

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE DOUARNENEZ

Finistère

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Révisé le : 26 octobre 2017

1ère modification le : 6/12/2018

2ème modification le : 30 juillet 2020

M.A.J le : 9 novembre 2021

3ème modification le : 31/03/2022

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

4ème modification le : 25/09/2025

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

5ème modification : 19/02/2026

SOMMAIRE

LES OAP : LEUR ROLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	4
TPOLOGIE ET DENSITE	4
COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION	4
BATIE	4
VOIES ET DESSERTTE	5
ARCHITECTURE : POUR UNE ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI ADAPTEE AUX MODES DE VIE ACTUELS ET AUX ENJEUX ENERGETIQUES	5
VEGETATION	6
ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE	6
GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES	8
FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX	8
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES	9
DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER	10
UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR	12
LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13
LES SECTEURS ET LEURS OAP DETAILLEES	15
1- site 1AUHb de Parou Braz	15
2- site 1AUHc de Roz Ar Goff	17
3- site 1AUHb de la rue de Toubalan	19
4- site 1AUHb d'Ar Veret Nord	21
5- site 1AUHb d'Ar Veret Sud	23
6- site 1AUHb de la rue de l'Aubépine	25
7- site 1AUHb de Cornigou	27
8- site 1AUHc de Menez Kerguesten	29
9- site 1AUHb du Menhir	31
10 - site 1AUHc de Kerem	33
11 - site 1AUHc de Kerbiguet	35
12 - site 1AUHb du Chemin de Kermarron	37
13 – site 1AUHc de la route de Lannugat	39
14 - site UHbr de l'ancien hôpital	41
15 - site 1AUHc du Château de Kervignac	44
16 - site 1AUHc de Kerstrat	46
17 - site 1AUL de Kerstrat	48
18 - site 1AUL de Kerleyou	50

19 - site 1AUL des 4 vents	52
20 - site UE de Bréhuel	54
21 - site 1AUic de Toubalan	56
22 - site 1AUia de Lannugat Ouest	58
23 - site 1AUia de Lannugat Est	60
24 - site Niv du Dreverz	62

1 LES OAP : LEUR RÔLE, LEUR CONTENU ET LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

Ces orientations d'urbanisme sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement, avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être COMPATIBLES. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Avec la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) deviennent une pièce obligatoire du PLU et doivent composer un contenu minimal en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les PLU communaux, seul le « volet aménagement » est obligatoire.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les

entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le platonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le PLU de Douarnenez, les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées sur le secteur stratégique classé en zone UHba de l'ancien hôpital ainsi que sur l'ensemble des secteurs 1AUHb, 1AUHc, 1AUic, 1AUla et 1AUL.

Une OAP est également définie sur le secteur commercial du Dreverz.

2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

TYPOLOGIE ET DENSITE

- **Proposer, dans les opérations d'aménagement, des densités bâties et des typologies de logements diversifiées** et qui visent à limiter la consommation d'espace.
- **Rechercher la mitoyenneté** (source d'économie d'espace, de conception et d'énergie) et la mise en commun d'espaces publics.



COMPOSITION D'ENSEMBLE ET IMPLANTATION BATIE

- **Varié la taille des parcelles** afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutit à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale, comme cela est prescrit par le PADD.
- **Organiser la structure du projet d'aménagement autour des espaces publics.**
- **Aménager et traiter de préférence en espaces verts, les parties non construites** et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules.
- **Prévoir une implantation du bâti qui s'insère dans le tissu urbain existant** et qui correspond à l'organisation parcellaire.
- **Planter les constructions en fonction de la pente du terrain** et suivre le plus possible les courbes de niveaux.
- **Réfléchir l'implantation du bâti en fonction de l'orientation de la parcelle** : une exposition de la façade principale des constructions au Sud sera privilégiée pour permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et favoriser ainsi l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
- **Tenir compte des éléments végétaux structurants et les préserver au maximum.**

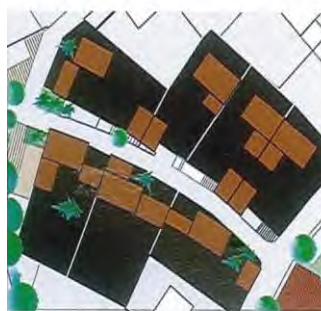


Des typologies bâties diversifiées, du logement individuel au logement collectif



IMPLANTATION DU BÂTI EN FONCTION DE L'ORIENTATION DE LA PARCELLE

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager un meilleur ensoleillement. Sur une rue orientée est-ouest, les constructions auront plutôt des façades orientées nord et sud.



Au nord, habitation en retrait de la rue



Au sud, habitation au contact de la rue

Source : CAUE 56

VOIES ET DESSERTE

- **Hiérarchiser les voies créées en fonction des besoins : limiter au maximum le gabarit des voies** en l'adaptant à leur usage, afin de ne pas multiplier les surfaces imperméabilisées, de réduire la vitesse et de réduire les coûts d'aménagements.
- **Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante** pour faciliter les échanges entre les quartiers et la transition entre les différentes formes d'urbanisation.
- **Etudier les possibilités d'accès en fonction des risques de sécurité routière** et favoriser les accès groupés desservant plusieurs constructions.
- **Favoriser la place des piétons et des vélos** (modes de circulation «doux») grâce à une lisibilité des voies douces et des itinéraires efficaces en temps, sécurité et qualité.



Exemple d'utilisation abusive de l'enrobé et d'une rue de taille adaptée desservant plusieurs lots, avec une utilisation mesurée de l'enrobé



Exemple de cheminements doux, agréables à emprunter

ARCHITECTURE : pour une architecture d'aujourd'hui adaptée aux modes de vie actuels et aux enjeux énergétiques

- **Privilégier une architecture simple** puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel.
- **Encourager une architecture contemporaine** si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux ainsi que leur qualité, et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.
- **Respecter les éléments identitaires** : alignements des maisons par rapport aux rues, mitoyenneté, typologie des limites de propriétés ...



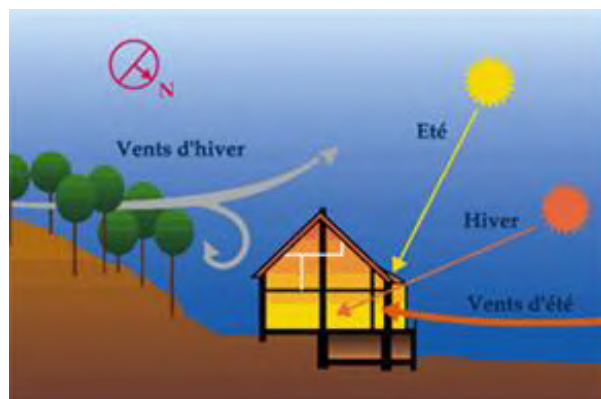
VEGETATION

- **Conserver le patrimoine végétal existant**, en particulier les haies et talus existants autour des zones d'urbanisation future. En effet, ils participent à la qualité paysagère du site ainsi qu'à une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels.
- **S'appuyer sur la typologie des essences végétales existantes sur le site** pour permettre une meilleure inscription dans le paysage existant.
- **Assurer un maillage continu d'espaces publics** et/ou d'espaces végétalisés de manière à préserver la trame verte et bleue en milieu urbain et contribuer à un cadre de vie agréable.



ENVIRONNEMENT ET ECONOMIE D'ENERGIE

- **Encourager l'utilisation de matériaux recyclables, non polluants**, comme par exemple la bio brique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ... **ainsi que les systèmes de productions d'énergies renouvelables** (panneaux solaire, chauffage au bois, ...). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.
- **Penser les nouveaux quartiers de manière globale** en tenant compte par exemple :
 - * des **vents dominants** et réduire leur impact par des écrans végétaux, des choix architecturaux pertinents,
 - * de **l'orientation** pour la disposition des bâtiments, afin de profiter du meilleur ensoleillement,
 - * des **ombres portées** pour définir l'implantation et le volume des constructions,
 - * de la **saisonnalité des végétaux** pour créer en fonction des saisons des écrans végétaux, ou laisser passer le soleil (végétaux caduques), ...



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Privilégier une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (noues, fossés ...) et **l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie**.

- Mettre en oeuvre un **traitement perméable des espaces publics** afin de limiter le ruissellement des eaux.



Exemple de matériaux perméables : dalle béton enherbée, gravillons, pavés non jointoyés

- Parallèlement à son PLU, **la commune de Douarnenez a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP). Ce document figurant dans les annexes sanitaires du PLU, fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Toutes les zones d'urbanisation futures, et en particulier faisant l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation devront respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum), sauf justification technique contradictoire. Pour les zones inférieures à 1 ha, un débit de fuite de 3l/s est retenu.



Exemple d'espaces naturels publics participant à la régulation des eaux pluviales

Sauf justification technique contradictoire, les eaux de toiture seront infiltrées à la parcelle.

De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'objectif sera de retenir et traiter les eaux pluviales à la source, quelle que soit la surface de la zone concernée. Ce choix se traduit par la mise en place de mesures compensatoires au sein de chaque nouvelle zone à urbaniser, ces dernières pouvant prendre la forme de bassin de rétention, noues, tranchées drainantes ou toutes autres techniques alternatives.

Le dimensionnement retenu est exposé en détail dans le rapport de zonage d'assainissement pluvial (en annexe sanitaire du PLU) et est basé sur des débits de fuite de 3l/s conformément au SDAGE Loire Bretagne et sur l'imperméabilisation des projets.

Il est à noter que cette gestion des eaux pluviales doit tenir compte des prescriptions figurant dans le Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain ».

3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX QUARTIERS A VOCATION D'ACTIVITES

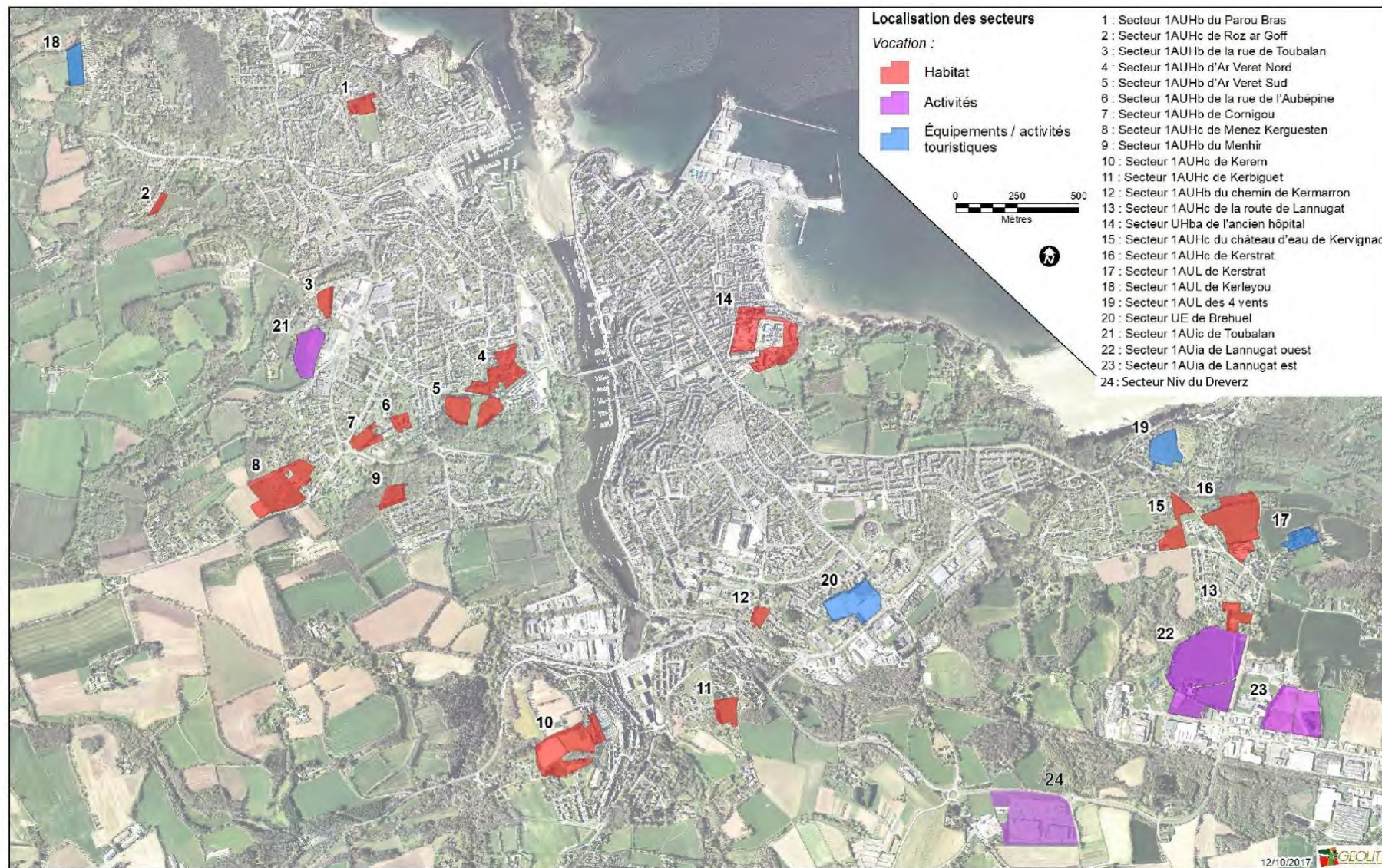
FORMES ARCHITECTURALES ET MATERIAUX

- **La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse** seront recherchées.
- **Les volumes seront différenciés afin d'améliorer l'impact paysager des bâtiments tout en identifiant davantage** les différentes fonctions du bâtiment : bureaux, espace de présentation, ateliers, stockage...
- La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, sera compensée de préférence, par un ou des volumes en extension du bâti principal. Les volumes secondaires seront conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.
- **Le traitement architectural des façades et des volumes exposés sur les voies publiques, qui participent à la qualité urbaine sera soigné.** Ainsi, elles ne devront pas composer des murs aveugles, et présenteront des ouvertures afin de limiter l'impact visuel du volume bâti. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.



4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES



DES DENSITES MINIMALES A RESPECTER

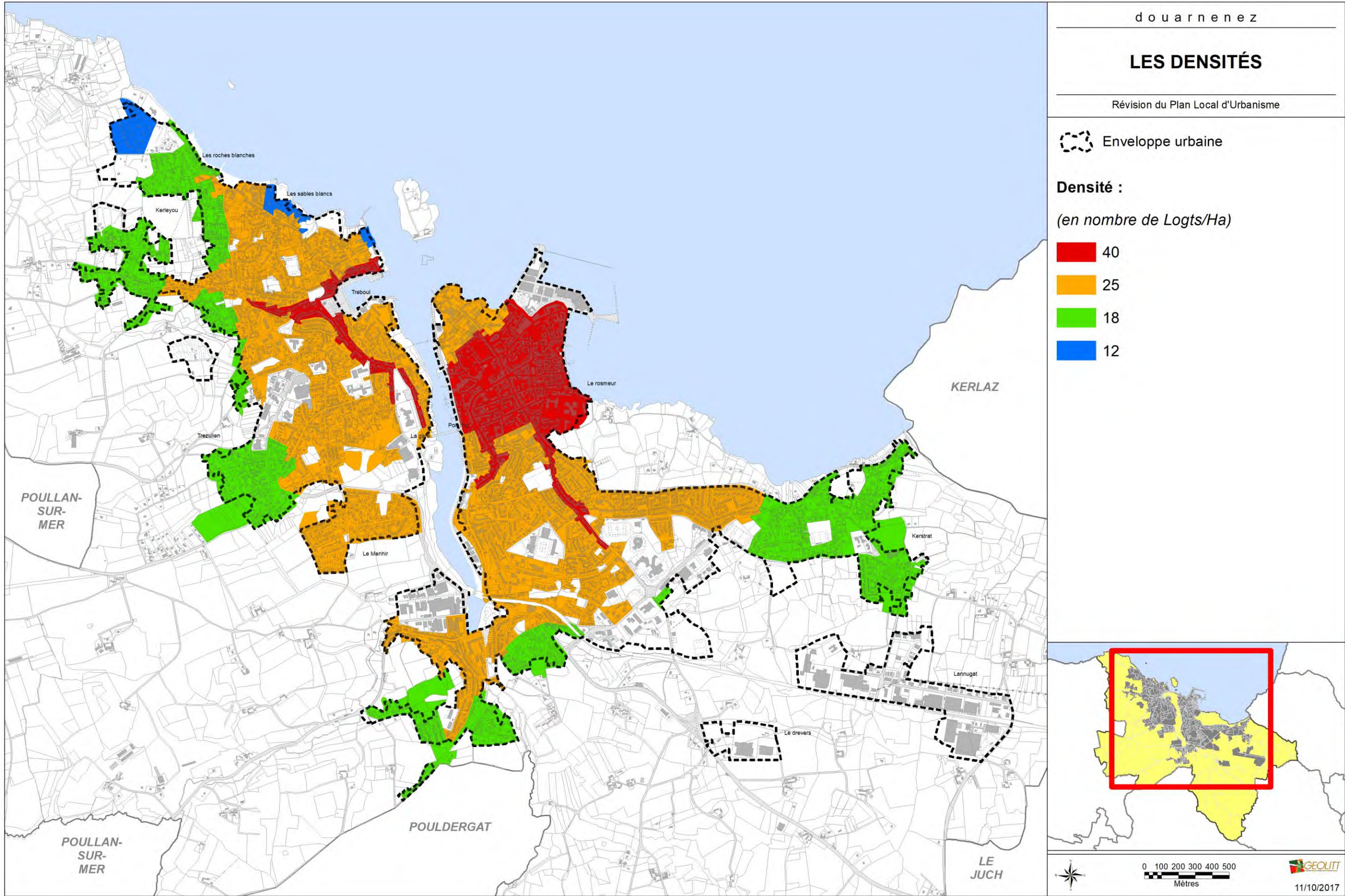
- A- Pour **chacun des secteurs à vocation d'habitat soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation**, est définie **une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimum de logements à réaliser**.
- B- **Cette densité par secteur d'aménagement est fonction du tissu urbain environnant, des caractéristiques morphologiques des sites et de la proximité des équipements et services.**
- C- **Cette densité brute se décline de la manière suivante :**
- 40 logts/ha en densité brute dans les centres anciens ;
 - 25 logts/ha en densité brute dans le tissu urbain péricentral de l'agglomération ;
 - 18 logts/ha en densité brute dans le tissu urbain périphérique de l'agglomération et les extensions urbaines ;
 - 12 logts/ha en densité brute dans certains secteurs urbanisés localisés dans les espaces proches du rivage (les Quatre Vents, Saint Jean, la Pointe de Tréboul et les Roches Blanches).

