

Concertation préalable modification n°4 du PLU de Douarnenez

Bilan de la concertation

Le contexte de la modification

Engagée dans la revitalisation de son centre-ville, la commune de Douarnenez bénéficie jusqu'en 2027 du programme Petites Villes de Demain qui tend à réenclencher la dynamique démographique en déclin depuis plus de 20 ans. Consciente des nombreux atouts de la ville, la municipalité souhaite attirer de nouvelles populations et, localement, pallier le manque de logements au moyen d'opérations structurantes en renouvellement urbain sur la ville-centre et à travers la diversification du parc résidentiel et la production de logements neufs favorisant l'accès à la propriété des familles pour ainsi faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.

La ville de Douarnenez souhaite requalifier la friche dite de l'ancien hôpital afin d'y voir se développer de nouveaux logements en cœur de ville, à proximité du site des Plomarc'h. La prise en compte de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie compte de plus en plus dans l'établissement de son lieu de résidence.

Lors de l'élaboration du PLU de 2017, le site de l'ancien hôpital a été classé en zone UHba comme d'autres secteurs de la ville de Douarnenez. Sur le site de l'ancien hôpital, la municipalité exprime la volonté, dans un contexte national de réduction de la consommation foncière, de promouvoir des formes d'habitat plus dense en proposant une augmentation des hauteurs. Cette augmentation de densité a pour corollaire un rapport privilégié aux espaces extérieurs attenants.

L'objet de la modification n°4 est de transformer une partie du secteur UHba en secteur UHbr sur la partie en friche de l'ancien hôpital afin de permettre une densification par relèvement des hauteurs et en intégrant des dispositions réglementaires à la faveur de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique.

En tant qu'autorité compétente, la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez est portée par Douarnenez Communauté.

Le bilan de la concertation présente les modalités mises en œuvre du 23 octobre 2024 au 8 novembre 2024. Il fait état du nombre de contributions recueillies et dresse les principaux enseignements issus de la concertation. Ce document sera ensuite intégré au dossier d'enquête publique.

1. LE DISPOSITIF DE CONCERTATION

Entrant dans le champ d'application de l'évaluation environnementale, cette procédure est tenue de respecter les dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme relatives à la participation du public.

La concertation a été conduite du 23 octobre 2024 au 8 novembre 2024. Elle visait les objectifs suivants :

- ◆ Informer le public du projet de modification ;
- ◆ Permettre l'expression de tous en recueillant les remarques et questionnements.

Pendant toute la durée de la concertation, diverses modalités ont été mises en œuvre pour inviter et permettre au public de s'informer, faire des observations et suggestions.

Divers supports de communication ont été déployés afin d'informer le public : publication sur les sites web de Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez, affichage sur le site du projet, publications dans les journaux Le Télégramme et Ouest France.

Un dossier de concertation présentant le projet de modification n° 4 du PLU et les modalités d'information et de participation du public a été mis à la disposition du public :

- ◆ En version numérique sur les sites internet de Douarnenez Communauté et de la Ville de Douarnenez ;
- ◆ En version papier à Douarnenez Communauté et en mairie de Douarnenez.

Des registres de contributions en version papier étaient à la disposition du public

- ◆ à Douarnenez Communauté et en mairie de Douarnenez.

Une adresse postale permettait au public d'adresser par courrier classique ses observations/contributions (Mme La Présidente, 75 rue er Veret, 29100 Douarnenez) et une adresse mail dédiée permettait d'adresser des emails (concertation.plu@douarnenez-communaute.fr)

2. LA CONCERTATION

Le registre de contribution

Adossé au dossier de concertation, un registre de contribution papier a été mis à la disposition du public à la mairie de Douarnenez et au siège de Douarnenez Communauté.

- Le registre papier déposé à Douarnenez Communauté a recueilli 1 observation ;
- Le registre papier déposé en mairie de Douarnenez a recueilli 15 observations.

