion entre le réseau de transport en commun TUD'Bus et le réseau départemental Penn Ar Bed,
- ➔ De la réflexion autour de la création d'un pôle d'échange multimodal,
- ➔ De l'aménagement d'une aire de covoiturage dans le secteur de Menez Peulven,

5.5 Promouvoir les modes de déplacements doux et redonner de l'espace aux cycles et aux piétons

En raison du caractère urbanisé du territoire et de la présence d'espaces naturels importants, de nombreux aménagements existent pour permettre les circulations douces sur le territoire.

Toutefois, les modes de circulation doux, qu'ils soient à vocation de loisirs ou de déplacements quotidiens, apparaissent peu développés sur DOUARNENEZ. Pour exemple, moins de 8% des actifs de Douarnenez se rendent sur leur lieu de travail à pied.

Aussi, la commune souhaite renforcer les aménagements en faveur des piétons et des circulations douces, en particulier sur l'agglomération.

Afin de répondre à cette orientation, il s'agit :

- ➔ D'améliorer les circulations douces sur l'ensemble du front de mer depuis les Roches Blanches jusqu'à la plage du Ris grâce à :
 - L'aménagement d'une continuité piétonne le long du quai du Rosmeur jusqu'au site naturel des Plomarc'h,
 - La création d'une circulation douce sur la rive gauche du Port Rhu entre le Pont et Pouldavid,
 - L'aménagement d'une continuité piétonne entre les Plomarc'h et la route du Ris.

- La poursuite de la mise en valeur et de la sécurisation du GR 34 dominant la baie de Douarnenez,
- ➔ De prendre appui sur la Promenade Paulet (ancienne voie ferrée) pour développer des circulations douces secondaires, en arrière de l'espace rural et des communes voisines,
- ➔ D'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en aménageant les espaces publics et en poursuivant l'adaptation et la rénovation des bâtiments publics et des commerces,
- ➔ De sécuriser et développer les circulations cyclables avec pour objectifs de :
 - Réaliser des aménagements cyclables là où il n'en existe pas, notamment en bordure des axes structurants de l'agglomération,
 - Officialiser ceux qui existent et mieux les identifier,
 - Organiser leur continuité, notamment entre la promenade Paulet et les principaux espaces d'attraction de la commune : le centre-ville, les Plomarc'h, le port de Tréboul, les Sables Blancs...
- ➔ De penser aux déplacements doux au sein des futurs secteurs dédiés à l'urbanisation future, en s'appuyant sur le réseau existant.
- ➔ Réaliser des aménagements cyclables là où il n'en existe pas, notamment en bordure des axes structurants de l'agglomération,

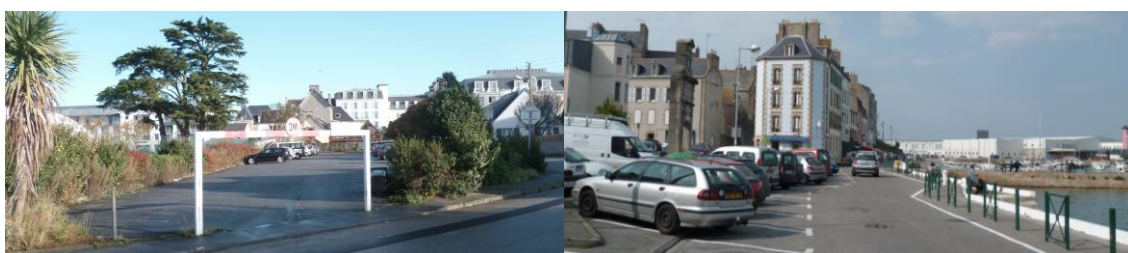


5.6 Redistribuer et mettre en place de nouvelles zones de stationnements

La gestion des stationnements est une problématique en lien avec la gestion des flux de circulation, ainsi que des circulations douces et de l'accessibilité aux espaces centraux (centre-ville, port du Rosmeur...). C'est également une préoccupation importante en termes de qualité des espaces publics.

C'est pourquoi la commune cherchera à :

- ➔ Définir de nouveaux emplacements pour répondre aux besoins de stationnement, à proximité du centre-ville,
- ➔ Mettre en place une signalétique efficace, cohérente et uniforme pour orienter les usagers,
- ➔ Redonner une qualité visuelle du quai du Rosmeur et du port de Tréboul, avec une réorganisation des stationnements,
- ➔ Améliorer les stationnements à proximité des espaces naturels : Plomarc'h, le Ris, le vallon Saint Pierre, les Roches Blanches.



5.7 Réouvrir le territoire sur la mer

La ville de DOUARNENEZ est née et a prospéré grâce à des échanges maritimes (les toiles, la sardine...) avec d'autres territoires.

Bénéficiant d'une situation privilégiée entre le Nord et le Sud Bretagne et dotée d'équipements portuaires performants, Douarnenez peut jouer un rôle comme port d'escale (l'île de sein, les croisières, le cabotage...).

La réflexion d'aménagement autour du devenir du port du Rosmeur devra prendre en considération cette perspective d'un développement du transport maritime.

La valorisation de la baie de DOUARNENEZ, en tant que produit touristique exceptionnel implique également 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.

En dernier lieu, la présence d'un linéaire côtier important et de nombreux pôles d'animations littoraux se prêtent à la mise en service d'un transport maritime entre les différents ports du territoire. Outil de découverte de l'espace littoral, cette navette pourrait être mise en service en période estivale.