Dans le cadre d'une opération mixte associant de l'habitat, des commerces ou des services, les emprises foncières uniquement dédiées aux activités compatibles (commerces, services ou équipements) ne seront pas pris en considération dans le calcul de la densité.

Par contre, dans le cadre de la création d'un collectif regroupant des commerces/services en rez de chaussée et des logements à l'étage, le calcul de la densité s'appliquera sur l'intégralité de l'opération.

Pour tous les secteurs, si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacune des tranches.

- D- Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser, **une densité minimale de logements par hectare est également à respecter**. La densité minimale associée à chaque secteur est encadrée par la carte de la page suivante portant sur les niveaux de densité. Toutefois, Une densité inférieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire (forme, taille et topographie) et sous réserve d'une justification motivée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- E- En tout état de cause, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.



UNE MIXITE SOCIALE A PROMOUVOIR

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (Servitude de Mixité Sociale = SMS), dans certaines zones à vocation d'habitat délimitées au règlement graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude s'applique en secteurs UH et 1AUH, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements locatifs sociaux et logements en accession abordable. Le pourcentage de logements à respecter est :

secteurs	Programme de logements*
UH et 1AUH	Offre de logements: 25%

* On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics ainsi que les logements bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

Le nombre minimum de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs aidés à proximité de l'opération.

LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordre d'ouverture à l'urbanisation		Zones concernées
1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	Toutes les zones 1AUh du 1 ^{er} groupe
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	Toutes les zones 1AUh du 2 ^{ème} groupe

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

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le
ID : 029-242900645-20260219-DDEHU_26_02B_01-DE

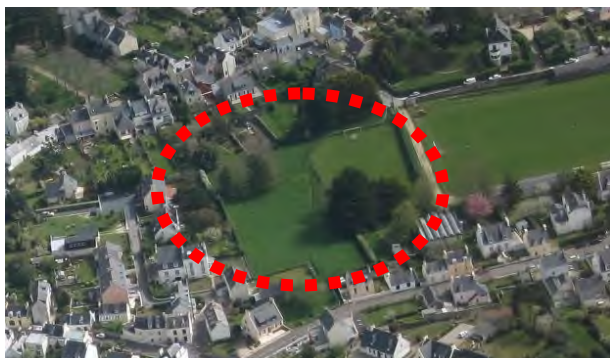
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Prévue à court ou moyen terme

Prévue à court terme



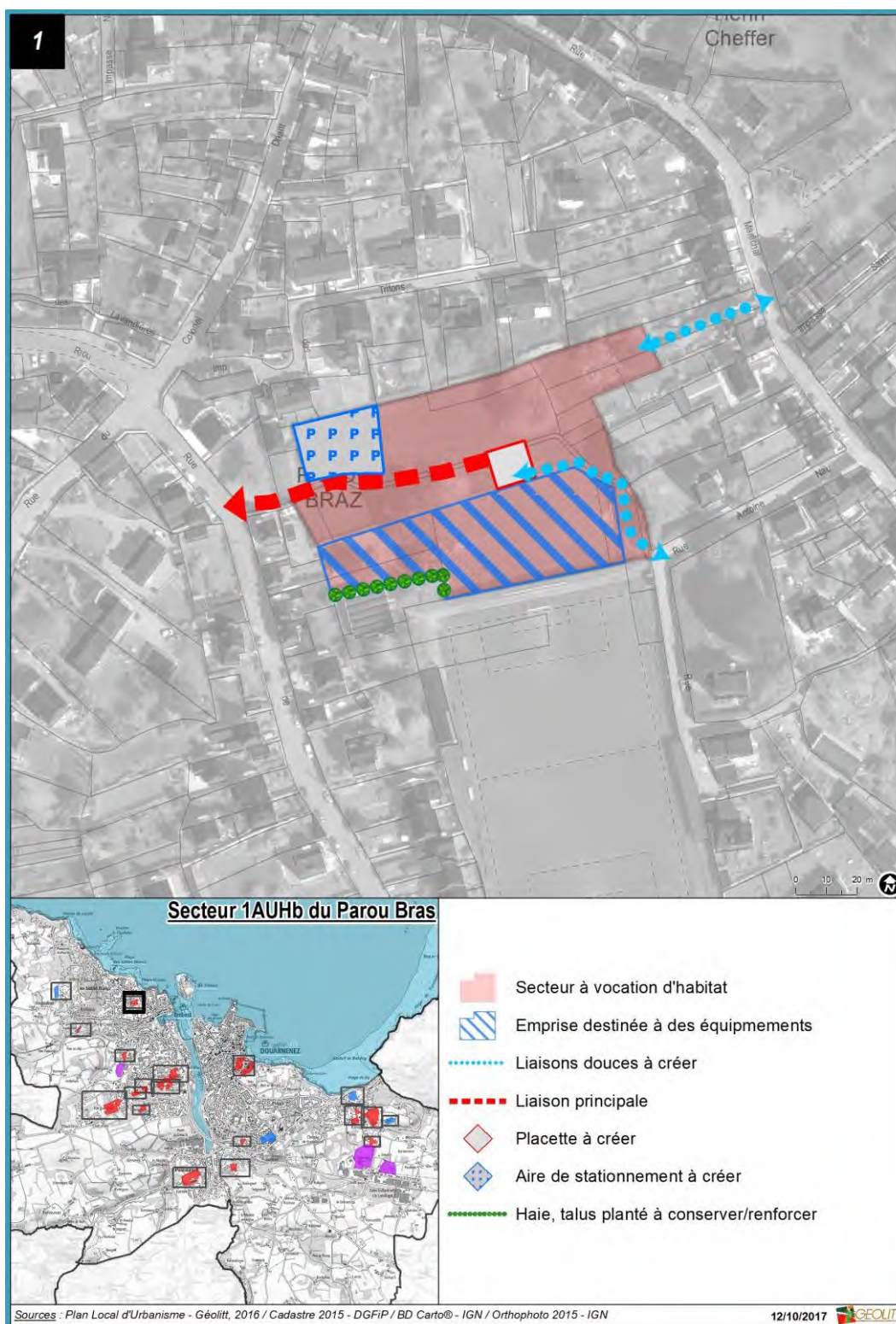
LES SECTEURS ET LEURS OAP DÉTAILLÉES

1- site 1AUHb de Parou Braz		
ZONAGE - SURFACE	Secteur 1AUHb – 0,69 ha	
PROGRAMME ET ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (dont le maintien du terrain de sport). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 17 logements à réaliser. Opération de logements sociaux sur une partie de l'opération (4).	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHb est intégré dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) dont la transformation en Site patrimonial Remarquable est en cours. Le secteur est localisé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Ce secteur est localisé au cœur du quartier Tréboul à mi-distance entre le centre historique de Tréboul (les quais et le port) et le quartier balnéaire des sables Blancs. Ce secteur se compose d'une parcelle en friche, d'un terrain d'entraînement de football et de fonds de jardin. Ce secteur s'inscrit au sein d'un tissu urbain marqué par un habitat individuel de forte densité. Il présente une topographie relativement plane, avec néanmoins une rupture de pente importante entre le terrain de football (Henri Guichaoua) et le site. Plusieurs parcelles incluses dans le secteur appartiennent à la ville de Douarnenez.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : Compte tenu de l'enclavement relatif du secteur et des conditions topographiques spécifiques (dénivelé important entre le secteur et la rue Antoine Nau), l'accès principal au secteur s'effectuera à partir de la rue du Parou Braz. A cet effet, un emplacement réservé a été défini de manière à élargir la voie d'accès. La zone sera desservie par une voirie interne d'orientation Est-Ouest qui se déploiera à partir de la rue du Parou Braz. Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un stationnement à l'entrée du site à destination de l'opération d'habitat et du pôle sportif attenant. Desserte piétonne : le cheminement piéton existant débouchant sur la rue Antoine Nau est à conserver dans le projet d'aménagement. Une circulation douce pourrait également être envisagée entre la zone et la rue Foch.	
PAYSAGE	Les sujets de feuillus sont à préserver dans le projet d'aménagement.	

RESEAUX

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

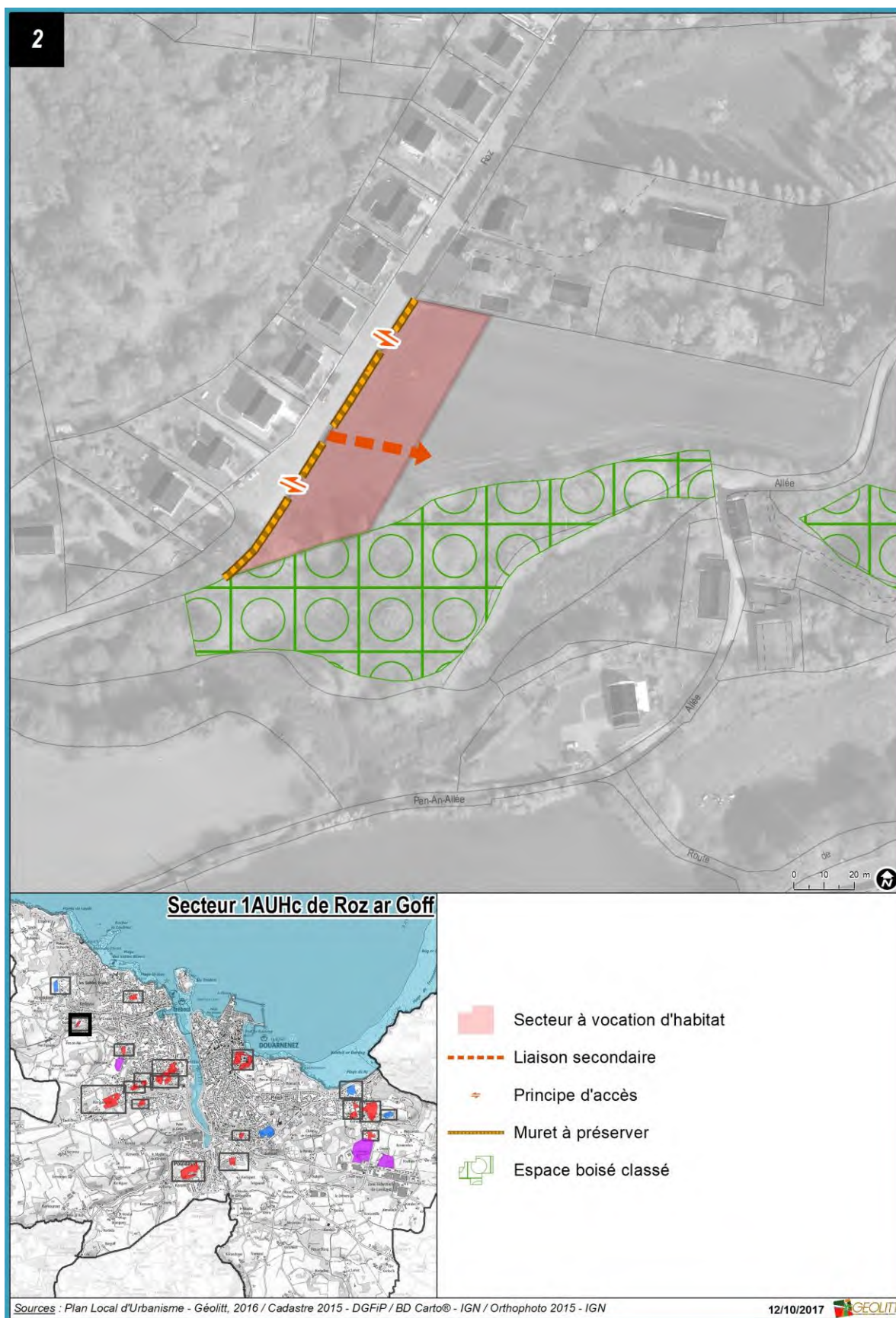
Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

2- site 1AUHc de Roz Ar Goff

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc– 0,31 ha dont 0,25 ha mobilisable.	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont activités. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha, soit au minimum 4 logements à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHca n'est pas concerné par des contraintes particulières. Il n'est pas situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé dans le quartier de Tréboul, le secteur 1AUHc de Roz Ar Goff s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, sur une parcelle agricole. Ce secteur fait face à un quartier d'habitation pavillonnaire de densité moyenne à aérée, bordant la rue de Roz Ar Goff. Il jouxte également un espace boisé classé et un petit vallon.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie de desserte interne débouchant sur la rue de Roz Ar Goff. Des accès individuels pourront être autorisés directement sur la rue de Roz Ar Goff, à la condition de préserver le muret existant. Liaisons douces : il n'est pas prévu la réalisation de liaisons douces.	
PAYSAGE	Préserver le muret existant. Préserver l'espace boisé classé situé au Sud du secteur. Créer un talus planté en frange Est de l'opération ?	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

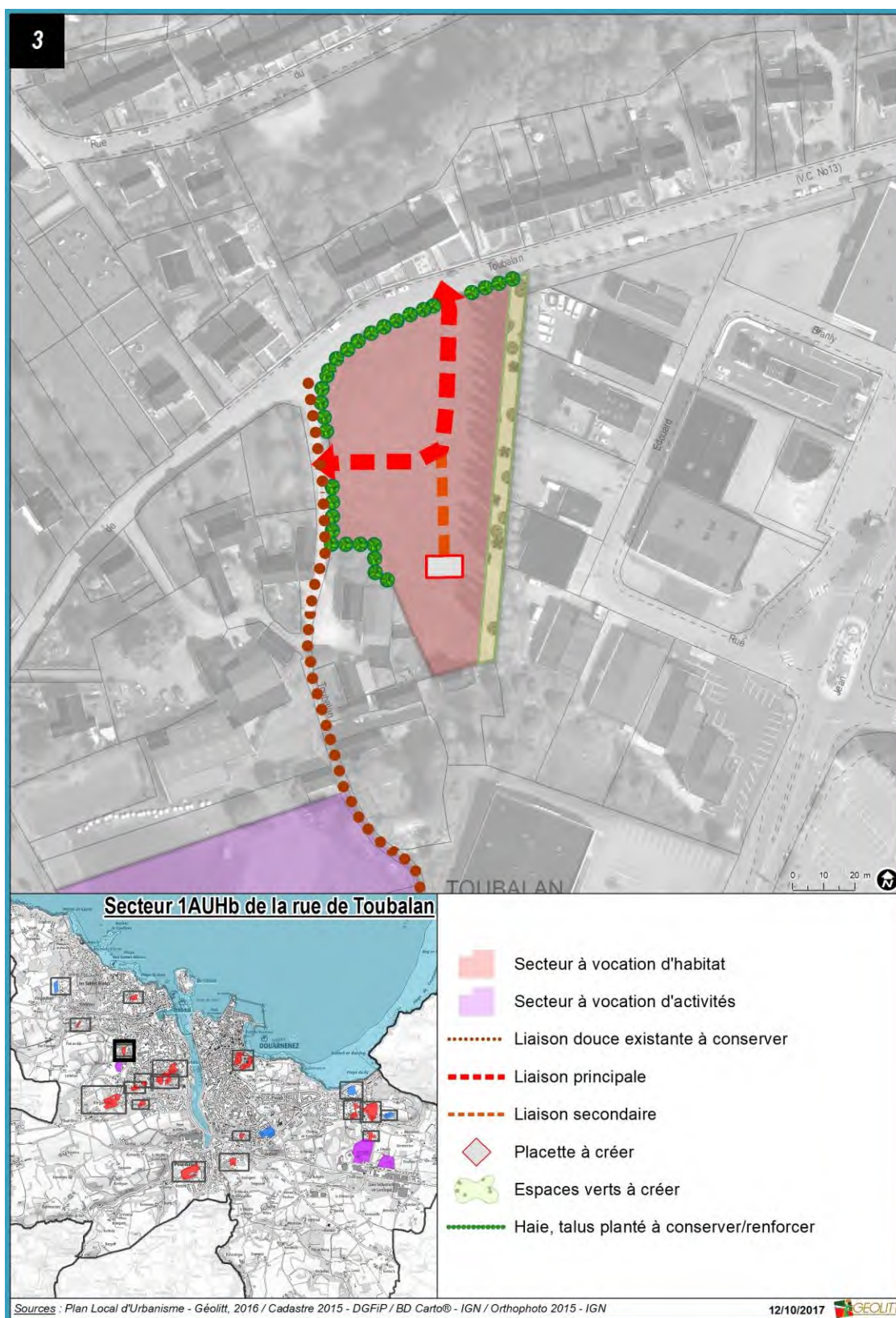
3- site 1AUHb de la rue de Toubalan

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb –0,62 ha dont 0,57 ha mobilisable	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 14 logements à réaliser 3 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHb n'est pas concerné par des contraintes particulières. Il jouxte toutefois, un siège d'exploitation agricole en activité. Il n'est pas situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'inscrit à l'interface entre la zone d'activités de Toubalan, un secteur d'habitat de densité moyenne et un ensemble bâti ancien hébergeant une exploitation agricole en activité. Il s'agit d'une parcelle agricole. Tissu urbain alentour : Le secteur est marqué par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne bordant la rue de Toubalan et un hameau ancien d'origine agricole. Topographie : le secteur est marqué par une topographie relativement plane. Végétation : cette parcelle agricole est bordée sur sa frange Est par un rideau d'arbres qui assure un écran visuel vis-à-vis de l'arrière des bâtiments d'activités. En dehors de cet élément, le secteur est dépourvu d'élément paysager.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter les pentes.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : la desserte du site sera assurée par un accès principal au niveau de la rue de Toubalan. Un accès secondaire pourra être réalisé à partir du chemin de Toubalan. Liaisons douces : le chemin de Toubalan devra conserver son caractère piétonnier, notamment dans sa partie Sud.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone. Afin de limiter les nuisances issues de la zone d'activités voisine, le projet devra comporter un aménagement paysager de type talus planté sur l'ensemble du linéaire jouxtant les bâtiments d'activités. Il conviendra également de créer un talus en limite Nord de la zone.	