Le courrier postal

- 1 courrier a été adressé par voie postale à Mme la Présidente de Douarnenez Communauté

Les emails

- 4 e-mails ont été adressés, dont 1 arrivé hors délai (date de d'envoi le 16 novembre 2024)

3. LE BILAN DE LA CONCERTATION

Au cours de la concertation, plusieurs thématiques ont émergé des contributions du public. Les retours du public concernent principalement les thématiques suivantes :

Opportunité du projet : L'opportunité du projet est questionnée au regard de sa localisation (proximité de la falaise), de son dimensionnement (minimum de 60 logements à l'hectare, hauteur au faitage de 18 m) ;

Destination du projet / parti pris d'aménagement : Les interrogations portent sur l'adéquation du programme aux besoins locaux en logement. Compte tenu du revenu médian des foyers douarnenistes (source INSEE 2021), les logements abordables seront accessibles aux plus fortunés ;

Circulation / accès et stationnement : De multiples contributions ont rappelé la problématique de circulation actuelle du secteur en mettant en évidence les difficultés qu'allaient engendrer le projet. Associées aux problématiques de circulation, des inquiétudes liées aux nuisances sonores qu'émettra l'afflux de véhicules ont été également émises.

Des inquiétudes et questionnements ont également été exprimés vis-à-vis des places de stationnement : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher/

Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage : La modification de la hauteur pour permettre la densification secteur est remise en cause par certains intervenants. L'impact paysager des futurs bâtiments qui pourront atteindre une hauteur de 18 mètres au faitage suscitent des réactions.

Impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h) : Certains intervenants craignent une atteinte à l'espace boisé classé. La suppression éventuelle d'arbres dans le cadre de l'aménagement du secteur est soulignée et une interrogation porte sur la nécessaire compensation indiquée dans l'OAP.

Observation	Intervenants	Synthèse de l'observation	Thèmes	Éléments de réponses du maître d'ouvrage
Courrier	1	- Absence d'information concernant le nombre de bâtiments à construire et l'emprise au sol. L'urbanisation en bord de falaise présente des risques (références aux évènements climatiques)	Opportunité du projet	Sur le site de l'ancien hôpital, la municipalité exprime la volonté, dans un contexte national de réduction de la consommation foncière, de promouvoir des formes d'habitat plus dense en proposant une augmentation des hauteurs et en intégrant des dispositions réglementaires à la faveur de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique.
		- Projet situé en périmètre MH et SPR : quid de l'avis de l'ABF sur la hauteur maximale des constructions fixée à 18 m dans un tel secteur	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	La présente procédure de modification fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées. Au titre du permis, l'avis conforme de l'ABF sera requis, le site étant localisé dans le SPR.
		- Où stationneront les véhicules alors qu'il est seulement prévu 70 m ² de surface plancher ?	Circulation / accès et stationnement	
		- Comment circuleront les véhicules pour rentrer et sortir de la propriété sachant que l'impasse du commandant Charcot est difficilement praticable et la rue Monte au Ciel supporte la desserte de Domitys et de l'immeuble des professions libérales	Circulation/accès et stationnement	
		Opposition à la modification n°4 du PLU pour un projet d'une telle envergure dans un quartier qui n'a pas la possibilité de l'absorber		
E-mail	2	- Augmentation des hauteurs : interrogation quant à l'insertion des bâtiments dans le site à proximité des Plomarc'h et de l'habitat ancien existant dans ce secteur de la ville	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	La hauteur maximale des constructions est portée à 13 m. à l'égout de toiture (et pour les autres formes de toiture) et 18 m. au faitage.
		- L'allègement des règles en matière de stationnement ne paraît pas réaliste. Que se passera-t-il si le nombre de véhicules réellement présents dépasse le nombre de place de parking ?	Circulation / accès et stationnement	
		- Étonnement que la prévision d'équipements liés à la santé ou à dominante culturelle ait disparue dans la nouvelle OAP	Destination du projet	La vocation principale de la zone UHbr est à vocation d'habitat tel que précisé dans l'OAP. Le règlement écrit précise bien que le secteur UHbr est un secteur d'urbanisation destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat (Dossier de présentation, p. 28).