RESEAUX

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

4- site 1AUHb d'Ar Veret Nord

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb – 2 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha , soit au minimum 49 logements à réaliser. 12 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHb est en partie concerné par le plan de prévention des risques « Mouvements de terrain » - zone bleue, glissement de niveau 1. Le secteur est localisé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain dense, un habitat pavillonnaire aéré et des équipements publics communautaire. Ce secteur, établi à quelques centaines de mètres du centre-ville de Douarnenez est formé par une friche agricole. Tissu urbain alentour : Le quartier est marqué par plusieurs fonctions urbaines : habitat et équipements. Topographie : le secteur se caractérise par une topographie relativement prononcée d'orientation Nord-Sud. Végétation : cet ancien secteur agricole est marqué par la présence d'un couvert arboré relativement important (ancien verger) qui contribue à l'ambiance rurale du site.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter le sens de la pente.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement comportera deux accès, l'un à partir de la rue du Veret (un sens unique est à privilégier), le second au niveau de la rue du Reuniat. La distribution interne du secteur sera assurée par une voie de desserte interne, depuis la rue du Veret au Sud jusqu'à la rue du Reuniat au Nord. Liaisons douces : la partie basse de la rue du Reuniat conservera son caractère piétonnier dominant. L'aménagement d'une circulation douce, en bordure de la rue du Veret est programmée dans le PLU, au travers d'un emplacement réservé.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés en périphérie du site. Les sujets arborés de qualité (feuillus) devront être conservés. Etant donné le nombre important de logements prévu	

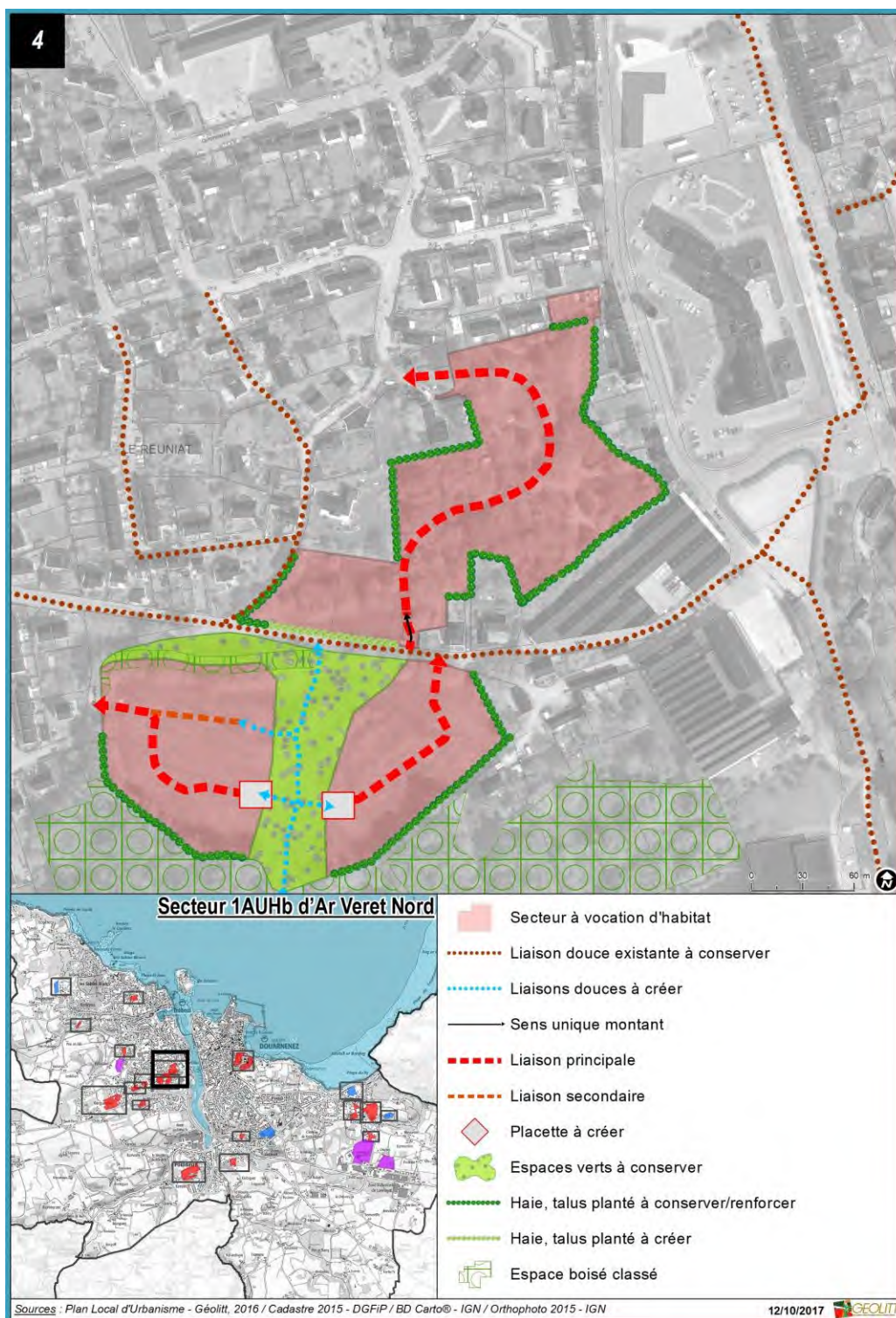
RESEAUX

au sein du secteur, un espace public devra être aménagé.

A l'Est du site, il conviendra d'assurer la protection des boisements existants.

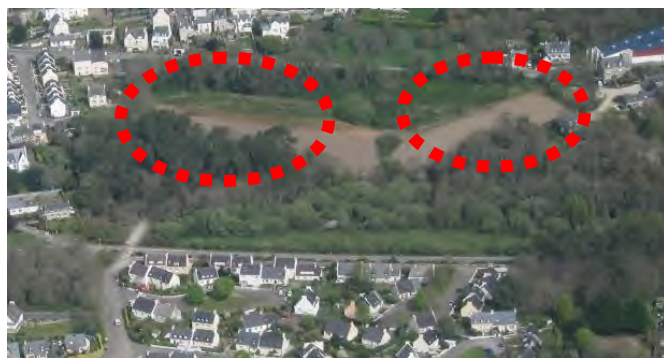
Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

5- site 1AUHb d'Ar Veret Sud

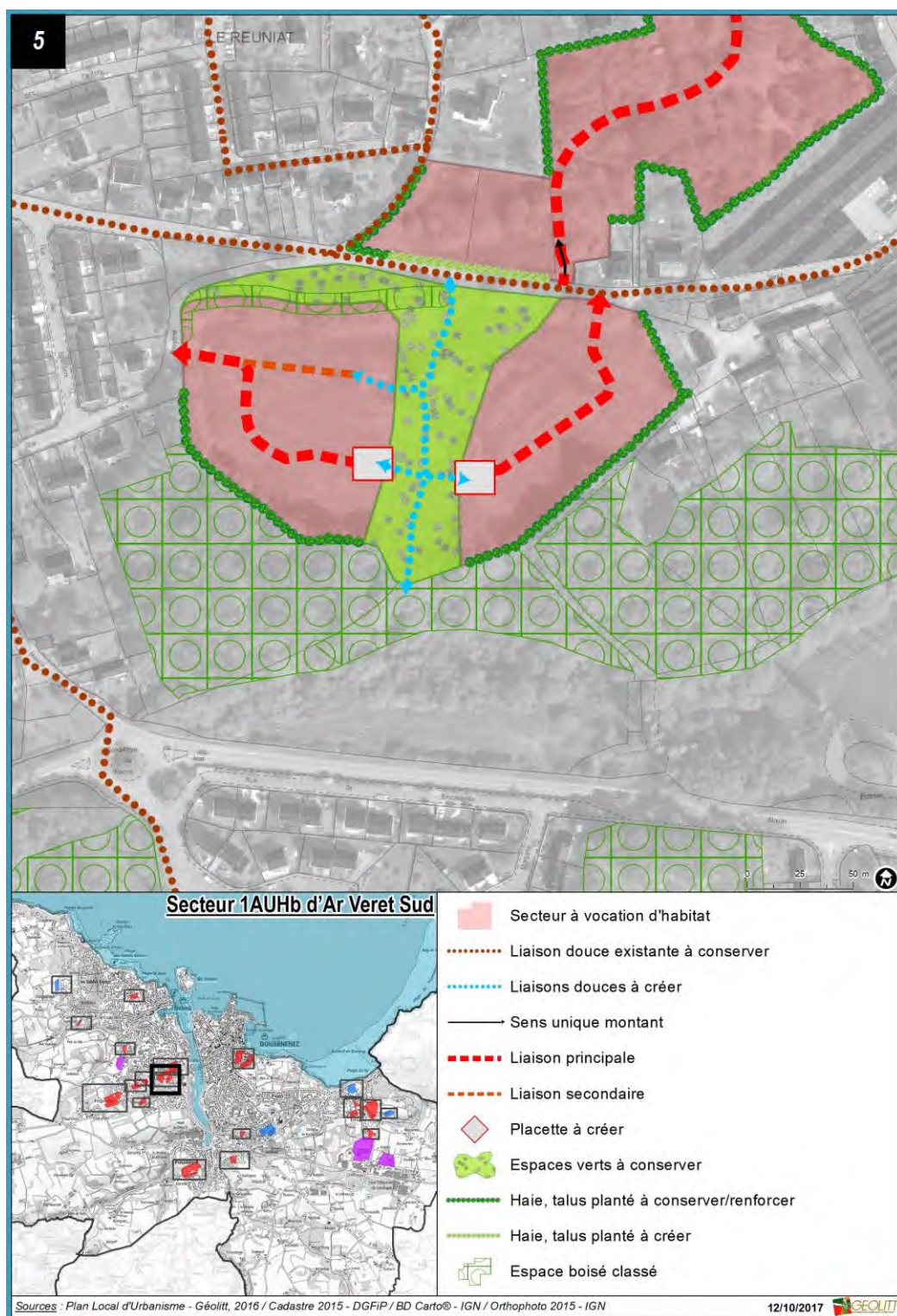
ZONAGE - SURFACE	Zones 1AUHb de 0,98 ha et 0,78 ha.	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 43 logements à réaliser sur les deux sites. 10 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Les secteurs 1AUHb sont en partie concernés par le plan de prévention des risques « Mouvements de terrain » - zone bleue, glissement de niveau 1. Les secteurs sont localisés dans les espaces proches du rivage. Il est couvert par un site archéologique de type 1.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain de densité moyenne, une ancienne structure bâtie agricole et un espace naturel formé par le vallon de Kerroué. Ce secteur, situé à quelques centaines de mètres du centre-ville de Douarnenez est formé par des friches agricoles. le secteur est marqué par une topographie relativement prononcée d'orientation Nord- Sud.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions. Respecter le sens de la pente et éviter des remblais/déblais trop importants.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la rue d'Ar Veret, le second à partir de la rue des Bruyères. En dehors de ces deux accès, aucun nouvel accès ne sera autorisé. afin de préserver un espace naturel au cœur du quartier, le principe d'aménagement comporte deux voiries internes non reliées entre-elles. Liaisons douces : le projet prévoit la réalisation d'une continuité douce entre le quartier d'habitat et l'espace naturel du vallon de Kerroué. En outre, une continuité douce interne au secteur devra être réalisée afin de relier les deux entités bâties.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arboré bordant la frange Sud du site. Un espace public paysager devra être réalisé en portion centrale du site, sur l'emprise de l'espace naturel classée en N au projet de PLU. En outre, le projet devra respecter les fossés localisés entre la zone et la partie Ouest	

RESEAUX

de la zone 1AUHb. Un talus devra être créé entre les fossés et les futures constructions à usage d'habitation.

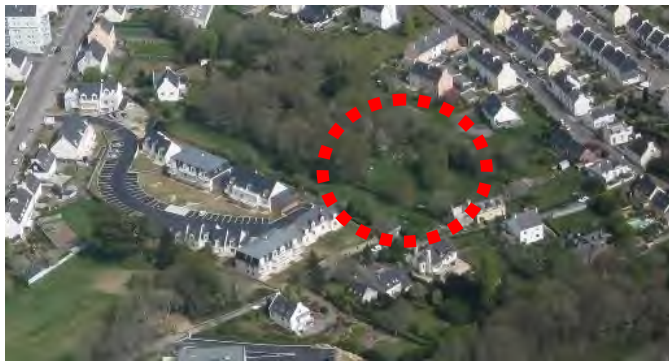
Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

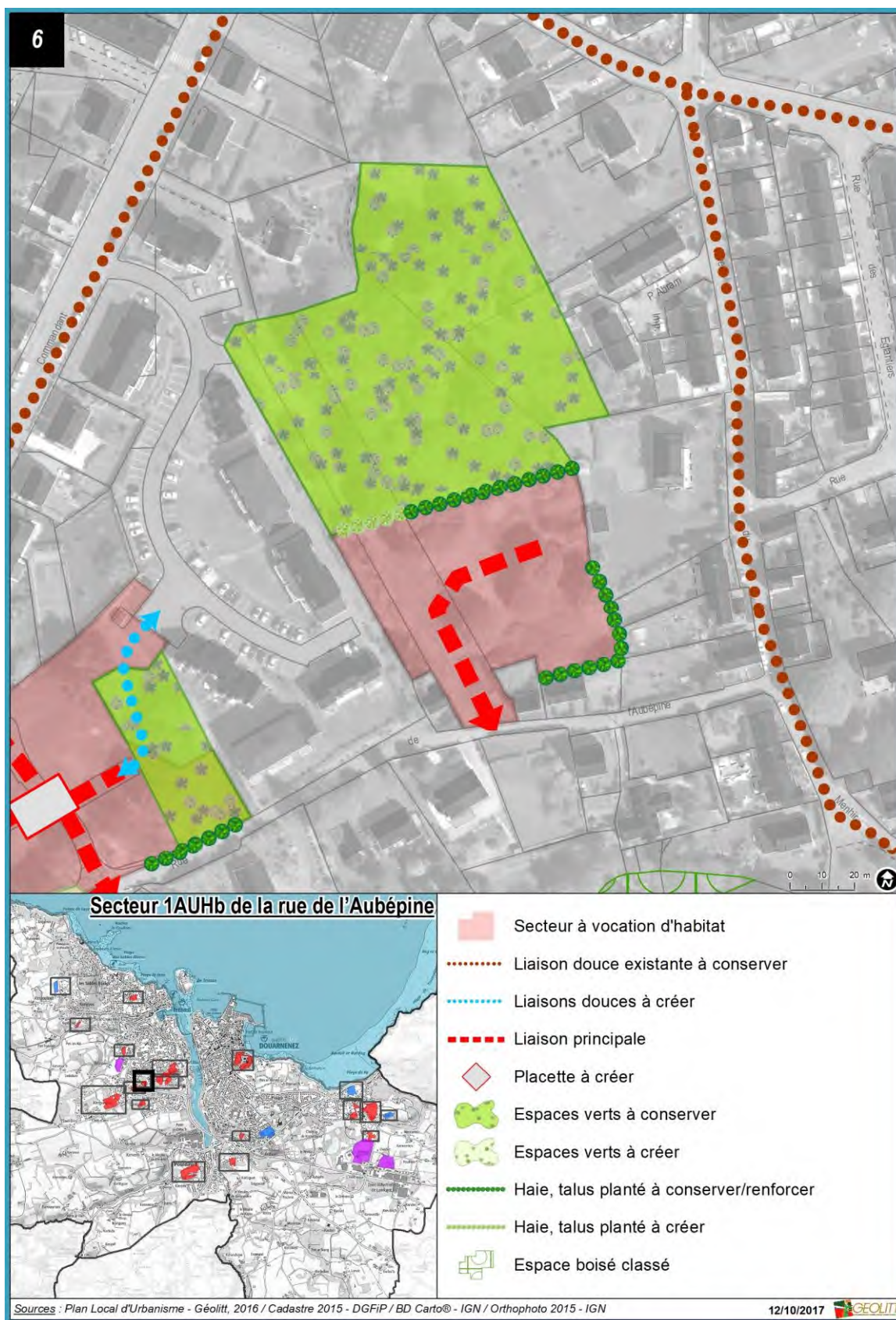
Eaux pluviales : les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

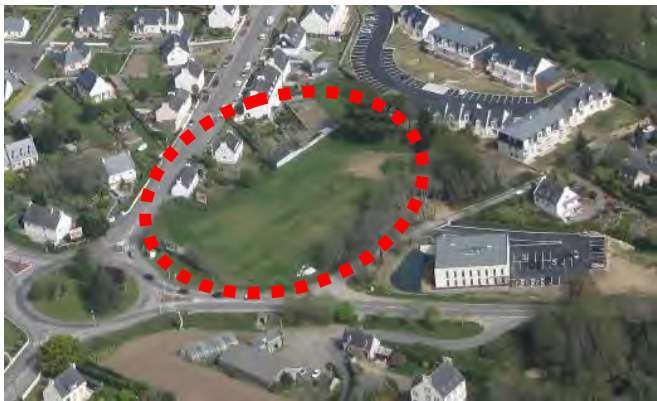
6- site 1AUHb de la rue de l'Aubépine

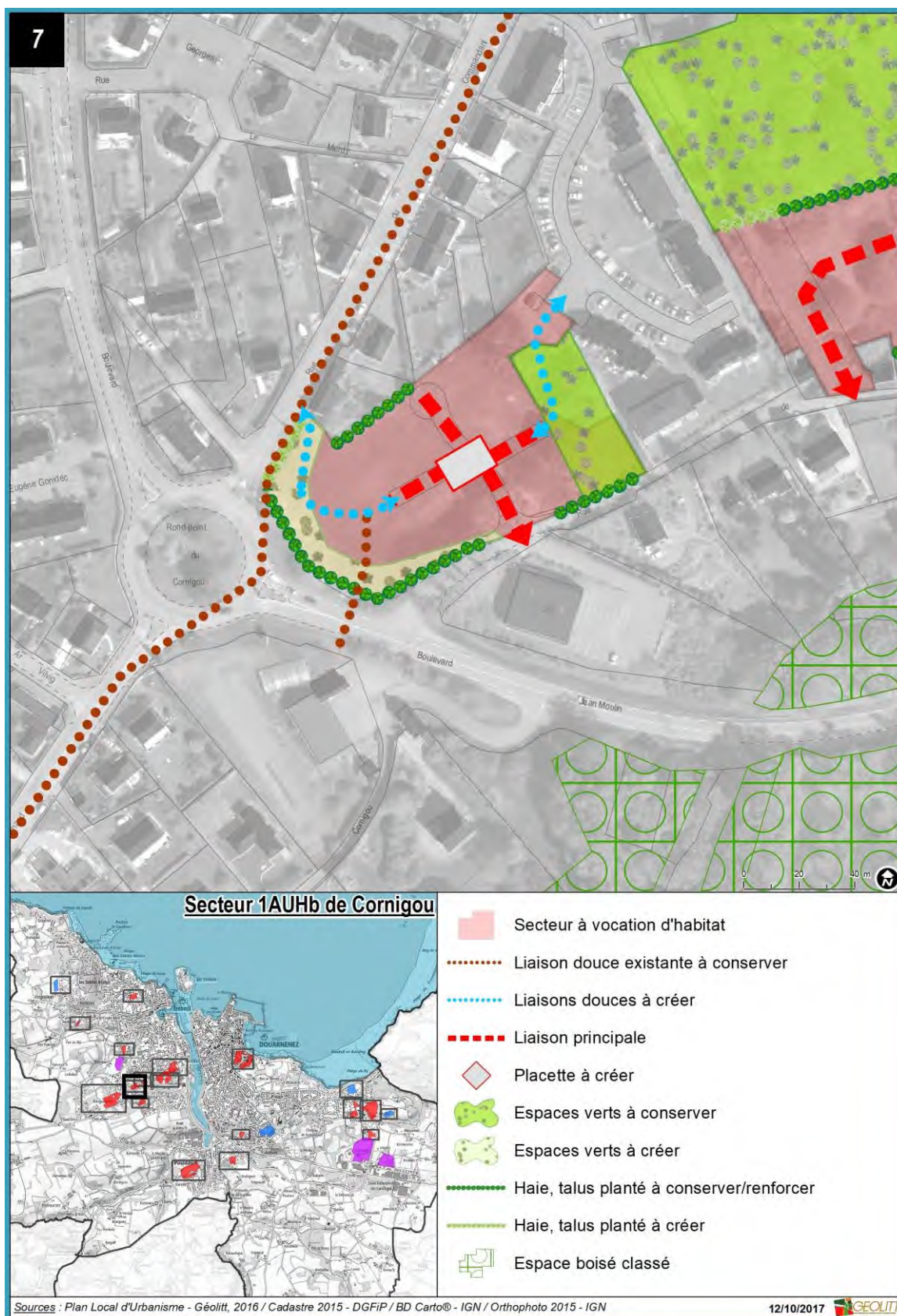
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb – 0,42 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 10 logements à réaliser 2 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHb n'est pas concerné par des contraintes particulières. Il n'est pas situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'établit à quelques centaines de mètres du pôle commercial de Toubalan. Cet îlot non bâti comporte également, sur sa frange Nord, des éléments naturels qui méritent d'être préservés dans le cadre l'aménagement d'ensemble. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain assez hétérogène formé en portion Ouest, par de l'habitat collectif et à l'Est d'un habitat pavillonnaire plus ou moins dense. Topographie : le secteur présente une topographie relativement plane. Végétation : le secteur se caractérise par un couvert boisé relativement dense (friches).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique, à partir de la rue de l'Aubépine. Il prescrit la réalisation d'une voirie interne permettant la distribution de l'ensemble des logements. Liaisons douces : il n'est pas prévu la réalisation d'une liaison douce.	
PAYSAGE	Préserver les haies et les talus localisés en portion Nord et Sud-Est du site. L'emprise de la zone 1AUHb a été réduite afin de préserver les espaces naturels localisées au Nord du site (classement en N au PLU).	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

7- site 1AUHb de Cornigou

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb – 0,87 ha dont 0,72 ha mobilisable.	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha, soit au minimum 18 logements à réaliser 4 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHb n'est pas concerné par des contraintes particulières. Il n'est pas situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'établit en entrée de ville, à proximité du giratoire du Cornigou, nœud routier stratégique à l'échelle de l'agglomération. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain assez hétérogène formé en portion Est, par un habitat collectif, au Sud un équipement public et au Nord un habitat pavillonnaire relativement aéré. Topographie : le secteur présente une topographie relativement plane. Végétation : le secteur est marqué par la présence d'une friche agricole ponctuée par des éléments arborés, en périphérie du site.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique, à partir de la rue de l'Aubépine. Aucun autre accès ne pourra être autorisé à partir du boulevard Jean Moulin et de la rue du Commandant Fernand. le projet d'aménagement définit la réalisation d'une voirie de desserte interne à partir de la rue de l'Aubépine et la création d'une placette à l'entrée du quartier. Liaisons douces : une continuité douce devra être assurée entre l'opération et le giratoire de Cornigou. Une liaison douce devra également être réalisée entre le futur quartier et l'habitat collectif situé au Nord-Est.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés bordant les frange Est du site (espace à aménager).Une attention particulière devra être portée sur la qualité paysagère aux abords du giratoire.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	

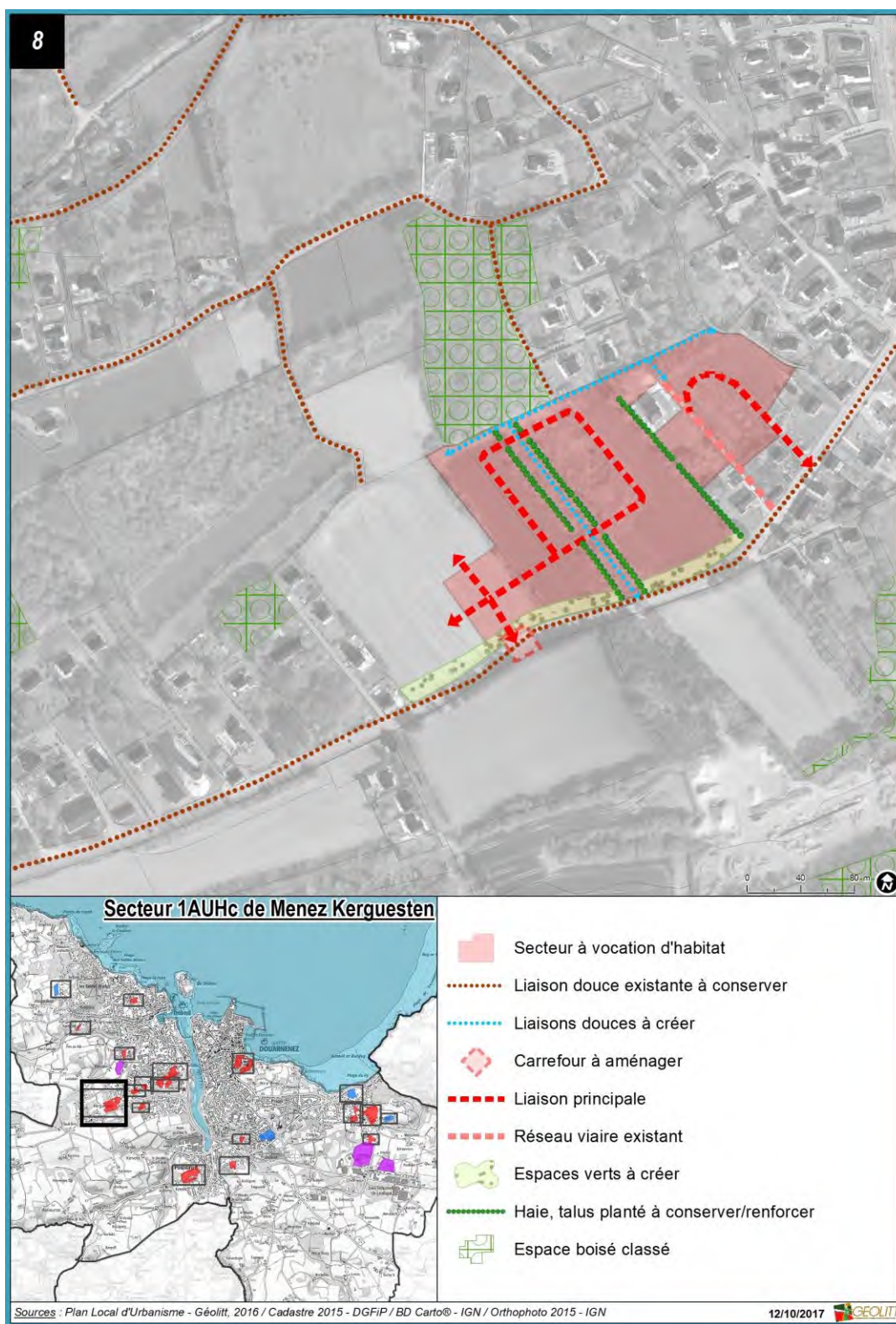


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

8- site 1AUHc de Menez Kerguesten

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 3,72 ha dont	 
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha, soit au minimum 62 logements à réaliser 15 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHca est concerné par une marge de recul inconstructible de 25 mètres vis-à-vis de la RD n°7. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'établit en bordure de la RD n°7 (route de Poullan Sur Mer), à l'interface entre l'agglomération à l'Est et l'habitat diffus de Menez Kerguesten à l'Ouest. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire relativement aéré. Le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud. Le secteur est marqué par la présence de plusieurs parcelles agricoles délimitées par des talus arborés.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès principal, à partir de la RD n°7. A cet effet, un emplacement réservé figure au projet de PLU pour l'aménagement d'un carrefour. A partir de cet accès, le parti d'aménagement prévoit l'aménagement d'une voirie structurante pouvant également desservir la zone 2AUHca attenante. Les accès déjà existants bordant la rue du Commandant Fernand pourront être utilisés pour la desserte interne de la partie Est du secteur. A cet effet, il conviendra d'y prévoir un maillage viaire continu. Liaisons douces : une continuité douce devra être assurée entre les deux secteurs de l'opération et le chemin de Menez Kerguesten. En outre, le parti d'aménagement prévoit, pour la partie Ouest de l'opération, la réalisation d'une continuité douce interne, en lien avec l'aménagement de la coulée verte.	
PAYSAGE	Préserver les talus arborés situés au cœur du secteur et en périphérie. Etant donné le nombre de logements envisagé, le projet d'aménagement devra comporter un espace public (coulée verte centrale). Un traitement paysager homogène devra être recherché en bordure de la RD n°7, dans la marge de recul inconstructible de 25 mètres. Les clôtures devront être traitées harmonieusement sur l'ensemble de ce linéaire.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.	

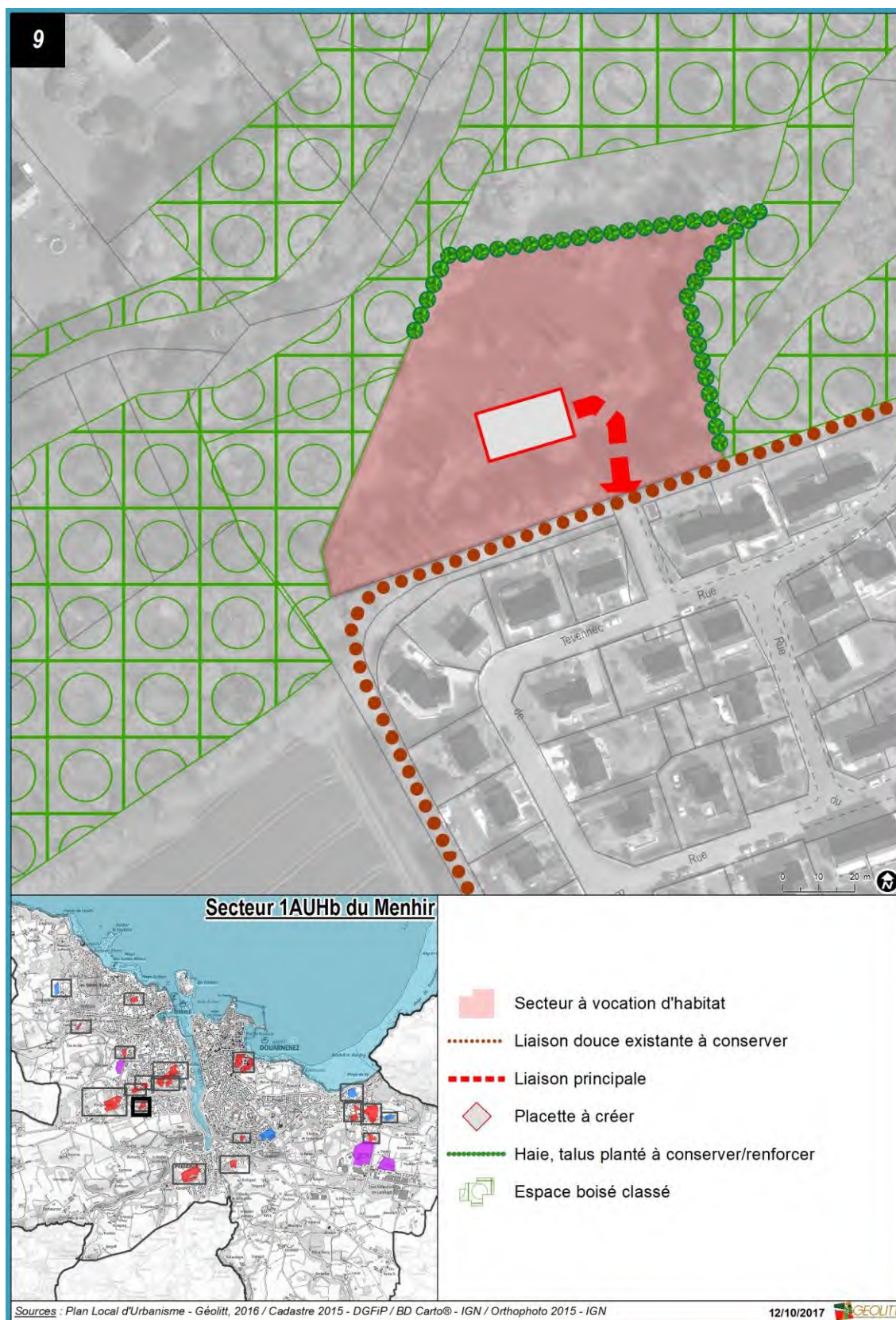
Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

9- site 1AUHb du Menhir

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUhb – 0,71 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l' habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echancier prévisionnel d'ouverture à l' urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha , soit au minimum 17 logements à réaliser 4 logements aidés minimum à réaliser	
CONTRAINTES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes particulières. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'établit à l'interface entre un vaste lotissement d'habitation et un espace à dominante naturelle marqué par la présence d'un vallon. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne (taille moyenne des lots de 400 m²). le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud. Le secteur est marqué par la présence d'une parcelle en friche agrémentée de quelques bouquets d'arbres. Cette parcelle est propriété du bailleur social, Douarnenez Habitat.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie structurante assurant la desserte du quartier à partir de la rue de Tevennec. Liaisons douces : la circulation douce existante passant en arrière des habitations existantes devra être conservée.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés situés en périphérie du site ainsi que les espaces boisés classés situés en frange du secteur. En limite Nord de la zone, le projet d'aménagement devra comporter un talus planté de manière à assurer une protection vis-à-vis de la zone humide située en contrebas.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