Email	3	- D'après observation 5 900 m ² d'espaces boisés seront détruits. Demande la prise en compte de l'intégralité de l'espace boisé comme il l'est actuellement	Impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	L'emprise de l'espace boisé classé (EBC) tel que figurant au PLU opposable est maintenue
		- Crainte que la tranquillité du site des Plomarc'h soit rompue compte tenu de la densité du projet	Impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	
		- Vu le nombre de logement créés, le seul axe de communication existant sera engorgé par le nombre de véhicules.	Circulation/accès et stationnement	
	4	- Le positionnement sur la carte des biens acquis par des particuliers semble erroné (p. 17)	Divers	
		- Constate l'absence de définition des « logements abordables ». Est généralement considéré comme abordable un logement dont le prix est tel qu'il ne nécessite pas de la part de son occupant un taux d'effort supérieur à 30 %. L'enjeu affiché qui est de développer une offre en cohérence avec les besoins des familles douarnenistes et avec les capacités financières de celles-ci ne semble pas réaliste. Pour mémoire le revenu médian des foyers douarnenistes est de 22000 €/an (source INSEE 2021). Compte tenu des chiffres annoncés (2500 €/m ²), le projet bénéficiera aux familles les plus fortunées.	Destination du projet	La vocation principale de la zone UHbr est à vocation d'habitat tel que précisé dans l'OAP. Une part plus ambitieuse est attribuée à la mixité sociale notamment au moyen de quotas de logements (25 % Logements Locatifs Sociaux et 30 % de logements abordables) pour cette opération ciblée « Petites Villes de Demain ».

		<ul style="list-style-type: none"> - Le coefficient de biotope a-t-il été bien pris en compte par l'aménageur ? - Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont obligatoires en UHbr avec réutilisation appropriées mais dans les exemples présentés les solutions de réemploi pour des usages sanitaires internes aux nouveaux bâtiments ne semblent pas apparaître - Les surfaces de toiture sur l'ensemble du projet sont-elles mises à contribution pour une production énergétique solaire 	<p>Impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)</p> <p>Eaux pluviales, énergie solaire</p>	<p>Le règlement écrit (article UH13 §7) prescrit un coefficient de biotope par surface de 0,4 dont 30% de pleine terre.</p> <p>Il est rappelé à l'article UH3 § Eaux pluviales que les dispositions relatives aux eaux pluviales doivent être traitées conformément aux prescriptions du zonage eaux pluviales.</p> <p>Le projet devra se conformer aux prescriptions du SPR</p>
<p>Registre Douarnenez Communauté</p>	<p>5</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Note que la surface végétalisée sera réduite à l'espace boisé. Où seront compensés les abattages d'arbres 	<p>L'impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)</p>	<p>L'emprise de l'espace boisé classé (EBC) tel que figurant au PLU opposable est maintenue.</p> <p>Il est précisé dans l'OAP modifiée que si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Le surplus de circulation de véhicules a-t-il été évalué ? - Les voies de desserte sont-elles capables d'absorber l'augmentation de la circulation notamment au raccordement avec la rue Jean Jaurès ? 	<p>Circulation/accès et stationnement</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> - De quel type sera l'équipement représenté en hachurage bleu ? 	<p>Destination du projet</p>	<p>Le périmètre dédié aux « équipements » est supprimé dans l'OAP au profit de la programmation de logements</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Inquiétude par rapport à ce projet : les accès et la circulation 	<p>Circulation/accès et stationnement</p>	
<p>Registre ville de DZ</p>	<p>6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'impasse Charcot n'est pas adaptée à une augmentation du trafic routier. La mettre en sens unique n'est pas non plus une solution pour les habitants de cette impasse - L'accès à ce nouveau complexe ne devrait se faire que pour l'accès nord dans le prolongement de la rue de l'hôpital 	<p>Circulation/accès et stationnement</p>	