10 - site 1AUHc de Kerem

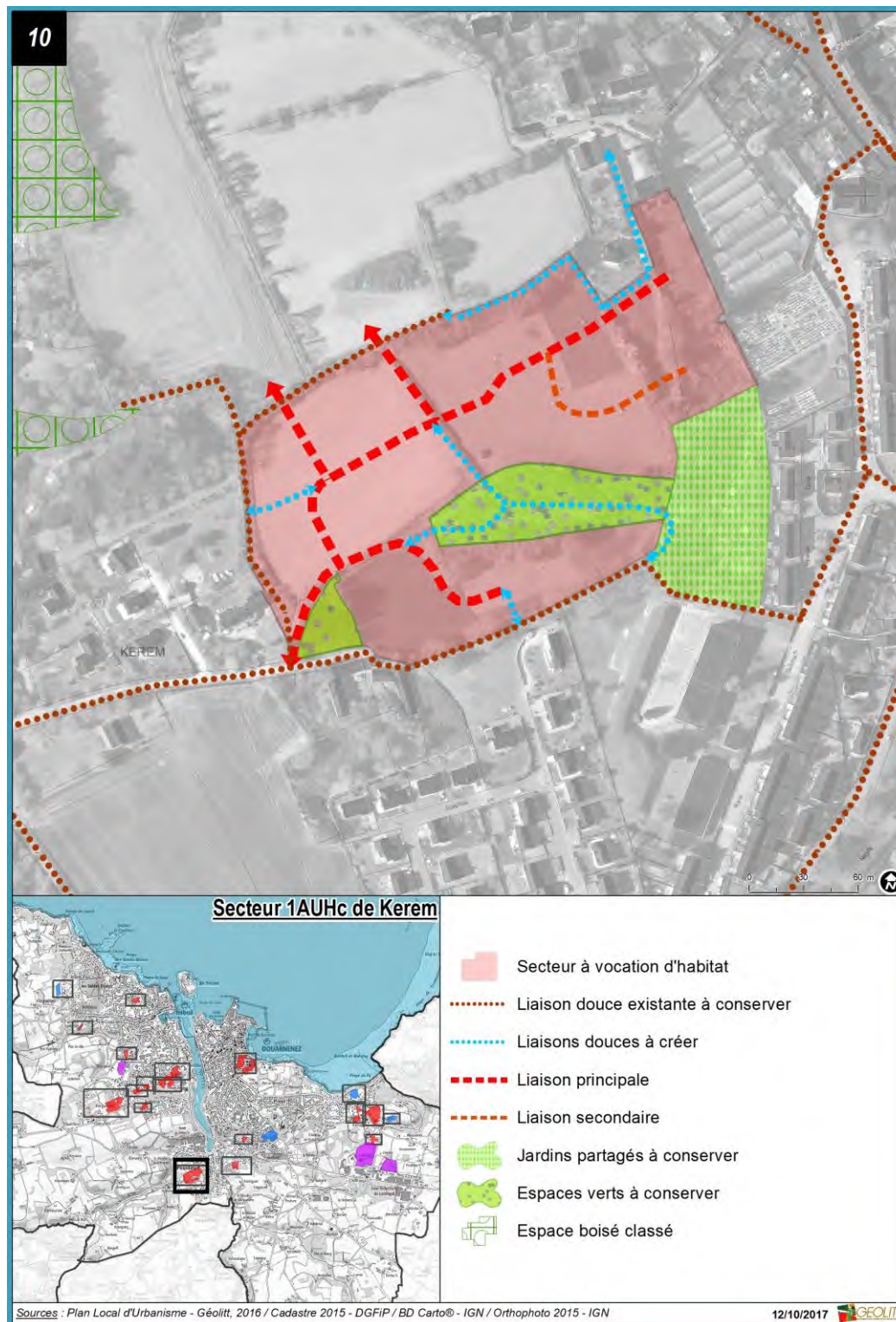
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 3,81 ha	 
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha , soit au minimum 68 logements à réaliser. 17 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHca est en partie concerné par la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural et paysager) dont la transformation en Site Patrimonial remarquable est en cours. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Pouldavid, ce secteur s'établit à quelques centaines de mètres du cœur historique du quartier et de l'école publique. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée et d'un ensemble bâti ancien d'intérêt architectural. Le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud. Le secteur est marqué par la présence d'un parcellaire agricole et d'un maillage bocager relativement resserré. On note également la présence au cœur du secteur d'un boisement de feuillus.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir du chemin de Kerem. Cet accès devra se positionner à l'Ouest du site, de manière à ne pas interrompre la continuité douce. le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie structurante assurant la desserte du quartier à partir de la rue de Kerem. Un maillage viaire permettra d'assurer la distribution interne des logements. 2 amorces de voies sont prévues pour désenclaver les parcelles agricoles situées au Nord. Circulation douce : le chemin de Kerem devra conserver son caractère piétonnier. Les cheminements doux existants au sein du secteur devront être conservés et aménagés. Une circulation douce est programmée en direction de la rue de la Liberté.	
PAYSAGE	Préserver les talus arborés existants. Le règlement graphique du PLU prévoit une zone NL (espace à dominante naturelle permettant des aménagements légers) sur le boisement existant localisé au cœur du secteur. Il s'agit d'un espace à ouvrir au public dans le cadre d'une valorisation paysagère et environnementale (en lien avec les jardins familiaux situés en contrebas). Le projet d'aménagement devra également comporter un talus planté en limite Est de	

la zone.

RESEAUX

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

11 - site 1AUHc de Kerbiquet

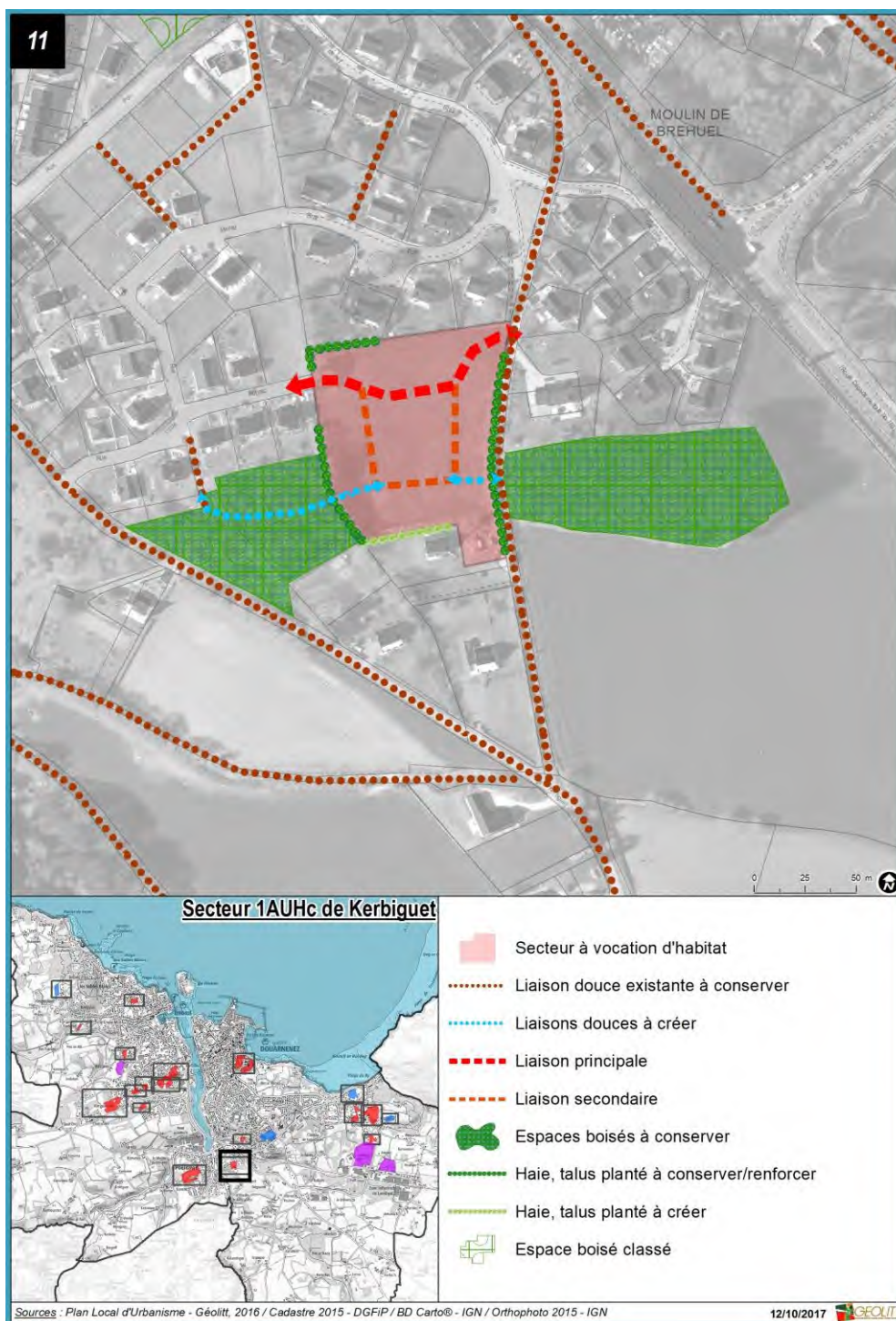
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 0,86 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court ou moyen terme (groupe 2).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha , soit au minimum 15 logements à réaliser. 3 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes particulières. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Pouldavid, ce secteur s'établit en continuité de lotissements existants et à quelques centaine de mètres des commerces et services du quartier. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée. Topographie : le secteur s'inscrit sur une ligne de crête séparant deux bassins versants. Végétation : le secteur est marqué par la présence d'un parcellaire agricole et d'un maillage bocager relativement resserré.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir du chemin de Run An Iliz à l'Est, le second à partir de la rue Lucie Aubrac à l'Ouest. Il prévoit la réalisation d'une voirie structurante d'orientation Est Ouest assurant la desserte du secteur. Une voirie en boucle permettra de compléter la distribution interne des logements. Circulation douce : le chemin de Run An Iliz devra conserver son caractère piétonnier dominant. Aussi, l'accès automobile se déploiera de manière préférentielle au Nord du chemin. Une circulation douce pourrait être envisagée en portion Sud du secteur, de façon à relier le secteur aux espaces naturels périphériques.	
PAYSAGE	Préserver les talus arborés en périphérie du site. Afin de préserver une continuité naturelle entre les deux espaces naturels boisés situés de part et d'autre du secteur, le projet devra comporter sur sa frange Sud un aménagement spécifique, sous forme de talus planté ou de circulation douce bordée de talus. En limite Sud de la zone, le projet d'aménagement devra comporter une zone de	

RESEAUX

perméabilité, dont les jardins avec clôtures végétales (sur une emprise d'au moins 10 mètres).

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

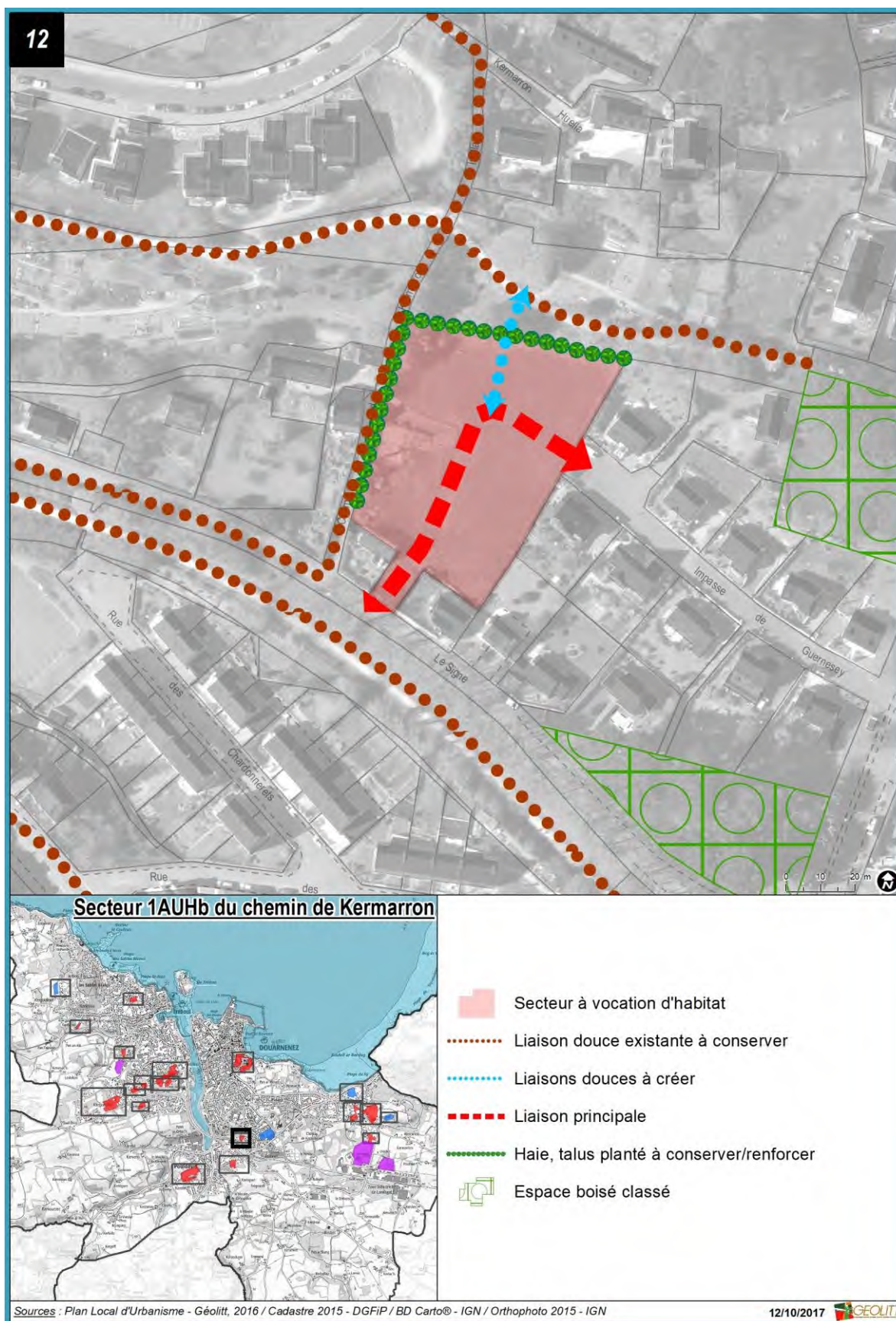
Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

12 - site 1AUHb du Chemin de Kermarron

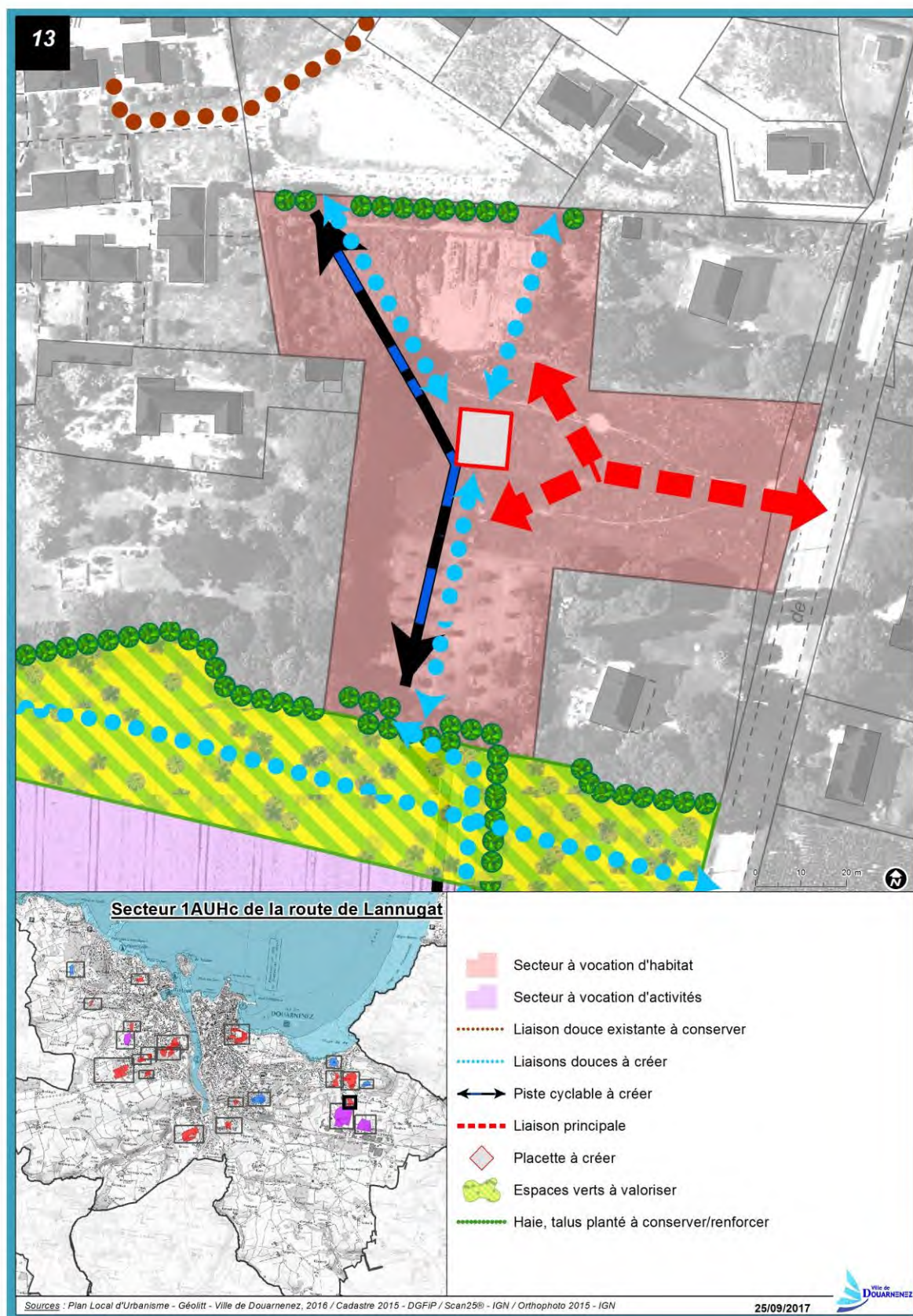
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHb – 0,40 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha , soit au minimum 10 logements à réaliser. 2 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes particulières. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, ce secteur s'établit en continuité d'un lotissement d'habitat de densité aérée et à proximité de jardins familiaux. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire de densité aérée et d'une ancienne structure agricole (ferme de Kermarron). Topographie : le secteur se positionne sur un versant bien exposé présentant une pente douce d'orientation Nord-Sud. Végétation : le secteur est marqué par la présence d'une parcelle agricole ceinturée par des talus arborés.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la rue Gabriel Le Signe au Sud, le second dans le prolongement de l'impasse de Guernesey à l'Est. Il précise la réalisation d'une voirie structurante continue. Liaisons douces : le chemin de Kermarron Izella devra conserver son caractère piétonnier dominant. L'opération devra être reliée aux continuités douces proches.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés situés en périphérie du site.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

13 – site 1AUHc de la route de Lannugat

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 0,85 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court ou moyen terme (groupe 2).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	25 logements / ha , soit au minimum 21 logements dont 5 logemnts sociaux à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUHc n'est pas concerné par des contraintes règlementaires. Le secteur est localisé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, ce secteur s'établit en bordure de la route de Lannugat, axe routier reliant le quartier de Ploaré à l'agglomération à vocation d'activités de Lannugat. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne (quartier de Kervignac) à aéré (route de Lannugat). Topographie : le secteur s'inscrit sur une topographie relativement plane. Végétation : le secteur est marqué par la présence de fonds de jardin (verger et potager). Quelques talus encadrent le site.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès unique à partir de la route de Lannugat. Une voirie de desserte interne permettra d'assurer la distribution des futurs logements. Circulation douce : Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de plusieurs circulations douces, en direction de l'espace paysager au Sud (zone tampon située au Niveau de la zone 1AUia de Lannugat Nord) et en direction du lotissement du château d'eau.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment le talus arboré localisé en frange Sud de l'opération. En outre, afin d'assurer un espace tampon entre le secteur 1AUHc à vocation d'habitat et la zone 1AUia à vocation d'activités, il est prévu la réalisation d'un espace paysager sur la zone 1AUia.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	

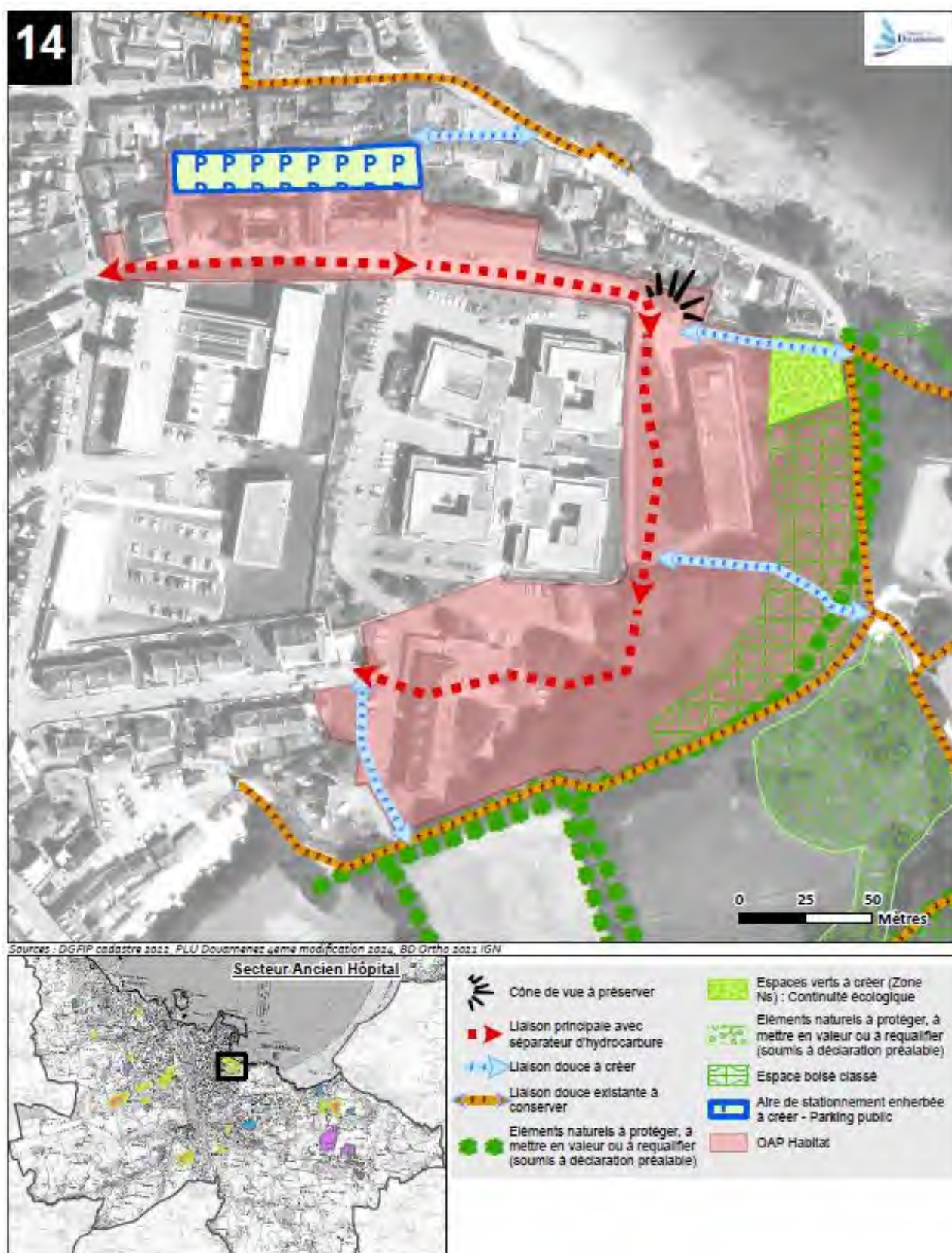


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

14 - site UHbr de l'ancien hôpital

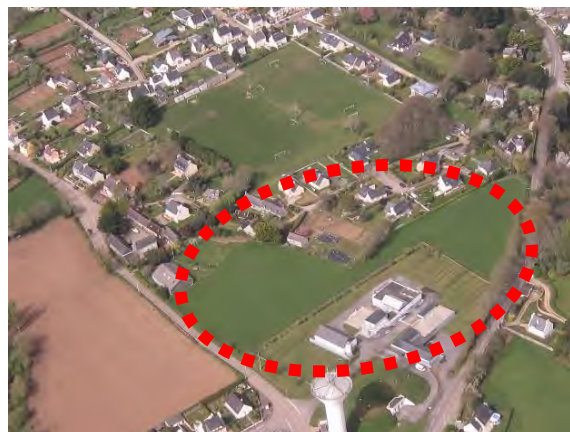
ZONAGE - SURFACE	Secteur UHbr – 2,7 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	60 logements / ha, soit 162 logements minimum à réaliser. L'opération de requalification comportera au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30 % de logements abordables	
CONTRAINTES	Le secteur est intégralement couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural urbain et Paysager (ZPPAUP) dont la transformation en Site Patrimonial remarquable est en cours. Le secteur est en partie concerné par une protection au titre des sites et monuments naturels (site inscrit des Plomarc'h). Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est en partie concerné par un site archéologique de type 1.	
SITUATION	Le site de l'ancien hôpital est occupé, pour partie, par un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (Les jardins du clos), une résidence Senior, un cabinet de professions libérales et une micro-crèche. La partie à requalifier est constituée de nombreuses friches urbaines (bâtiment de l'ancienne maternité, l'ancien hospice, des bâtiments de Ty Men et Ty Plomarc'h...). Une ancienne chapelle a été réhabilitée en logement. Tissu urbain alentour : le site est encadré par un habitat dense de type petit immeuble datant des XVIIIème et XIXème siècles (rue Monte au Ciel et rue des Plomarc'h) et de type pavillonnaire datant des années 1960-80 (impasse Charcot) ; Topographie : le secteur est situé sur un promontoire visible depuis la mer et le vallon des Plomarc'h. Il est marqué par une rupture de pente en direction du Sud-est et du Nord. Végétation : Sur la frange Sud Est du secteur, un ensemble boisé assure la transition avec l'espace naturel des Plomarc'h. Présence d'arbres de belle facture par endroit (chênes, hêtres, néfliers), certains d'entre eux servent d'arbres-gîtes aux chiroptères.	

LE PARTI D'AMENAGEMENT	Ce futur quartier a vocation à accueillir des fonctions urbaines caractéristiques des centralités (habitat, équipements, services, hôtellerie...). Toutefois, en raison des difficultés rencontrées par le commerce du centre-ville, le site de l'ancien hôpital est inadapté à une dynamique commerciale même ciblée. <u>L'habitat :</u> En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD, la densité moyenne de logements ne pourra pas être inférieure à 60 logts/ha. Un programme mesuré de logements individuels dense peut être envisagé sur le site, de manière à diversifier cette offre peu présente dans le centre ancien. Des programmes de logements collectifs sont à favoriser sur le site. Offre de logement diversifiée. <u>Biodiversité :</u> Favoriser la création de milieux spécifiques (milieux humides, prairies, boisements) en proposant un plan de composition spatiale des espaces extérieurs au préalable de toute construction. Intégrer dans les bâtiments et ses abords des habitats artificiels pour animaux (gîte pour chauves-souris, nichoir pour oiseaux, pierrier et mur de pierres sèches). Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée Adapter les éclairages urbains à la trame noire en dirigeant leur lumière vers le sol. <u>Mobilités actives :</u> L'aménagement devra intégrer des liaisons douces, ainsi que du stationnement vélo adapté, visible et en nombre suffisant, afin de favoriser les mobilités actives et de réduire la dépendance automobile.
DEPLACEMENTS	<u>Desserte automobile</u> : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de plusieurs accès : en portion Ouest, dans le prolongement de la rue Charcot, en portion Nord dans le prolongement de la rue de l'hôpital. Un système d'autopartage est encouragé. <u>Circulation douce</u> : des continuités douces devront être réalisées en direction du site naturel des Plomarc'h, du centre-ville et du port du Rosmeur.
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment le massif boisé localisé au Sud-Est du secteur. À cet effet un espace boisé classé est identifié sur le règlement graphique du PLU. L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les formes urbaines existantes à proximité et tiendra compte de la topographie du secteur. Un cône de vue sur la mer est à préserver au nord-est du secteur.
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



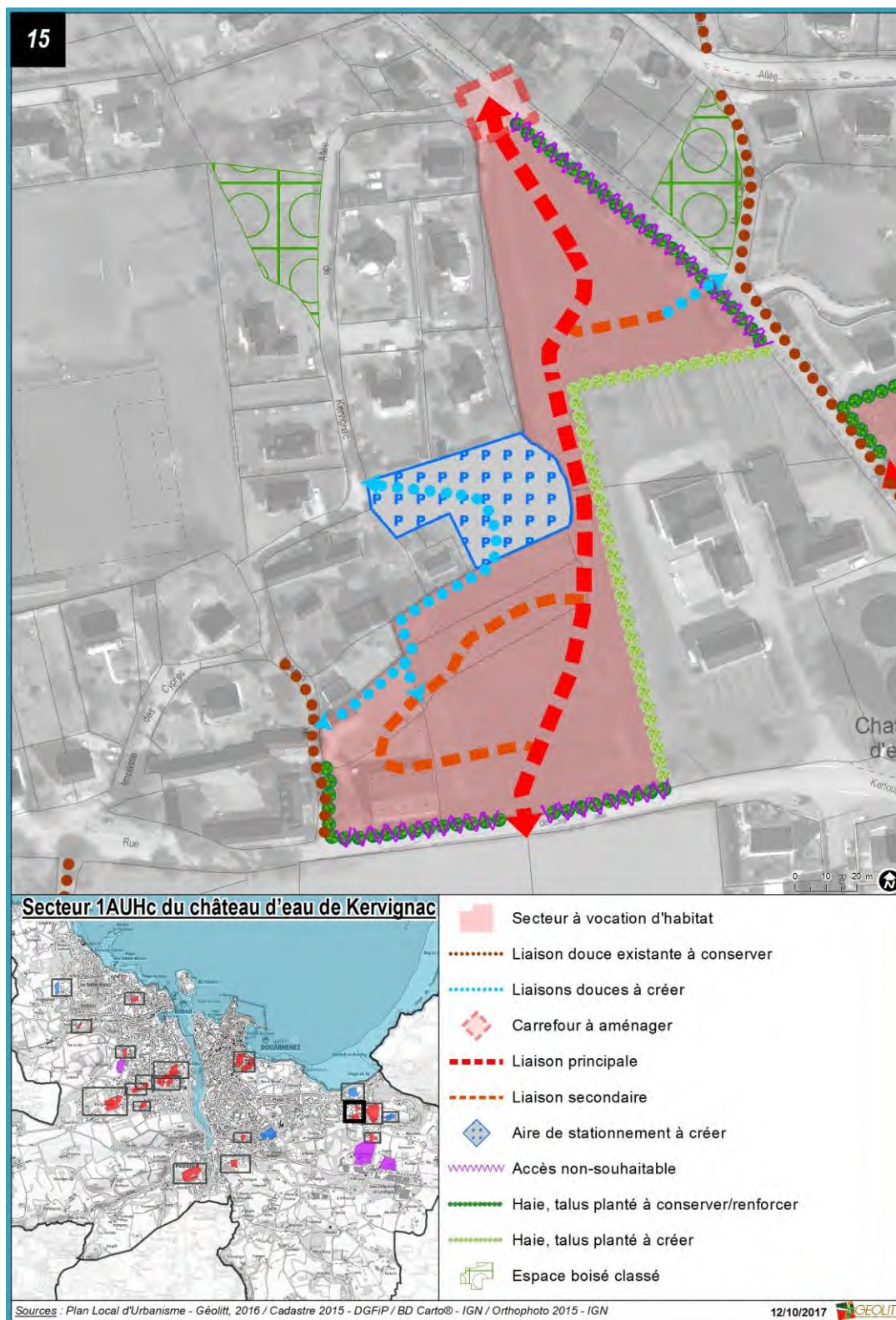
La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

15 - site 1AUHc du Château de Kervignac

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 1,48 ha	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (dont la création d'une aire de stationnement). Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha , soit au minimum 26 logements à réaliser. 6 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur est concerné par la servitude d'utilité publique PT2 (télécommunications protection contre les obstacles). Le secteur 1AUHc est en partie situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Situé au sein de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, ce secteur s'établit à l'interface entre un habitat pavillonnaire de densité aérée et un équipement public (usine de traitement des eaux de la ville de Douarnenez). Ce secteur est desservi par les transports collectifs. Ce secteur est bordé au Sud par la rue de Kerlouarnec et au Nord par la rue Morvan Lebesque. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire aéré (allée et chemin de Kervignac). Le secteur s'inscrit sur une topographie relativement plane. Il se compose d'une parcelle agricole (présence d'un ancien hangar agricole) et de deux jardins d'agrément. On note en périphérie du site la présence de talus et d'un muret ancien.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la rue de Kerlouarnec, le second à partir de la rue Morvan Lebesque. Afin de sécuriser l'accès au futur quartier, un dispositif de sécurité devra être réalisé au débouché de la rue Morvan Lebesque. Il prévoit la réalisation d'une voirie de desserte interne, de manière à assurer une distribution rationnelle des logements. Cette voirie traversante d'orientation Nord Sud permettra également d'assurer la desserte du futur stationnement du stade de Kervignac (emplacement réservé au projet de PLU). Circulation douce : des continuités douces devront être réalisées en partie Nord du site, en direction de la plage du Ris (connexion aisée avec le sentier de Maner Lak) et vers l'Ouest en direction du terrain de football de Kervignac. En bordure de la rue de Kerlouarnec, une continuité piétonne devra également être assurée.	
PAYSAGE	Préserver les talus au Nord-Est du secteur et du muret bordant la rue de Kerlouarnec.	
	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.	

RESEAUX

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

16 - site 1AUHc de Kerstrat

ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUHc – 3,94 ha dont 3,82 ha mobilisables.	
PROGRAMME ECHEANCIER	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : prévue à court terme (groupe 1).	
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	18 logements / ha , soit au minimum 68 logements à réaliser. 16 logements aidés minimum à réaliser.	
CONTRAINTES	Le secteur est concerné par la servitude d'utilité publique PT2 (télécommunications protection contre les obstacles). Le secteur est en partie concerné par le plan de prévention des risques « Mouvements de terrain » - zone bleue, glissement de niveau 1. Le secteur 1AUHc est en partie situé dans les espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, ce secteur s'établit à l'interface entre un habitat pavillonnaire de densité aérée et l'espace agricole dominant la vallée du Ris. Ce secteur est compris dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée du Ris. Ce secteur est bordé à l'Ouest par la rue Morvan Lebesque et à l'Est par la chemin de Kerstrat (chemin de randonnée).Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire aéré (rue Morvan Lebesque) et d'une ancienne structure bâtie d'origine agricole. On note également la présence sur le site d'une ancienne activité industrielle (entreprise de filet de pêche).Il présente dans sa partie Sud une topographie plane. Une pente plus prononcée se dessine en portion Nord du site.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès à partir de la rue Morvan Lebesque, l'un positionné au Nord, le second établi au Sud. Afin d'assurer une desserte routière de qualité et de sécuriser le carrefour du château d'eau, un aménagement routier devra être réalisé à l'entrée Sud du secteur. Il prévoit la réalisation d'une voirie structurante d'orientation Nord-Sud. A partir de cette voie structurante, une boucle de voirie secondaire permettra de distribuer l'ensemble des logements. Circulation douce : le chemin de Kerstrat devra conserver son caractère piétonnier dominant. Une continuité piétonne devra être assurée en direction de l'allée des Piverts et au-delà la plage du Ris.	
PAYSAGE	Préserver les talus situés au Nord et à l'Est du secteur. Aménager une bande paysagère en bordure de la rue Morvan Lebesque. Le projet d'aménagement devra comporter en portion Nord un espace vert public	

(continuité naturelle avec les espaces boisés classés situés en contrebas).

RESEAUX

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif.