		- L'impasse Charcot est déjà défoncée. Si cet accès est acté, il faudrait complètement refaire la voie (chaussée + soubassement) ce qui coûterait très cher à la collectivité		
	7	- Absence du nombre de logements exact dans la présentation	Destination du projet	La densité minimale est de 60 logements à l'hectare
	8	- Le projet fait état de la possibilité d'une unité hôtelière et de chambres d'hôtes : compte tenu de la pénurie de logements à l'année à Douarnenez ce paragraphe semble incongru (p.39)	Destination du projet	Le parti d'aménagement de l'OAP a été revu (p.42). L'OAP modifiée ne comprend pas de références aux activités hôtelières et de chambres d'hôtes.
		- Circulation dans l'impasse Charcot est déjà très problématique du fait de l'EPAHD. La construction d'autant de logements nécessiterait une augmentation de voies d'accès. Ne serait-il pas possible de transformer une partie de la rue du Carrefour en liaison principale pour désengorger les deux autres voies d'accès	Circulation/accès et stationnement	
		- Quid de la desserte automobile des nouveaux logements prévus alors que la circulation dans le quartier est déjà difficile ?	Circulation/accès et stationnement	
	9	- Il faudra veiller expressément à préserver le caractère piétonnier de l'allée des Plomarc'h débouchant sur la place du Carrefour	Liaison douce	Depuis le site de l'ancien hôpital, le maillage des liaisons douces fonctionnelles et de loisirs seront renforcées en direction du site naturel des Plomarc'h, du centre-ville et du port du Rosmeur. Ces dernières figurent dans l'OAP n°14 modifiée.
		- Inquiétude quant à l'impact paysager des nouvelles constructions jouxtant le site naturel protégé des Plomarc'h et le littoral	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
		- L'espace boisé protégé tel que délimité dans le PLU de 2017 ne subira pas de réduction mais il est regrettable que la préservation des autres arbres du secteur ne soit pas garantie	Impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	L'emprise de l'espace boisé classé (EBC) tel que figurant au PLU opposable est maintenue. Il est précisé dans l'OAP modifiée que si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée

10	- La rue de l'Hôpital est beaucoup trop étroite pour supporter un passage important de véhicules. Il en est de même pour la rue Monte au Ciel et la rue du commandant Charcot	Circulation/accès et stationnement	
	- Construire jusqu'à 18 m de haut sur la falaise en face du port du Rosmeur détruira le site du port alors que le quartier est protégé	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	
11	- Opposition à l'accueil d'une unité hôtelière et de chambres d'hôtes sur le site (p.39). Des équipements liés à la santé oui	Destination du projet	Le parti d'aménagement de l'OAP a été revu (p.42). L'OAP modifiée ne comprend pas de références aux activités hôtelières et de chambres d'hôtes.
12	- 18 m de hauteur, 184 logements = combien de véhicules ? Les rues avoisinant ce projet ne peuvent supporter plus de circulation - Informe de l'envoi d'un courrier AR par le collectif des riverains	Circulation/accès et stationnement	
13	- Modification du PLU n'est pas adaptée au quotidien de l'impasse commandant Charcot	Circulation/accès et stationnement	
	- Le projet d'immeubles n'est pas adapté au site (le conservatoire du littoral est-il au courant de ce projet) ?	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
	- Réseau routier (impasse) lamentable alors que la communauté de communes prend soin de la rue Camelinat et des environs de la Résidence sénior Domitys	Circulation/accès et stationnement	
	- Modification du PLU va entrainer un surplus de flux de voitures dans la rue de l'Hôpital... Il faudrait penser à d'autres possibilités pour les accès. Beau projet mais à quel prix pour les résidents actuels ?	Circulation/accès et stationnement	