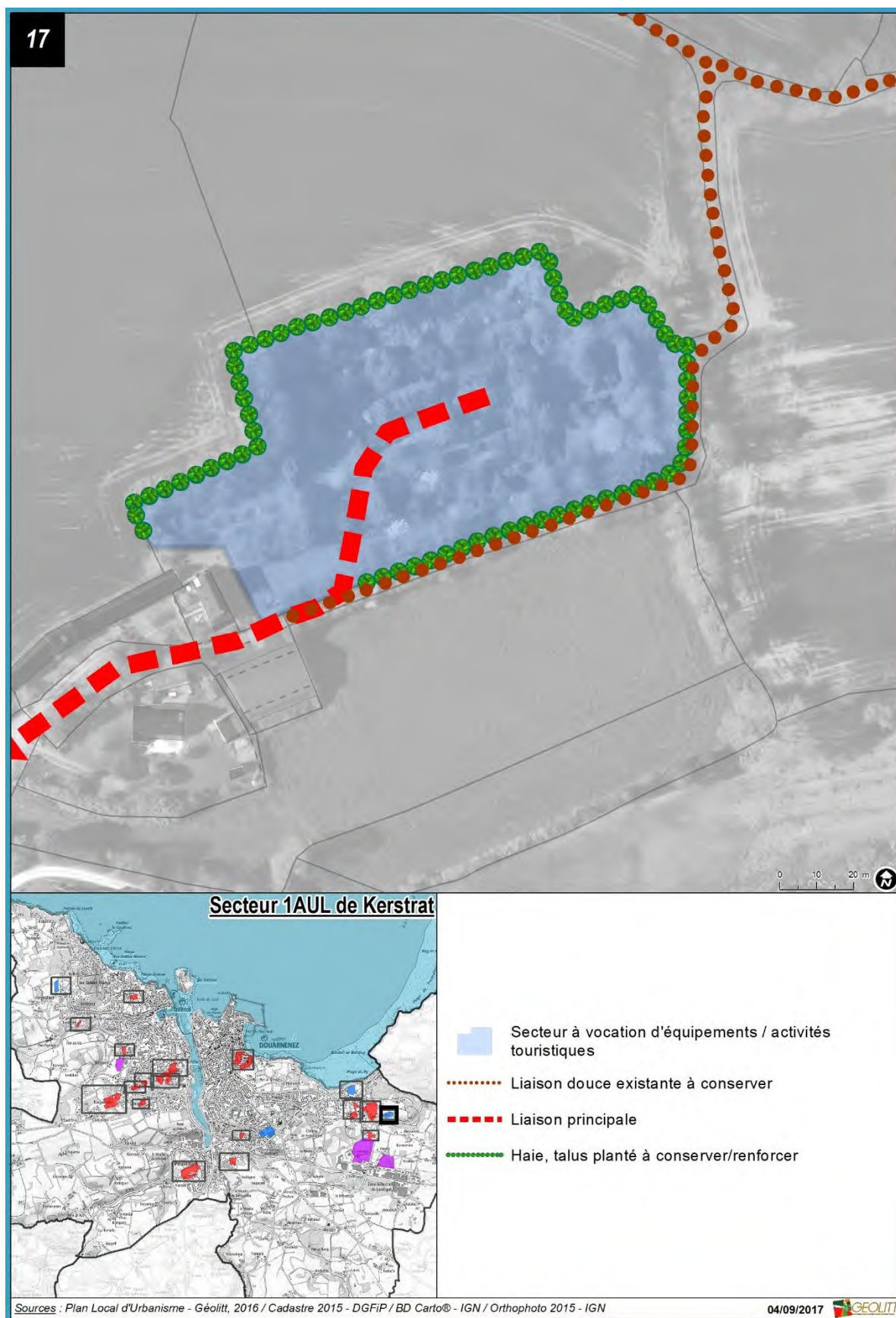
Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

17 - site 1AUL de Kerstrat

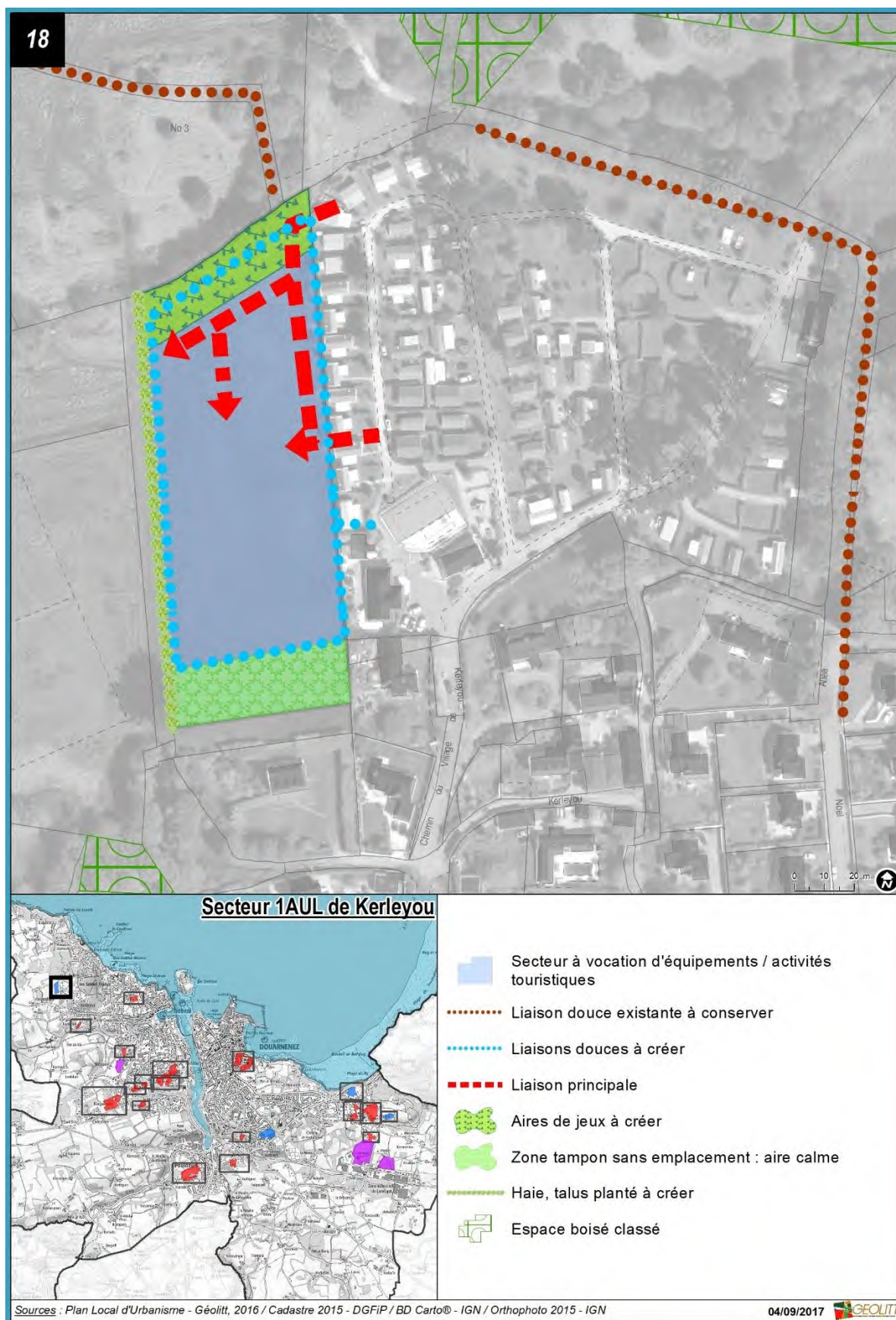
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUL – 1,19 ha dont 0,85 ha mobilisable.	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités touristiques.	
CONTRAINTES	Le secteur est concerné par la servitude d'utilité publique PT2 (télécommunications protection contre les obstacles). Le secteur 1AUL est situé en dehors des espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par un site archéologique de type 1.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Douarnenez, ce secteur s'inscrit au sein des espaces agricoles surplombant la vallée du Ris. Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé une ancienne structure bâtie d'origine agricole (Kerstrat). Topographie : le secteur présente une pente régulière d'orientation Ouest-Est. Végétation : le secteur est formé d'une parcelle arborée ne présentant plus un intérêt agricole.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un accès à partir du chemin de Kerstrat. Circulation douce : une continuité douce pourrait être envisagée en direction de la vallée du Ris, en appui sur le chemin de Kerstrat.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone. La densité boisée devra être conservée dans le cadre d'un aménagement cohérent des installations touristiques.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

18 - site 1AUL de Kerleyou

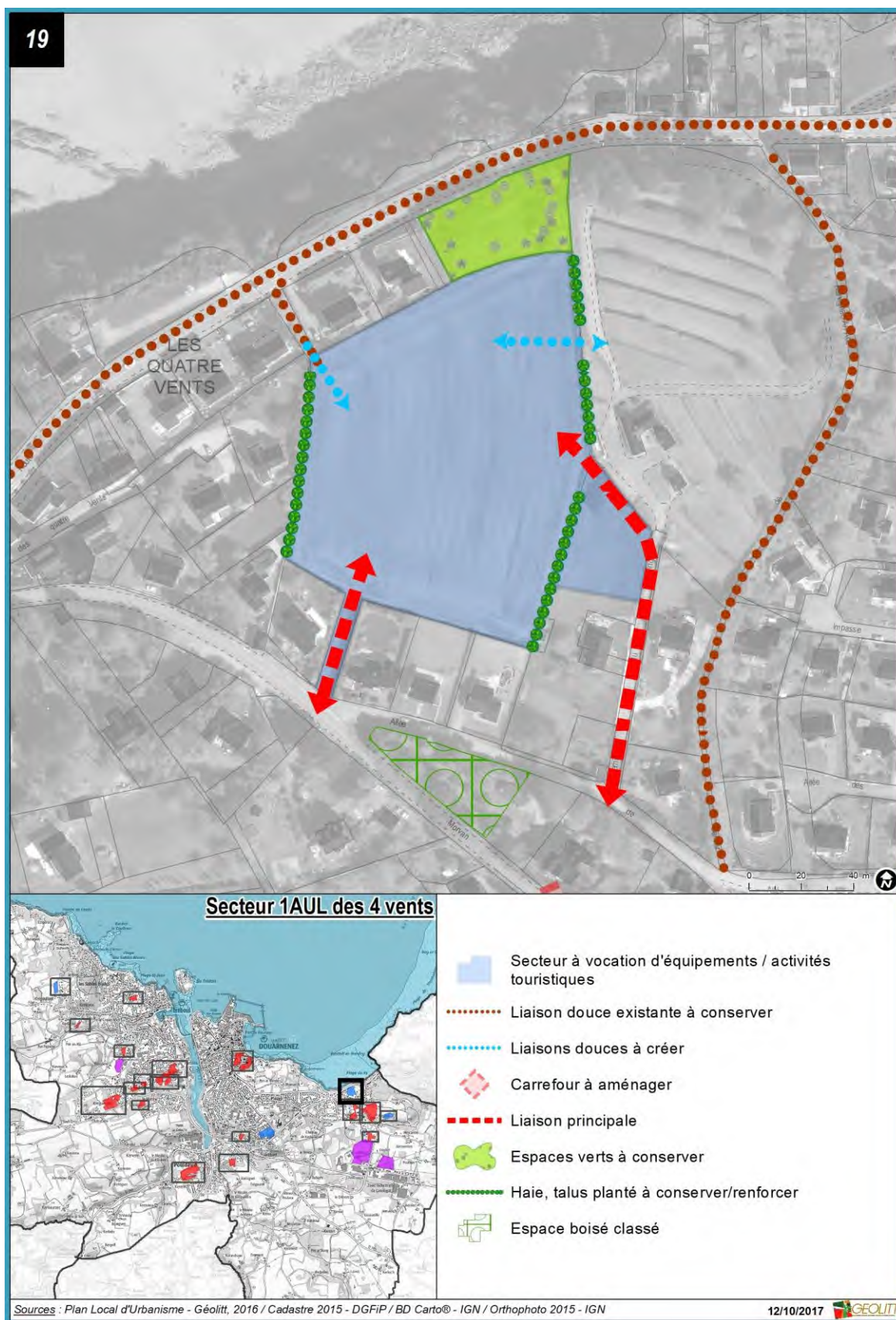
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUL – 0,93 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités touristiques.	
CONTRAINTES	Le secteur 1AUL est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Situé sur les hauteurs de Tréboul, Le secteur 1AUL de Kerleyou s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il est bordé à l'Est par un camping existant, au Nord et à l'Ouest par des espaces agricoles en friche et au Sud par un tissu urbain pavillonnaire. Ce secteur destiné au développement du camping n'est pas desservi par une voie publique.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès à partir du camping existant, l'un positionné au Nord, le second en partie centrale. Circulation douce : une circulation douce périphérique est définie au schéma d'aménagement. Une liaison douce est également prévue en direction du Vallon Saint Pierre.	
PAYSAGE	Il est prévu la création d'une haie bocagère en frange Ouest du site de manière à limiter l'impact des futures constructions dans le site. Le parti d'aménagement prévoit également la réalisation d'une aire de jeux au Nord et d'une zone tampon sans emplacement à proximité des habitations au Sud.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

19 - site 1AUL des 4 vents

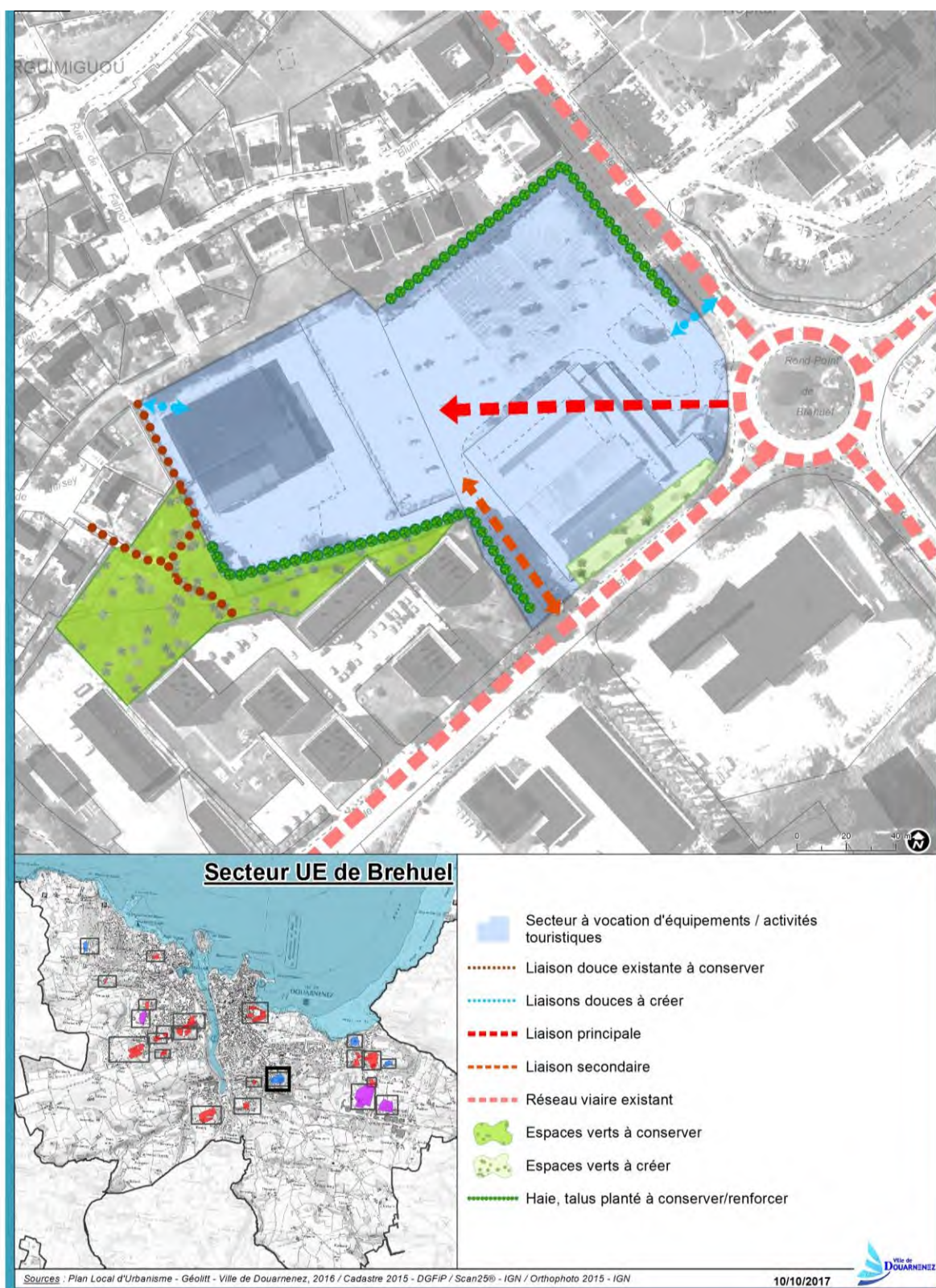
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUL – 1,43 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités touristiques.	
CONTRAINTES	Le secteur est en grande partie concerné par la Zone de protection du patrimoine Architectural urbain et paysager (ZPPAUP) dont la transformation en Site Patrimonial Remarquable est en cours. Le secteur est concerné par la servitude d'utilité publique PT2 (télécommunications protection contre les obstacles). Le secteur est intégralement situé dans les espaces proches du rivage. Le secteur est concerné par le plan de prévention des risques « Mouvements de terrain » - zone verte hachurée. Le secteur est concerné par une zone de présomption de prescriptions archéologiques.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Ploaré, ce secteur s'établit à l'interface entre un habitat pavillonnaire de densité aérée et un terrain de camping. Ce secteur est inclus dans la zone d'aménagement concertée du Ris. Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat pavillonnaire aéré (impasse des 4 Vents et l'allée Manar Lak). le secteur s'inscrit sur une topographie relativement prononcée d'orientation Sud-Nord ouvrant de larges perspectives sur le littoral de la baie de Douarnenez Il se compose d'une parcelle agricole et d'un jardin d'agrément.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la rue Morvan Lebesque, le second dans le prolongement du chemin du camping. Circulation douce : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux circulations douces, en direction de la plage du Ris d'une part et vers le camping existant d'autre part.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés localisés en périphérie du site. Le projet d'aménagement devra comporter un talus planté à créer en frange Nord du site.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

20 - site UE de Bréhuel

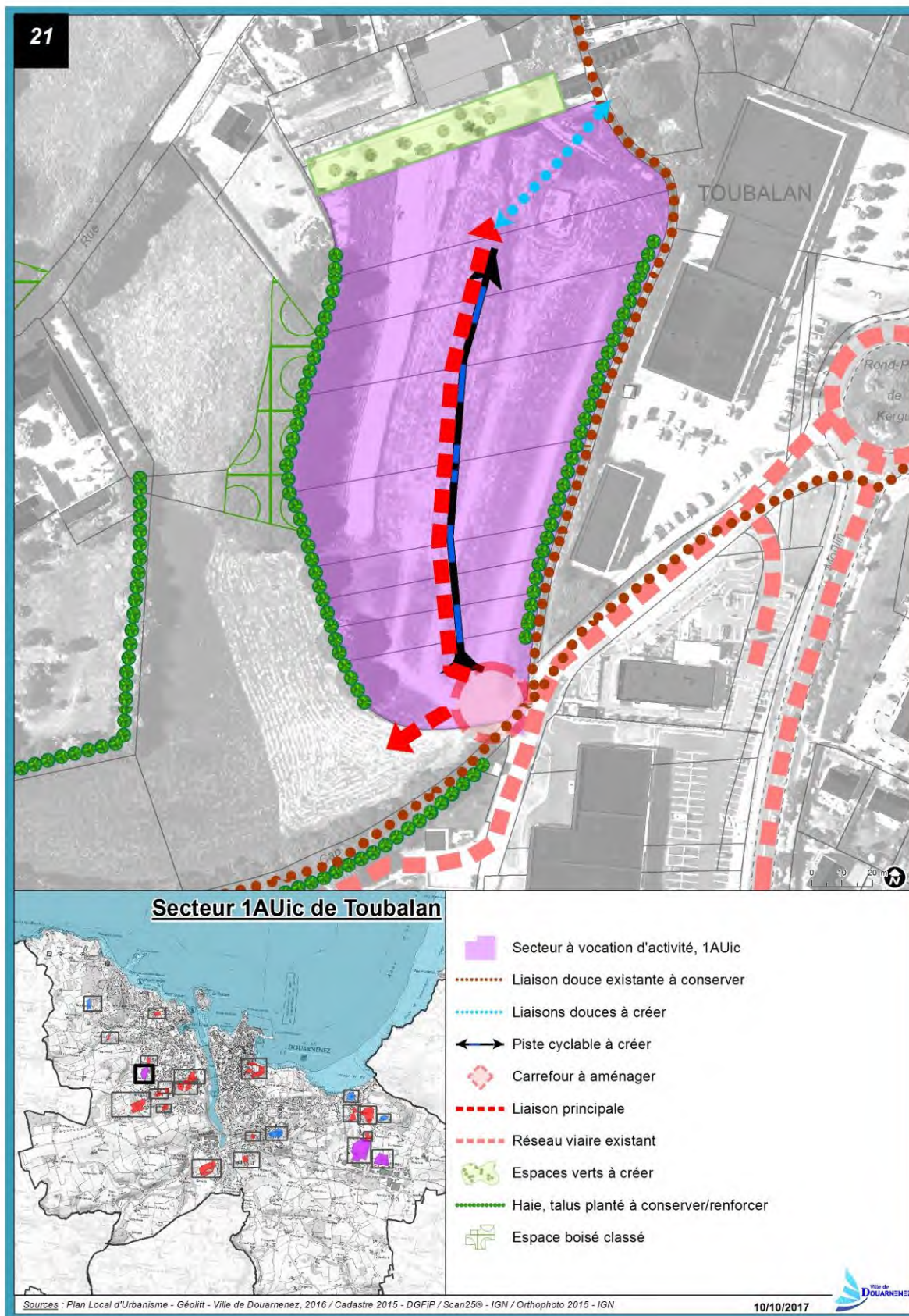
ZONAGE - SURFACE	Zone UE – 2,54 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt général. Projet d'implantation d'une plaine des sports d'intérêt communautaire.	
CONTRAINTES	Le secteur est en partie concerné par le plan de prévention des risques « Mouvements de terrain » - zone bleue, glissement de niveau 1. Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage. Le secteur est en partie concerné par un site archéologique de type 1.	
SITUATION	Situé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Douarnenez, le secteur de Bréhuel constitue une emprise foncière stratégique, aux croisements de plusieurs axes routiers structurants et proche des transports en commun. Ce secteur, en partie propriété de Douarnenez Communauté, est formée d'une friche commerciale. Sur ce secteur, il demeure un ancien bâtiment à vocation commerciale. Le tissu urbain environnant est marqué par la présence de plusieurs équipements publics (centre hospitalier, caserne des pompiers, services techniques municipaux...) et d'un habitat collectif. Le secteur s'inscrit sur une topographie relativement plane. Il est jalonné par quelques haies périphériques. Un projet d'aménagement est actuellement en cours en vue de la création d'une plaine des sports d'intérêt communautaire (piscine ludique et salle multifonctions).	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la conservation de l'accès actuel desservant la friche commerciale, à partir du giratoire de Bréhuel. Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une voirie structurante en partie centrale de l'opération, de manière à assurer une distribution optimale des équipements. En dernier lieu, l'accès technique donnant sur la route de Brest est conservé dans le projet d'aménagement. Circulation douce : les continuités douces existantes devront être maintenues (impasse de Jersey et rue Laennec) dans le projet d'aménagement.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés situés en périphérie du site. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des stationnements afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres devront être aménagés sous forme d'espaces publics paysagers, notamment en bordure de la route de Brest.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

21 - site 1AUic de Toubalan

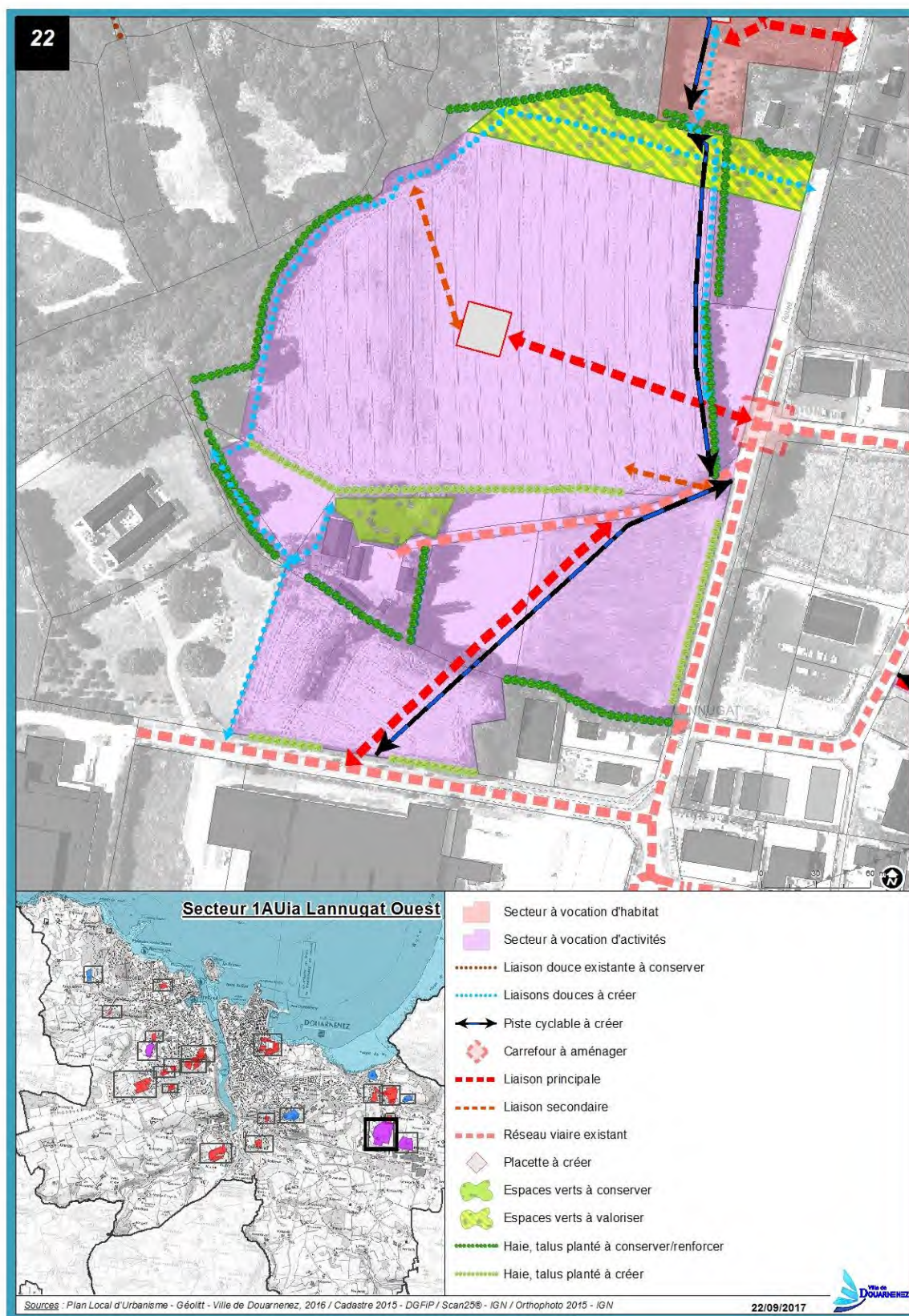
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUic – 1,73 ha	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités commerciales.	
CONTRAINTES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes particulières. Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine du quartier de Tréboul, ce secteur s'inscrit à l'interface entre la zone d'activités de Toubalan, un ensemble bâti ancien hébergeant une exploitation agricole en activité et des espaces agricoles. Il s'agit de parcelles actuellement cultivées. Le secteur est dominé par des activités commerciales et la présence d'un habitat collectif et pavillonnaire aéré. Le secteur est marqué par une topographie relativement plane. cet ensemble agricole est bordé sur sa frange Ouest par une haie bocagère formée de feuillus. Cette dernière assure une transition avec l'espace agricole située à l'Ouest.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : la desserte du site devra se faire à partir de l'allée Ar Vaeneg (emprise de l'ancienne voie ferrée). A cet effet, un aménagement devra être réalisé afin de sécuriser l'entrée de la zone et assurer un aménagement paysager de qualité. Circulation douce : le chemin de Toubalan devra conserver son caractère piétonnier. Une liaison piétonne devra être réalisée entre le chemin de Toubalan et l'opération à vocation commerciale.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment le talus arboré bordant la frange Ouest du site. En dehors du périmètre du secteur 1AUic, le PLU préserve également un petit massif boisé classé en N au PLU et en espace boisé classé. Il s'agit ainsi d'assurer un écran végétal entre la future zone d'activités à vocation commerciale et l'espace rural de Toubalan-Trézulien.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés

22 - site 1AUia de Lannugat Ouest

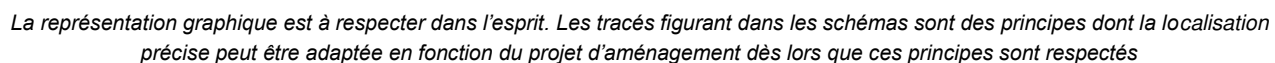
ZONAGE - SURFACE	Zone 1AUia – 8,89 ha dont 8,47 ha mobilisables.	
PROGRAMME	Secteur destiné aux activités économiques (hors commerces).	
CONTRAINTES	Le secteur n'est pas concerné par des contraintes particulières. Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération à vocation d'activités de Lannugat, ce secteur s'établit à l'interface entre la zone d'activités existante et le quartier de Ploaré. Le secteur est marqué par la présence d'une ancienne structure bâti d'origine agricole (ferme de Lannugat). Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par des bâtiments d'activités et d'un habitat pavillonnaire. Topographie : le secteur présente une légère pente d'orientation Nord-Sud. Végétation : le secteur est formé de plusieurs parcelles agricoles délimitées par des talus.	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès, l'un à partir de la rue des Conserveries, le second à partir de la route de Lannugat, face à l'entrée du parc d'activités de Lannugat Nord. Circulation douce : des circulations douces devront être réalisées, en lien avec le maillage viaire interne à la future zone d'activités. En outre, des circulations douces externes devront également être matérialisées en direction de l'espace naturel du Pénity à l'Ouest et vers le quartier d'habitat de Kervignac au Nord.	
PAYSAGE	Les éléments préexistants à l'aménagement seront à conserver dans la mesure du possible, c'est-à-dire tant que ce n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, notamment les talus arborés localisés au centre du secteur. Une attention particulière devra être portée sur la qualité paysagère en bordure de la route de Lannugat et de la rue des Conserveries. Afin d'assurer une zone tampon avec le quartier d'habitat de Kervignac, le projet d'aménagement devra comporter un espace paysager (continuité écologique), sur la frange Nord de la zone 1AUia. Une talus devra également être créée en bordure de cette zone de perméabilité.	
RESEAUX	Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif. Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle.	



La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

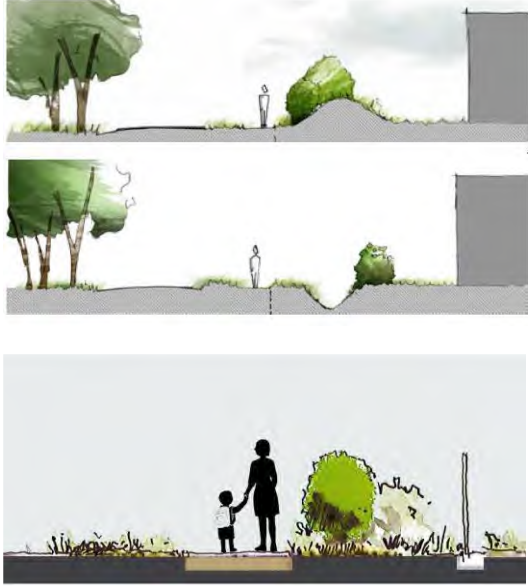
23 - site 1AUia de Lannugat Est

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



24 – site Niv du Dreverz

ZONAGE – SURFACE	Secteur Niv – 6,51 ha	
PROGRAMME	Le secteur est destiné aux activités commerciales. Dans une logique de complémentarité avec l'offre du centre-ville, seules les nouvelles surfaces commerciales de 400 m² et plus de surface de vente sont autorisées (pour les projets qui concernent plusieurs commerces construits en mitoyenneté, c'est la surface de chaque commerce qui est prise en compte).	
CONTRAINTES	Le secteur est concerné par des servitudes liées aux lignes électriques et par la servitude des abords du monument historique du temple de Trogonzel (dans sa partie Ouest). Le site est également légèrement concerné par la marge d'inconstructibilité le long de la RD765. Le secteur est situé en dehors des espaces proches du rivage.	
SITUATION	Localisé en entrée Est de la commune, le secteur du Dreverz est déjà aujourd'hui urbanisé et accueille des activités commerciales. Il bénéficie de la proximité de la RD765.	
IMPLANTATION DU BATI	Les nouvelles constructions seront implantées en tenant compte des bâtis déjà existants, afin d'assurer l'harmonie et le bon fonctionnement du site. Dans cet objectif, aucune nouvelle construction n'est à prévoir sur la parcelle ZL164. Les futures constructions chercheront à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement. Une attention sera à porter à la signalétique et aux enseignes, afin de garantir la cohérence avec l'existant.	
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : les accès existants (route du Drévez et chemin du Drévez) seront utilisés pour la desserte des futures constructions. Circulation douce : les circulations piétonnes au sein du secteur seront à sécuriser, spécialement pour passer d'un bâtiment commercial à l'autre.	
PAYSAGE	L'alignement d'arbres le long de la route du Drévez ainsi que les talus en périphérie Est et Sud du site sont à conserver. La végétalisation voire la perméabilité d'une partie des espaces de stationnement est à rechercher. <u>A l'échelle de la parcelle</u> • Principe n°1 : considérer la perception des espaces techniques depuis l'espace public : zone de stockage clôturée ou positionnée à l'arrière des bâtiments. • Principe n°2 : considérer la perception des espaces de stationnement depuis l'espace public : organiser la gestion du stationnement, y compris sur les parcelles privées (positionné à	

	l'arrière des bâtiments ou de manière groupée en continuité du bâti avec une bonne intégration paysagère). - Principe n°3 : considérer la façade perçue depuis l'espace public : la constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique permet par exemple de créer un effet de rue. <u>Pour l'intégration paysagère de la ZAE</u> - Principe n°1 : assurer un traitement végétal des franges (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). - Principe n°2 : intégrer un maillage destiné aux piétons à l'intérieur de la zone, dans une ambiance végétalisée. - Principe n°3 : ne pas rendre obligatoire la clôture, qui peut se limiter aux zones de stockage. La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossés ou de noues. Talus, fossés et noues devront être végétalisés. - Principe n°4 : accompagner les clôtures de végétal. Afin de permettre les plantations au-devant des clôtures, celles-ci devront être implantées à l'intérieur de la parcelle en retrait de la limite de propriété.  Sources : CAUE 46 et CAUE 41
RESEAUX	Eaux usées : cf règlement du secteur. Eaux pluviales : cf règlement du secteur. Les futures constructions se raccorderont aux réseaux existants lorsqu'ils existent. Concernant les eaux pluviales, sa gestion sera intégrée dès la conception du projet afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu.



Secteur Niv Dreverz



- Secteur à vocation d'activités commerciales
- Espace libre à conserver
- Liaison viaire existante à préserver
- Alignement d'arbres à protéger
- Haie, talus planté à conserver/renforcer

La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.