14	- Hauteur envisagée des bâtiments paraît problématique compte tenu de l'environnement du site (Les Plomarc'h, Rosmeur). Les immeubles devraient pouvoir s'intégrer dans la végétation et ne pas bloquer la vue sur mer. Il faut éviter de reproduire l'erreur du bâtiment Ty Plomarc'h qui enlaidit le paysage et barre la vue sur la baie	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
	- Perplexe sur la circulation d'un nombre très conséquent de voitures sur le site et autour	Circulation/accès et stationnement	
15	- Inquiétudes sur ce que l'on va trouver dans le sol lors de la dépollution du site	Divers	
	- Inquiétude sur la hauteur du bâti de 13 et 18 m	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
16	- Destruction d'une partie de l'espace boisé (>5000 m ²). Trop forte destruction des arbres même s'il y a de nouvelles plantations de prévues	L'impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	L'emprise de l'espace boisé classé (EBC) tel que figurant au PLU opposable est maintenue. Il est précisé dans l'OAP modifiée que si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée
	- Quelle sera la visibilité depuis les Plomarc'h ?	Relèvement de la hauteur et impact sur le paysage	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
	- Réelle difficulté d'accès de cet espace enclavé - Nombre de parkings très/trop peu nombreux	Circulation/accès et stationnement	
	- Adapter les logements à la capacité financière des Douarnenistes = 3600 €/m ² ... c'est un projet qui ne s'adresse pas à tous les douarnenistes.	Destination du projet	La vocation principale de la zone UHbr est à vocation d'habitat tel que précisé dans l'OAP. Une part plus ambitieuse est attribuée à la mixité sociale notamment au moyen de quotas de logements (25% Logements Locatifs Sociaux et 30% de logements abordables) pour cette opération ciblée « Petites Villes de Demain ».

17	<ul style="list-style-type: none"> - Quid de la création d'un parking public au nord du projet : nuisances sonores et visuelles. Il faut défendre et végétalisé l'ilot (résilience et biodiversité) 	Circulation/accès et stationnement	
18	<ul style="list-style-type: none"> - Le coefficient de biotope c'est de la poudre aux yeux. L'aménagement du site doit être en lien avec son cadre et les besoins des utilisateurs 	L'impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	Le règlement écrit (article UH13 §7) prescrit un coefficient de biotope par surface de 0,4 dont 30% de pleine terre.
	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de logements interpelle du point de vue accès. La situation des riverains des rues de l'Hôpital, impasse Charcot, rue du Carrefour, rue Monte au Ciel devient intenable sans compter la présence de Domitys et de la maison de retraite - La création d'un espace aménagé parking avec une voie au droit du bâtiment de Sterlaon sur une partie infime des terrains des Plomarc'h permettrait peut-être de désengorger le flot de véhicules 	Circulation/accès et stationnement	
	<ul style="list-style-type: none"> - La partie boisée classée demande à être conservée au vu des hauteurs des bâtiments et entretenue pour s'assurer de sa pérennité 	L'impact du projet sur l'environnement naturel et le cadre de vie (espace boisé, arbres, site des Plomarc'h)	L'emprise de l'espace boisé classé (EBC) tel que figurant au PLU opposable est maintenue. Il est précisé dans l'OAP modifiée que si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée
19	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de logements va engendrer une forte circulation qui est inadaptée dans un site naturel. Cette augmentation de circulation ne peut être absorbée par les voiries environnantes 	Circulation/accès et stationnement	
	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des bâtiments n'est pas réfléchi en fonction du site et dénote d'un manque d'intégration au site naturel. 	Hauteur des constructions/impact paysager	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
	<ul style="list-style-type: none"> - Il faudrait pour les futurs habitants prévoir un parking excentré pour qu'une circulation douce aux abords des logements soit prévue et possible 	Circulation/accès et stationnement	

		- L'unité hôtelière et chambres d'hôtes ne sont pas la priorité. La demande de logements sociaux est forte.	Destination du projet	Le parti d'aménagement de l'OAP a été revu (p.42). L'OAP modifiée ne comprend pas de références aux activités hôtelières et de chambres d'hôtes.
20		- Le projet impactera-t-il visuellement le site des Plomarc'h et le grignotera-t-il ?	Hauteur des constructions/impact paysager	L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les cônes de vue paysagers à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné.
		- Il manque au document un plan et des photos détaillés du projet		Des photomontages figurent dans l'évaluation environnementale. L'évaluation environnementale fera partie du dossier d'enquête publique
		- La façade de l'ancien hôpital sera-t-elle conservée ?		

E-mail	21	- La hauteur de 18 m est incohérente avec celle des maisons de la rue des Plomarc'h		Hors délais
---------------	----	---	--	-------------